

- ร่าง -

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. /2552

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 2)

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 ให้ยกเลิกความใน (ค) ใน (3) ของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร และนโยบายการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมจะมีหรือไม่ อย่างไร”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (5) ของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(5) ประเมินการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ไม่เกินสามรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้แสดงข้อมูลดังกล่าวพร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ประเมินการรายได้ค่าเช่าที่แสดงต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในสนามกอล์ฟ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแสดงประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของสนามกอล์ฟ และรายงานการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง (5) โดยอนุโลมด้วย”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 7 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“ข้อ 7 รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงจากการแข่งขัน ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่าง ๆ ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม (ถ้ามี) หรือความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น เป็นต้น รวมทั้งแนวทางการบริหารจัดการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงแต่ละประเภท (ถ้ามี)”

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการกู้ยืมเงินและความเสี่ยงในการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน สมควรต้องกำหนดรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวน จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้