

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สจ. 28/2557

เรื่อง การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและ

ร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน  
มีผลใช้บังคับ

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะ  
ผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม  
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ  
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“แบบแสดงรายการข้อมูล” หมายความว่า แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย  
หลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์

“ผู้ลงทุน” หมายความว่า บุคคลใด ๆ ที่สนใจจะลงทุนในหน่วยทรัสต์

“ข้อความ” หมายความว่า เรื่องราวหรือข้อเท็จจริง ไม่ว่าจะปรากฏในรูปแบบ  
ของตัวอักษร ตัวเลข เสียง ภาพ หรือรูปแบบอื่นใดที่สื่อความหมายได้โดยสภาพของสิ่งนั้นเอง  
หรือโดยผ่านวิธีการใดๆ

“การโฆษณาผ่านสื่อ” หมายความว่า การโฆษณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ทางหนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา วิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ ภาพยนตร์ และการสื่อสารออนไลน์

“การสื่อสารออนไลน์” หมายความว่า การสื่อสารที่เชื่อมต่อกับระบบคอมพิวเตอร์  
โดยผ่านสื่อต่าง ๆ ไม่ว่าจะมิใช่สายหรือไร้สาย เช่น สายโทรศัพท์ หรือดาวเทียม เป็นต้น

ข้อ 3 การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและ  
 ร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ ให้กระทำได้หลังจากสำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลและ  
 ร่างหนังสือชี้ชวนแล้ว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาตามประกาศคณะกรรมการ  
 กำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

ข้อ 4 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด  
 ในประกาศนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของสำนักงานที่จะสั่งให้  
 ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

(1) หยุดการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน  
 (2) แก้ไขข้อมูลหรือข้อความ ในการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
 (3) ชี้แจงให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริงหรือ  
 ไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) กระทำการหรือไม่กระทำการใดภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้ผู้ลงทุน  
 ตัดสินใจหรือทบทวนการตัดสินใจลงทุน บนพื้นฐานข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริง  
 และไม่ทำให้สำคัญผิด

ข้อ 5 การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้กระทำได้  
 ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) การแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน  
 (2) การแจกจ่ายข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนโดยตรง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด  
 ในข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 9

(3) การจัดให้ผู้ลงทุนได้ประชุมพบปะโดยตรงกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์  
 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8 และข้อ 9

(4) การโฆษณาผ่านสื่อ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10

ข้อ 6 การแจกจ่ายข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนโดยตรง ให้กระทำได้ในรูปแบบหนึ่ง  
 รูปแบบใดดังต่อไปนี้

(1) ร่างหนังสือชี้ชวนที่จัดทำในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ซึ่งมีข้อมูลอย่างเดียวกับที่ได้  
 ยื่นต่อสำนักงาน และมีข้อความดังต่อไปนี้อยู่บนปกหน้าด้านนอกของเอกสาร

(ก) คำว่า “ร่างหนังสือชี้ชวน” เป็นตัวอักษรสีแดงขนาดไม่เล็กกว่าข้อความ  
 ทั่วไปในเอกสารดังกล่าว และเห็นได้ชัดเจน

(ข) ข้อความที่เป็นคำเตือนว่า “การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน” มีขนาดไม่เล็กกว่าข้อความทั่วไปในเอกสารดังกล่าว และเห็นได้ชัดเจน

(ค) วันที่นำข้อมูลนี้ออกเผยแพร่

(ง) ข้อความดังนี้

“เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์ดังกล่าวก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งยังไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับ และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว”

(2) ร่างหนังสือชี้ชวนที่จัดทำในรูปแบบแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ซึ่งต้องมีข้อมูลอย่างเดียวกับร่างหนังสือชี้ชวนตาม (1) และมีข้อความตาม (1) (ก) ถึง (ง) อยู่ในหน้าแรกของข้อความในแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM)

(3) ข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (fact sheet) ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงาน

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์เลือกแจกจ่ายข้อมูลตามวรรคหนึ่ง (2) หรือ (3) แก่ผู้ลงทุน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องแจกจ่ายร่างหนังสือชี้ชวนตามวรรคหนึ่ง (1) ให้ผู้ลงทุนด้วย หากผู้ลงทุนร้องขอ

ข้อ 7 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ประสงค์จะแจกจ่ายเอกสารอื่นใดเพิ่มเติม นอกเหนือจากเอกสารที่มีลักษณะตามข้อ 6 การแจกจ่ายเอกสารอื่นใดดังกล่าวต้องกระทำควบคู่ไปกับการแจกจ่ายเอกสารตามข้อ 6 ด้วย และสาระสำคัญของข้อมูลที่แสดงในเอกสารอื่นใดนั้น ต้องไม่นอกเหนือไปจากข้อมูลที่ได้แสดงไว้ในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงาน

ข้อ 8 การจัดให้ผู้ลงทุนได้ประชุมพบปะโดยตรงกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องแจกจ่ายข้อมูลให้แก่ผู้เข้าประชุม โดยข้อมูลที่แจกจ่ายต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 6 และข้อ 7 โดยอนุโลม

(2) ในกรณีที่มีการเชิญผู้ลงทุนเข้าร่วมประชุมดังกล่าวตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์แจ้งกำหนดวันที่จะจัดให้มีการประชุมต่อสำนักงานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า สามวันทำการ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องยินยอมให้บุคคลที่สำนักงานมอบหมายเข้าร่วม สังเกตการณ์การประชุมดังกล่าวด้วย

ข้อ 9 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลในแบบแสดงรายการ ข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานภายหลังจากการแจกจ่ายข้อมูลตามข้อ 6 ข้อ 7 และ ข้อ 8 ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ส่งข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมหรือร่างหนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลที่เป็น ปัจจุบันให้แก่ผู้ลงทุนที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวไปแล้วด้วย เว้นแต่ข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นเป็นข้อมูล เกี่ยวกับรายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือการจอง การจำหน่าย และการจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ข้อ 10 การโฆษณาผ่านสื่อต้องมีข้อความที่เป็นคำเตือนดังนี้ “การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน” แสดงในโฆษณาอย่างชัดเจนด้วย

ในการแสดงข้อความตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

(1) หากเป็นการโฆษณาผ่านสื่อที่ใช้ข้อความหรือภาพ ตัวอักษรของคำเตือน ต้องมีความคมชัด อ่านได้ชัดเจน และมีขนาดไม่เล็กกว่าตัวอักษรปกติที่ใช้ในการโฆษณา และในกรณีที่ โฆษณาดังกล่าวมิใช่ข้อความหรือภาพนิ่ง ต้องจัดให้มีการแสดงคำเตือน (display) ไว้เป็นเวลา ไม่น้อยกว่าสิบวินาที

(2) หากเป็นการโฆษณาผ่านสื่อที่มีเฉพาะการใช้เสียง ต้องจัดให้มีการอ่าน ออกเสียงคำเตือน โดยมีระดับเสียงและความเร็วไม่แตกต่างจากการอ่านออกเสียงถ้อยคำทั่วไปที่ใช้ ในการโฆษณานั้น

ข้อ 11 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์