

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 38/2563

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 2)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความในข้อ 5 และข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 42/2562 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 5 หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญตามข้อ 4(1) ให้ประกอบด้วยข้อมูล และรายการดังต่อไปนี้

(1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (executive summary) ทั้งนี้ ตามแบบข้อมูลสรุป (executive summary) ที่ท้ายประกาศนี้

(2) ส่วนที่ 2 รายการอย่างน้อยดังนี้

(ก) ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม ตามข้อ 6

(ข) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ตามข้อ 7

(ค) คำเตือนและคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ตามข้อ 8

(ง) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม ที่ท้ายประกาศนี้

(จ) วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 6 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) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำงวดปีบัญชี 3 ปีล่าสุด หรือเท่าที่มีการดำเนินการ

2. การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ บริษัทจัดการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว รวมทั้งวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ด้วย

งบการเงินหรืองบการเงินรวมตามวรรคหนึ่งสำหรับงวดปีบัญชีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(ฉ) การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

(ช) 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) ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม (ถ้ามี) ซึ่งแสดงข้อมูลตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 42/2562 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุนผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวมท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 3 ให้เพิ่มแบบข้อมูลสรุป (executive summary) ท้ายประกาศนี้ เป็นแบบข้อมูลสรุป (executive summary) ท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 42/2562 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563

(นางสาวรีณวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์