

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การโฆษณากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (<http://www.sec.or.th>)

อาคารจีพีเอฟ วิทยู ชั้น 10 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2263-6221 โทรสาร 0-2263-6484

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 5/2550

เรื่อง

การโฆษณากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น 30 มิถุนายน 2550

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

พฤษภาคม 2550

ส่วนที่ 1

บทนำ

ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 62/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ โฆษณากิจการของบริษัทหลักทรัพย์เพื่อส่งเสริมการขายและให้บริการเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวม และการจัดการกองทุนส่วนบุคคล ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2543 (“ประกาศที่ สน. 62/2543”) กำหนดไว้ว่า ข้อความที่ใช้ในการโฆษณาต้องไม่มีข้อความที่เป็นการประมาณการผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการในอนาคตที่เป็นตัวเลข เว้นแต่กองทุนรวมบางประเภทที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กระทำได้ โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่วางไว้

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ภาคเอกชนซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (“บลจ.”) ที่เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอความเห็น ว่า เนื่องจากกอง 1 มีลักษณะแตกต่างจากกองทุนรวมทั่วไป กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ลงทุนไปลงทุนและ รายได้ของกองทุนนั้นค่อนข้างแน่นอน ประกอบกับผู้ลงทุนส่วนใหญ่ต้องการทราบประมาณการ ผลตอบแทนของโครงการ เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนประเภทอื่นและใช้เป็น ข้อมูลในการตัดสินใจลงทุน จึงเสนอให้กอง 1 สามารถโฆษณาโดยประมาณการผลตอบแทนของ กองทุนได้

สำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้เสนอคณะกรรมการพิจารณาการประกอบธุรกิจการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีนายกิตติรัตน์ ณ ระนอง เป็นประธาน เพื่อพิจารณาความ เหมาะสม ซึ่งคณะกรรมการฯ เห็นว่า หากจะอนุญาตให้การโฆษณาของกอง 1 แสดงผลตอบแทน ประมาณการของโครงการได้ โครงการนั้นต้องสามารถระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะไปลงทุนไว้ตั้งแต่ เริ่มแรก และสามารถระบุถึงรายได้ประจำ จึงควรอนุญาตให้กระทำได้เฉพาะในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงเท่านั้น เนื่องจากจะเป็น โครงการที่กำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะ ลงทุนซื้อหรือเช่าไว้อย่างแน่นอน นอกจากนี้ เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้ผู้ลงทุนเกิดความเข้าใจผิด การโฆษณาผลตอบแทนประมาณการของกองทุนนั้นต้องมีการระบุว่าเป็นเพียงผลตอบแทน ประมาณการซึ่งไม่อาจรับรองผลได้ และต้องมีการเปิดเผยสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้อ้างอิงไว้ให้ครบถ้วน รวมทั้งแสดงให้เห็นผู้ลงทุนทราบอย่างชัดเจนว่า เป็นประมาณการอัตราเงินปันผล นอกจากนี้ ในกรณี กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (lease hold) ต้องระบุด้วยว่า อัตราเงินปันผล ดังกล่าวได้รวมส่วนที่เป็นเงินลงทุนของผู้ลงทุนไว้แล้วหรือไม่

สำนักงาน ก.ล.ต. จึงอยู่ระหว่างปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ โฆษณา กิจการของบริษัทหลักทรัพย์เพื่อส่งเสริมการขายและให้บริการเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมและการ จัดการกองทุนส่วนบุคคล (ประกาศที่ สน. 62/2543) โดยได้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การ โฆษณาของ กอง 1 ให้ บลจ. สามารถแสดงข้อความที่เป็นการประมาณการผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการใน

อนาคตในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายหน่วยลงทุนของกอง 1 ได้ ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้
ลงทุนได้รับข้อมูลที่เป็นประโยชน์และเหมาะสม เพื่อนำไปใช้ประกอบในการตัดสินใจลงทุนได้
สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรให้มีการขอรับฟังความคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจ
จัดการลงทุนและประชาชนทั่วไปสำหรับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การโฆษณากองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) โดยขอความร่วมมือให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดการลงทุนและประชาชนทั่วไป
นำส่งข้อคิดเห็นเรื่องดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2550 ในกรณีที่ประสงค์จะ
สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อได้ที่นางสาวณิชา โกศลวงส์ ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน
โทรศัพท์ 0-2263-6221 โทรสาร 0-2263-6484 หรือ e-mail: nichaya@sec.or.th

ส่วนที่ 2

หลักเกณฑ์ที่เสนอ

หลักการโฆษณา กอง 1 โดยมีการประมาณการผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการในอนาคตที่เป็นตัวเลข

บลจ. จะดำเนินการได้เมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) เป็นการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงเท่านั้น

หมายเหตุ : “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ บลจ. ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนซื้อหรือเช่าไว้ และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ลงทุนทราบไว้ในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวนอย่างชัดเจน โดยต้องมีภาระบัญชี ที่ตั้ง ลักษณะ และประเภทการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย

(2) บลจ. ต้องจัดทำการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดย

2.1 ระบุสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการคาดการณ์ในอนาคตและความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

2.2 การประมาณการรายได้จากค่าเช่าต้องได้รับการรับรองจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ เอกสารการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าว ให้ บลจ. เปิดเผยโดยแนบไปพร้อมกับรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวนด้วย

(3) บลจ. ต้องจัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ในการวิเคราะห์ดังกล่าว บลจ. ต้องเปิดเผยสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจน เข้าใจง่ายและให้ บลจ. เปิดเผยเอกสารการวิเคราะห์ดังกล่าวโดยแนบไปพร้อมกับรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวนด้วย

หมายเหตุ : “การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)” หมายความว่า การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง หากปรากฏว่า ตัวแปรที่สำคัญตัวแปรหนึ่งตัวแปรใดเปลี่ยนแปลงไปภายใต้สมมติฐานต่าง ๆ

(4) การโฆษณาการประมาณการผลตอบแทนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนต้องแสดงในรูปของอัตราเงินปันผล (dividend yield) เท่านั้น โดยให้ บลจ. ระบุข้อความว่า “อัตราเงินปันผลดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ ... บาท และเป็นเพียงการแสดงการประมาณการซึ่งไม่อาจรับรองผลได้” ทั้งนี้ ขนาดตัวอักษรดังกล่าวต้องไม่เล็กกว่าตัวอักษรปกติที่ใช้ในการโฆษณา

กรณีเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงที่มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (lease hold) บลจ. ต้องแสดงให้เห็นว่า ผลตอบแทนประมาณการดังกล่าวนี้ ได้รวมส่วนที่เป็นเงินลงทุนของผู้ลงทุนไว้แล้วหรือไม่

(5) การประมาณการผลตอบแทนหรือผลการดำเนินงานนั้นต้องไม่เกินกว่าสามรอบระยะเวลาบัญชี