

- ร่าง -

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. /2552

เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 2)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) 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 (7) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(7) ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดที่ได้รับยกเว้นให้ถือได้เกินหนึ่งในสามแต่ไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ถ้ามี)”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความใน (10) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(10) สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราตามข้อ 3(7)”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (12/1) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(12/1) นโยบายการกู้ยืมเงินและความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความใน (19) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(19) นโยบายการจ่ายเงินปันผล กำหนดเวลาและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนวิธีการจัดสรรเงินปันผลที่มีได้จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดสิทธิตาม (10)”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (11/1) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(11/1) ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ไม่เกินสามรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้แสดงข้อมูลดังกล่าวพร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่แสดงต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย”

ข้อ 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 3/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ข้อ 3/1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในสนามกอล์ฟ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม แสดงประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของสนามกอล์ฟ และรายงานการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3(11/1) โดยอนุโลมด้วย”

ข้อ 7 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

หมายเหตุ: เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้รายการที่ต้องกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อจำกัดในการถือหน่วยลงทุน และการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมประเภทดังกล่าว จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้