

- ร่าง -

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. /25..

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ ..)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “การประกันรายได้” ระหว่างบทนิยามคำว่า “กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” และคำว่า “โครงการ” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“การประกันรายได้” หมายความว่า การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ผู้รับประกันรายได้” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” และคำว่า “รายงานการประเมินค่า” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ผู้รับประกันรายได้” หมายความว่า ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกันว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ฎ) ใน (3) ของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29 ตุลาคมพ.ศ. 2552

“(ฎ) กองทุนรวมนี้มีการประกันรายได้หรือไม่ อย่างไร และฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้เป็นอย่างไร มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้หรือไม่ ทั้งนี้ การแสดงคำตอบให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ต้องระบุข้อมูลสรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้จากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ในสามรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมหรือก่อนวันยื่นคำขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ หากรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของงบการเงินหรืองบการเงินรวมดังกล่าว มีความหมายในลักษณะไม่แสดงความเห็นต่อการจัดทำงบการเงินของบริษัท หรือที่ไม่แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในรายการบัญชีที่เป็นสาระสำคัญ อันเนื่องมาจากการสอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบบัญชี เว้นแต่การถูกจำกัดขอบเขตการสอบบัญชีดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำหรือไม่กระทำของบริษัท หรือกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท ให้ระบุข้อมูลดังกล่าวเพิ่มเติมด้วย

2. กรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่มีอายุน้อยกว่าสามปีก่อนวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมหรือก่อนวันยื่นคำขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ต้องระบุข้อมูลสรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้จากงบการเงินหรืองบการเงินรวมเท่าที่ได้มีการจัดทำไว้ ทั้งนี้ หากรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีของงบการเงินหรืองบการเงินรวมดังกล่าวมีความหมายในลักษณะไม่แสดงความเห็นต่อการจัดทำงบการเงินของบริษัท หรือที่ไม่แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในรายการบัญชีที่เป็นสาระสำคัญ อันเนื่องมาจากการสอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบบัญชี เว้นแต่การถูกจำกัดขอบเขตการสอบบัญชีดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำหรือไม่กระทำของบริษัท หรือกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัท ให้ระบุข้อมูลดังกล่าวเพิ่มเติมด้วย

3. ต้องระบุความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมจากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 7 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

“ในกรณีกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุความเสี่ยงเกี่ยวกับฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ และความเสี่ยงของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ให้หลักประกันที่มีอายุน้อยกว่าระยะเวลาการประกัน (ถ้ามี) รวมทั้งแนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเพิ่มเติมด้วย”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (8) ในวรรคหนึ่ง ของข้อ 8 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

“(8) คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ที่แสดงว่ากองทุนรวมนี้ มีการประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียดของการประกันรายได้และข้อมูลฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้อย่างถี่ถ้วนก่อนพิจารณาตัดสินใจลงทุน”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ 8 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“การพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตาม (1) (2) (4) (6) และ (8) ให้พิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุด หรือส่วนล่างสุด และการพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตาม (3) (5) และ (7) ให้พิมพ์ไว้ก่อนวัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน”

ข้อ 7 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่

เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้ผู้ลงทุนรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ของกองทุนรวม ตลอดจนฐานะทางการเงินและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน และเพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบคำเตือนที่เกี่ยวข้องกับการประกันรายได้ของกองทุนรวม จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้