

- ร่าง -

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. /25..

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ ..)

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 19(1) และข้อ 19(6) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และข้อ 4(2) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 91/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2552 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (6/1) (6/2) และ (6/3) ของข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

“(6/1) “การประกันรายได้” หมายความว่า การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้

(6/2) “ผู้รับประกันรายได้” หมายความว่า ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกันว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้

(6/3) “ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของข้อ 4 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

“กรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีล่าสุดก่อนการขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมซึ่งจัดทำโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกอบคำขอด้วย”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 12/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

“ข้อ 12/1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีผู้รับประกันรายได้อย่างน้อยหนึ่งรายเป็นนิติบุคคล และบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการดังต่อไปนี้แล้ว

(1) เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) จัดให้มีข้อมูลของผู้รับประกันรายได้ดังต่อไปนี้ไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ และจัดทำสำเนาให้เมื่อผู้ลงทุนร้องขอ

(ก) งบการเงินหรืองบการเงินรวมของสามรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมหรือก่อนวันยื่นคำขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานตามข้อ 58 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

(ข) งบการเงินหรืองบการเงินรวมเท่าที่มีการจัดทำไว้ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่มีอายุน้อยกว่าสามปีก่อนวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมหรือก่อนวันยื่นคำขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานตามข้อ 58 ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 49/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

“ข้อ 49/1 กรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ตามข้อ 12/1 ไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวมตลอดเวลาที่มีการประกันรายได้ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบได้ และจัดทำสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 75/1 ในส่วนที่ 8 การจัดทำรายงานของกองทุนรวมของหมวด 5 การจัดการกองทุนรวม แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

“ข้อ 75/1 กรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ระบุรายการดังต่อไปนี้เพิ่มเติมในรายงานของกองทุนรวมตามข้อ 74 ตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวม มีการประกันรายได้

(1) งบการเงินหรืองบการเงินรวมของรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีเดียวกันกับการจัดทำรายงานของกองทุนรวมของผู้รับประกันรายได้ ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว

(2) รายละเอียดของการปฏิบัติตามสัญญารับประกันของผู้รับประกันรายได้ ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เช่น การบังคับหลักประกัน หรือจำนวนเงินที่ผู้รับประกันรายได้จ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาประกัน เป็นต้น

(3) ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมจากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา ในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป

(4) การเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมและรายได้ตามสัญญาประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี”

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่

เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนในการพิจารณาประกอบการตัดสินใจลงทุน จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้