

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อจท.3 1/2563

เรื่อง ร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2563

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2563

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th



ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ 3

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2033-9999

ส่วนที่ 1 : บทนำ

ตามที่สำนักงานได้เคยเปิดรับฟังความคิดเห็นหลักการตามเอกสารรับฟังความคิดเห็นที่ อจค. 44/2561 เรื่อง แนวทางการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุนในกองทุนแบบ leasehold หรือ สัญญาแบ่งรายได้ และการเปิดเผยข้อมูลผลตอบแทนของกองทุน/ทรัสต์ ระหว่างวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 นั้น สำนักงานขอเรียนว่า ผู้แสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่เห็นด้วยกับหลักการที่เสนอ สำนักงานจึงดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์ตามข้อเสนอแนะเพื่อให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเปิดเผยประมาณการผลตอบแทน ดังนี้

1.1 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (“บลจ.”) หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (“RM”) ที่มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทุน/ทรัสต์ จะต้องเปิดเผยตัวเลขประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ควบคู่ไปด้วยเสมอ

1.2 กรณีของกองทุน/ทรัสต์ที่ได้รับการสนับสนุนรายได้หรือกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์ตามปกติธุรกิจ ให้แสดงตัวเลขผลตอบแทนที่เกิดจากผลการดำเนินงานจริง โดยไม่รวมเงินสนับสนุนดังกล่าว

1.3 หลักเกณฑ์ในปัจจุบัน อนุญาตให้เปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในหนังสือชี้ชวนได้ตามความสมัครใจสำหรับรอบปีบัญชีแรกเพียง 1 รอบปีบัญชีโดยอาจใช้ข้อมูลที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี สำนักงานเห็นควรเปิดทางเลือกให้จัดทำประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับในอีก 12 เดือนข้างหน้านับแต่วันที่คาดว่ากองทุน/ทรัสต์ ดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ

1.4 สำหรับกรณีกอง 1 ที่มีทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเป็น leasehold สำนักงานมีความกังวลว่าผู้ลงทุนอาจไม่เข้าใจความเสี่ยงเมื่อวันสิ้นสุดสัญญาซึ่งมูลค่าของสิทธิดังกล่าวจะเป็นศูนย์และไม่มีการจ่ายเงินต้นคืนแก่ผู้ลงทุน จึงเห็นควรให้เปิดเผยตัวเลขประมาณการ IRR ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลประกอบการตัดสินใจที่ดีขึ้น เนื่องจากตัวเลข IRR เป็นตัวเลขที่สะท้อนถึงผลตอบแทนระยะยาวที่จะได้รับตลอดอายุโครงการ

2. ให้ บลจ. หรือ RM เปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ผ่านทางช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ เพื่อให้ผู้ลงทุน หรือนักวิเคราะห์หลักทรัพย์มีข้อมูลเพียงพอในการวิเคราะห์

3. แก้ไขแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปีของกองทุน/ทรัสต์ ในส่วนของส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ให้กระชับ เข้าใจง่าย และอยู่ในรูปแบบมาตรฐาน เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจลักษณะและความเสี่ยงของกองทุนมากยิ่งขึ้นและสามารถใช้เปรียบเทียบระหว่างกองได้ รวมถึงเพื่อรองรับการจัดทำข้อมูลแบบ machine readable ซึ่งจะทำให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถนำข้อมูลไปประมวลผลได้อย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น อีกทั้งให้แนบตารางสรุป cash flow ของทรัพย์สินที่กองทุน/ทรัสต์ลงทุนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแบบฟอร์มดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ สำนักงานได้ดำเนินการจัดทำร่างประกาศที่เกี่ยวข้องจำนวน 5 ฉบับ ดังต่อไปนี้

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. /2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 1)
2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. /2563 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน(ฉบับที่) (เอกสารแนบ 2)
3. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. /2563 เรื่อง หนังสือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(ฉบับที่) (เอกสารแนบ 3)
4. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 4)
5. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2563 เรื่อง การการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(ฉบับที่) (เอกสารแนบ 5)

สำนักงานจึงได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้น เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่ประสงค์จะแสดงความคิดเห็นสามารถส่งความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อสำนักงานได้ ทั้งในรูปแบบของเอกสารหรือ e-mail ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้ โดยสำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ 3 สำหรับการติดต่อสอบถาม ดังนี้

- ทางโทรศัพท์ : ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ 3
 1. นายทรงยศ บรรจงมณี โทรทัศน์/โทรสาร 0-2263-6195 songyod@sec.or.th
 2. นายสรวิศ นทีรัตนกำจาย โทรทัศน์/โทรสาร 0-2263-6109 sorawisn@sec.or.th
 3. นายคนปัดย์ เทียงธรรม โทรทัศน์/โทรสาร 0-2033-9570 kanapart@sec.or.th
- ทางไปรษณีย์ : ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ 3

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900

ส่วนที่ 2 : สรุปสาระสำคัญของร่างประกาศ

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. /2563
เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ
หลักทรัพย์และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ฉบับที่)

เป็นการปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนของกองทุนรวม
ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ดังนี้

- เพิ่มทางเลือกให้ในกรณีที่เป็นการนำเสนอตัวเลขประมาณการผลตอบแทนของ
กอง 1 และกอง infra จากเดิมที่กำหนดให้ข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการต้องเป็นข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ในระหว่างรอบปีบัญชีที่มีการโฆษณา โดยอาจใช้ข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป
ด้วยก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี ให้สามารถจัดทำประมาณการในรอบระยะเวลาสิบสองเดือน
นับแต่วันที่คาดว่าจะกองทุนรวมดังกล่าวจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้วเสร็จได้

- ในการจัดทำประมาณการดังกล่าวต้องมีการนำเสนอตัวเลขประมาณการ IRR ควบคู่
กันไปด้วยเสมอ

- หากในระยะเวลาการทำประมาณการผลตอบแทนดังกล่าว อยู่ในช่วงที่ได้รับการ
สนับสนุนรายได้หรือกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์ตามปกติธุรกิจ ก็ให้แสดงตัวเลข
ผลตอบแทนที่เกิดจากผลการดำเนินงานจริง โดยไม่รวมเงินสนับสนุนดังกล่าวด้วย

2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. /2563
เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่)

- ยกเลิก หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานตาม
แบบท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 44/2562 เรื่อง
หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562
โดยให้ใช้หนังสือชี้ชวนตามแบบท้ายประกาศนี้แทน (เอกสารแนบ 6 และเอกสารแนบ 12) เพื่อให้
ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญมีรูปแบบสั้น กระชับ เข้าใจง่าย อยู่ในรูปแบบมาตรฐาน รวมทั้งในกรณีที่
มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทน ก็ให้เปิดเผยตัวเลขประมาณการ IRR ด้วย

3. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. /2563
เรื่อง หนังสือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)

- เพิ่ม ข้อมูลสรุป (Executive Summary) ตามแบบท้ายประกาศนี้ (เอกสารแนบ 6) เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- ยกเลิก รายการดังต่อไปนี้ที่เคยถูกกำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 42/2562 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562
 - (1) ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการ
 - (2) วันที่ที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 - (3) ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นอย่างไร และผลการดำเนินงานที่ผ่านมาเป็นอย่างไร
 - (4) ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน
 - (5) ปัจจัยใดที่กระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุนเนื่องจากข้อมูลดังกล่าวได้ถูกระบุในแบบข้อมูลสรุปดังกล่าวแล้ว

4. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. /2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่)

- ให้เปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมิน หรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
- ยกเลิก แบบ 56-REIT1 และแบบ 56-REIT2 แบบท้ายประกาศที่เกี่ยวข้องเดิมและให้ใช้แบบ 56-REIT1 และแบบ 56-REIT2 ท้ายประกาศนี้แทน (เอกสารแนบ 7 และเอกสารแนบ 11) เพื่อให้ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญมีรูปแบบที่กระชับ เข้าใจง่าย อยู่ในรูปแบบมาตรฐาน รวมทั้งในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนหรือในกรณีที่เป็นกอง 1 ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (leasehold) เพียงอย่างเดียว ก็ให้เปิดเผยตัวเลขประมาณการ IRR ด้วย

5. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2563 เรื่อง การการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)

- ยกเลิก แบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion) และให้ใช้แบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion) ทำประกาศนี้แทน (เอกสารแนบ 6 และเอกสารแนบ 9 หรือเอกสารแนบ 10 แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญมีรูปแบบที่กระชับ เข้าใจง่าย อยู่ในรูปแบบมาตรฐาน รวมทั้งในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนก็ให้เปิดเผยตัวเลข IRR ด้วย

หมายเหตุ ในการประชุมคณะกรรมการกำกับตลาดทุน (ก.ต.ท.) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 คณะกรรมการ ก.ต.ท. มีมติเห็นชอบการแก้ไขหลักเกณฑ์ให้กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ดังนั้น ข้อความในประกาศข้างต้นที่กำหนดให้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีจะถูกทดแทนด้วยข้อความ “แนวปฏิบัติทางการบัญชีที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน”

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง ร่างประกาศเกี่ยวกับปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
เพื่อให้ผู้ลงทุนมีความเข้าใจ และมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจที่ดียิ่งขึ้น

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้ตอบ _____ ตำแหน่ง _____

ชื่อบริษัท/องค์กร _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ E-mail _____

สถานะของผู้ให้ความคิดเห็น (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน | <input type="checkbox"/> ผู้จัดการกองทรัสต์ |
| <input type="checkbox"/> ทรัสต์/ผู้ดูแลผลประโยชน์ | <input type="checkbox"/> ที่ปรึกษาทางการเงิน |
| <input type="checkbox"/> ผู้ลงทุนสถาบัน | <input type="checkbox"/> ผู้ลงทุนรายบุคคล |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (ระบุ) _____ | |

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. /2563

เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ
หลักทรัพย์และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ฉบับที่)

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย โดยมีเหตุผลดังนี้

2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. /2563

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่)

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย โดยมีเหตุผลดังนี้

3. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. /2563
เรื่อง หนังสือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย โดยมีเหตุผลดังนี้

4. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2563 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่)
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย โดยมีเหตุผลดังนี้

5. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2563 เรื่อง การการออกและเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย โดยมีเหตุผลดังนี้

6. ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไป

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ 3

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรสาร 0-2263-6231 หรือ email : sorawisn@sec.or.th, kanapart@sec.or.th, songyod@sec.or.th

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2563

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้