

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 41/2545

เรื่อง แบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 8/2540 เรื่อง แบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 16/2540 เรื่อง แบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2540

(3) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 44/2540 เรื่อง แบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2540

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้สอบบัญชี” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

“กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“บริษัทในเครือ” หมายความว่า บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 3 หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งบริษัทจัดการจัดทำขึ้นให้มี 2 ส่วน คือ

- (1) ส่วนข้อมูลโครงการ
- (2) ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ข้อ 4 ส่วนข้อมูลโครงการ ให้ใช้รายละเอียดโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานเป็นหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

ข้อ 5 ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวมตามข้อ 6
 - (2) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวมตามข้อ 7
 - (3) ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามตารางแนบท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยแบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
 - (4) คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ซึ่งต้องพิมพ์ด้วยตัวพิมพ์ขนาดไม่เล็กกว่าและอ่านได้ชัดเจนกว่าข้อความทั่วไปในหนังสือชี้ชวน และมีข้อความตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8
 - (5) วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน
- รายการตาม (1) ถึง (5) ให้เป็นไปตามลำดับ ยกเว้นคำเตือนและข้อแนะนำตามข้อ 8(1) และ (2) ให้จัดพิมพ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อดังกล่าว

ข้อ 6 รายการลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม ให้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการ
- (2) จำนวนเงินทุนของโครงการ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนและราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (3) นโยบายและวัตถุประสงค์การลงทุน
- (4) นโยบายการจ่ายเงินปันผล
- (5) วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน
- (6) การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์
- (7) วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- (8) วันที่ที่เสนอขายหน่วยลงทุน
- (9) สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน
- (10) ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทจัดการ ได้แก่ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการ รวมทั้งสัดส่วนการถือหุ้น
- (11) ชื่อ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สอบบัญชี บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
- (12) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า
 - (ก) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า เช่น ประเภทอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นต้น
 - (ข) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุรายละเอียดหรือข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

1. ชื่อที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
2. ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว
3. อัตราการให้เช่าพื้นที่หรือห้องพักในระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง (ถ้ามี)

(13) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาที่ทำไว้กับบุคคลดังกล่าว โดยมีได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

(14) ความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าวกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่า

ข้อ 7 รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการระบุถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในหลักทรัพย์และทรัพย์สินหลักให้ชัดเจน รวมทั้งแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง และการเปรียบเทียบความเสี่ยงและผลตอบแทนกับกองทุนรวมประเภทอื่น (ถ้ามี)

ข้อ 8 รายการคำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ให้มีข้อความดังต่อไปนี้

(1) ข้อความว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน” ทั้งนี้ ให้พิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุดหรือส่วนล่างสุด

(2) ข้อความว่า “กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการ ดังนั้น _____ (ชื่อบริษัทจัดการ) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของ _____ (ชื่อกองทุนรวม) _____ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของ _____ (ชื่อกองทุนรวม) ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ _____ (ชื่อบริษัทจัดการ) _____” ทั้งนี้ ให้พิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุดหรือส่วนล่างสุด

(3) ข้อความว่า “ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน”

(4) ข้อความว่า “ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอคู่มือประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย”

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2545 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2545

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์