

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 42/2562

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับประมวล)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
พ.ศ. 2535 สำนักงานออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)
ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

(3) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)
ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

(4) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 2/2556 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4)
ลงวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2556

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการจัดทำหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์

ข้อ 3 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ
กำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่เป็นหน่วยลงทุน

“คนต่างด้าว” หมายความว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี

คำว่า “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” “ผู้จองซื้อพิเศษ” “เจ้าของอสังหาริมทรัพย์” และ “ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 4 หนังสือชี้ชวนให้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

- (1) ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- (2) ส่วนข้อมูลโครงการ
- (3) ส่วนรับรองความถูกต้องครบถ้วน

ข้อ 5¹ หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญตามข้อ 4(1) ให้ประกอบด้วยข้อมูลและรายการดังต่อไปนี้

- (1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (executive summary) ทั้งนี้ ตามแบบข้อมูลสรุป (executive summary) ที่ายประกาศนี้
- (2) ส่วนที่ 2 รายการอย่างน้อยดังนี้
 - (ก) ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม ตามข้อ 6
 - (ข) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ตามข้อ 7
 - (ค) ค่าเตือนและคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ตามข้อ 8
 - (ง) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม ที่ายประกาศนี้
 - (จ) วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 38/2563 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 6¹ รายการลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม อย่างน้อยดังนี้

(ก) กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

(ข) กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใด มีรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างไร และมีการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างไร

(ค) กองทุนรวมมีแผนงานและกำหนดเวลาในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ไปใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์อย่างไร โดยให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะปรับปรุง ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุง และกำหนดเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ

(ง) กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างไร

(จ) กองทุนรวมนี้มีการประกันรายได้หรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญา และความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ที่เป็นนิติบุคคลมิได้จัดทำมีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ การแสดงคำตอบเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ต้องอธิบายอย่างน้อยในประเด็นดังนี้ไว้อย่างชัดเจน

1. สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้
ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำงวดบัญชี 3 ปีล่าสุด หรือเท่าที่มีการดำเนินการ

2. การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ บริษัทจัดการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว รวมทั้งวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ด้วย

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 38/2563 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564)

งบการเงินหรืองบการเงินรวมตามวรรคหนึ่งสำหรับงวดปีบัญชีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(ค) การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

(ข) รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ของบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

(2) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม อย่างน้อยในประเด็นดังนี้

(ก) จำนวน ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

(ข) วิธีการจำหน่ายหน่วยลงทุน การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนพร้อมดอกเบี้ยแก่ผู้ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนหรือแก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่ต้องยกเลิกการขายหน่วยลงทุน

(ค) ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่คนต่างด้าว และข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุน เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ง) ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

(จ) ช่องทางและวิธีการร้องเรียน ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) และผู้สอบบัญชี

(3) ประมวลการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม (ถ้ามี) ซึ่งแสดงข้อมูลตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ข้อ 7 รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ต้องมีคำอธิบายความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม เช่น ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงจากการแข่งขัน ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่าง ๆ ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม (ถ้ามี) หรือความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น เป็นต้น รวมทั้งแนวทางการบริหารจัดการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงแต่ละประเภท

ข้อ 8 รายการคำเตือนและคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ให้มีข้อความที่เตือนและแนะนำให้ผู้ลงทุนเข้าใจในเรื่องอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) คำเตือนที่แสดงว่า การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(2) คำเตือนที่แสดงว่า กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ

(3) คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงว่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงเป็น 0 บาท และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

(4) คำเตือนในกรณีที่มีการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่กองทุนรวม เช่น คำเตือนว่าบริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น

(5) คำแนะนำที่แสดงว่า ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามบริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

(6) คำแนะนำที่แสดงว่า ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการระบุคำเตือนดังต่อไปนี้

(ก) คำเตือนว่า “เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงมีการประกันรายได้”

(ข) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดทำหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้ได้รับประกันไว้ ให้มีคำเตือนว่า “การประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ผู้ลงทุนจึงควรศึกษารายละเอียดของการประกันรายได้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ ก่อนตัดสินใจลงทุน” ไปด้วย

การพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) คำเตือนและคำแนะนำต้องพิมพ์ด้วยตัวพิมพ์ขนาดไม่เล็กกว่าและอ่านได้ชัดเจนกว่าข้อความทั่วไปในหนังสือชี้ชวน

(2) คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่ง (1) (3) (5) และ (7) ต้องพิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุดหรือส่วนล่างสุด

(3) คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่ง (2) (4) และ (6) ให้พิมพ์ไว้ก่อนวัน เดือน ปีที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 9 ในการจัดทำหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการตามข้อ 4(2) ให้บริษัทจัดการใช้รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานเป็นหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

ข้อ 10 หนังสือชี้ชวนส่วนรับรองความถูกต้องครบถ้วนตามข้อ 4(3) ให้อยู่ในส่วนท้ายของหนังสือชี้ชวน โดยต้องมีข้อความที่แสดงว่าบริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ด้วยความระมัดระวังในฐานะผู้รับผิดชอบในการดำเนินการของกองทุนรวมแล้ว และบริษัทจัดการขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ข้อ 11 หนังสือชี้ชวนส่วนรับรองความถูกต้องครบถ้วนต้องมีบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้ ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

(1) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทของบริษัทจัดการ

(2) ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัทจัดการ ซึ่งต้องเป็นบุคคลที่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่า ผู้อำนวยการฝ่าย หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่รับผิดชอบงานในสายงานเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 12 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562

(นางทิพย์สุดา ถาวรอมร)

รองเลขาธิการ

เลขาธิการ^{แทน}

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์