

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง อน. 15/ 2550

การแก้ไขหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



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

อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ชั้น 10 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

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

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 15/ 2550

เรื่อง

การแก้ไขหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2550

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น 14 ธันวาคม 2550

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

พฤศจิกายน 2550

บทนำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งในรูปแบบของกองทุนรวมที่มุ่งเน้นลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ประจำ ทั้งนี้ กอง 1 เป็นกองทุนรวมที่บริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) และมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นผู้ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทุนรวม

ในการจัดตั้งและจัดการกอง 1 บริษัทจัดการต้องปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 (สามารถดูได้ที่ website :

http://capital.sec.or.th/webapp/nrs/nrs_table_of_contents.php) โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

- มูลค่าโครงการขั้นต่ำ 500 ล้านบาท จะกำหนดอายุโครงการหรือไม่ก็ได้
- ต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนทั่วไปไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำ 250 ราย หลังจากจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำ 35 ราย
- มี 2 ลักษณะ คือ
 1. กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง : เป็นกองทุนรวมที่ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนไว้ในรายละเอียดโครงการ
 2. กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง : เป็นกองทุนรวมที่ระบุเพียงประเภท ทำเลและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนไว้ในรายละเอียดโครงการ
- ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี
- มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกอง 1 จะถูกประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- ต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มหรือเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้จัดหาผลประโยชน์ โดยต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน และต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

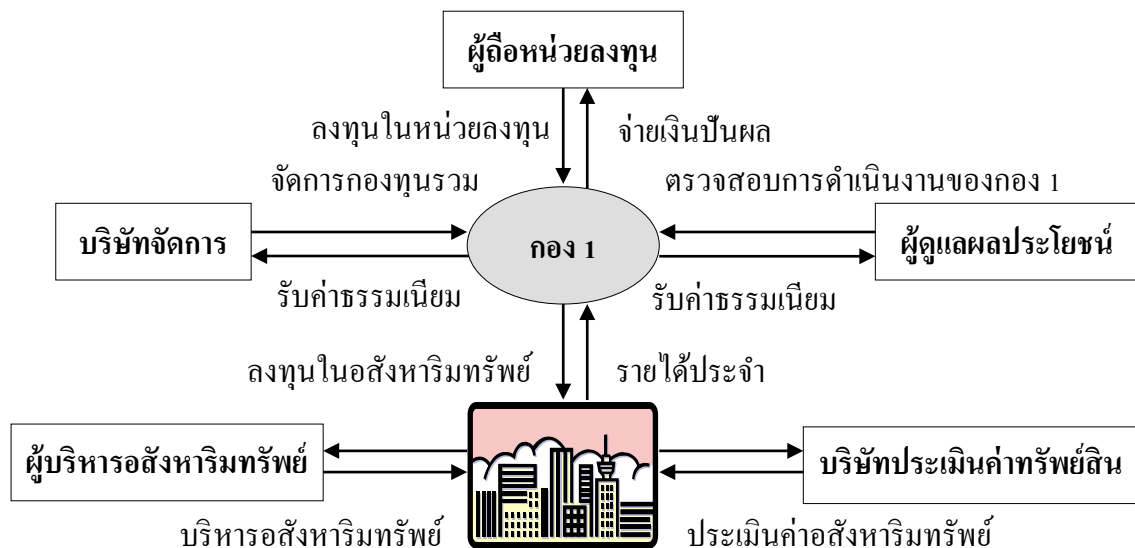
• บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ยกเว้นบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

โครงสร้างและธุรกรรมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



ปัจจุบันมีกอง 1 ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว จำนวน 16 กองทุน (รายละเอียดสามารถดูได้ที่ website : www.sec.or.th/asset/Comparative_PFPO_291050.xls)

โดยที่กอง 1 ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ต่อมาประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกอง 1 ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์ ก็สามารถระดมเงินทุนได้โดยการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งกระบวนการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน และดำเนินการอื่น ๆ ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาหนึ่ง จึงอาจเกิดความล่าช้าและส่งผลกระทบต่อกระบวนการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม ภาคเอกชนจึงได้ขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาให้กอง 1 สามารถกู้ยืมเงินได้เพื่อนำเงินไปดำเนินการข้างต้น รวมทั้งขอให้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์กอง 1 ให้ยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นว่า การอนุญาตให้กอง 1 กู้ยืมเงินนั้นเป็นทางเลือกหนึ่งในการระดมเงินทุน และเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินควรกระทำอย่างระมัดระวัง เนื่องจากอาจเกิดภาระหนี้สินเกินความจำเป็นซึ่งทำให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมได้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงเห็นควรให้กอง 1 กู้ยืมเงินโดยจำกัดขอบเขตและสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ นอกเหนือจากการแก้ไขหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นควรแก้ไขหลักเกณฑ์กอง 1 ในบางประเด็นเพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นเพิ่มขึ้น โดยยังคงเจตนารมณ์ในการรักษาผลประโยชน์ของผู้ลงทุนรายย่อยเป็นสำคัญ ดังนี้

1. การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ
2. เกณฑ์การถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
4. ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
5. ชื่อกองทุนรวม
6. วิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
7. การลงทุนในหุ้น

รายละเอียดหลักเกณฑ์ที่แก้ไข

● หลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน

กอง 1 สามารถกู้ยืมเงินได้ หากมีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนชั่วคราวที่จะใช้ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ต่อไป (bridge finance) ทั้งนี้ **ไม่อนุญาตให้กอง 1 กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อเพิ่มความเสี่ยงและผลตอบแทนของหน่วยลงทุน (gearing)** โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การดำเนินการในการกู้ยืมเงิน

1.1 กรณีกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(1) กอง 1 ที่ได้จัดตั้งแล้ว : บริษัทจัดการต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้กอง 1 กู้ยืมเงินได้

(2) กอง 1 ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ : บริษัทจัดการต้องกำหนดเรื่องการกู้ยืมเงินไว้ในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ไม่ว่าจะ เป็นกอง 1 ที่จัดตั้งแล้วตาม (1) หรือกอง 1 ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ตาม (2) ในการกู้ยืมเงินแต่ละครั้ง บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 กรณีกู้ยืมเงินเพื่อเป็น bridge finance

กอง 1 สามารถกู้ยืมเงินชั่วคราวเพื่อนำไปซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ต่อไป (bridge finance) ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องชำระหนี้ดังกล่าวภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กู้ยืมเงิน อนึ่ง กองทุนรวมประเภทที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจงไม่สามารถกู้ยืมเงินในกรณีนี้ได้

(1) กอง 1 ที่จัดตั้งแล้ว : บริษัทจัดการต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินได้

(2) กอง 1 ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ : บริษัทจัดการต้องกำหนดเรื่องการกู้ยืมเงินไว้ในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ไม่ว่าจะป็นกอง 1 ที่จัดตั้งแล้วตาม (1) หรือกอง 1 ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ตาม (2) ในการกู้ยืมเงินแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ไปพร้อมกับขอมติเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อนำมาใช้ในการคืนเงินกู้ยืม โดยต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 จะลงทุนเช่นเดียวกับการเปิดเผยข้อมูลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่ม ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2. สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

2.1 กรณีกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

กอง 1 กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (คำนวณสัดส่วนการกู้ยืมเงินตั้งแต่วันที่เริ่มกู้ยืมเงิน) ในกรณีที่มีการเกินสัดส่วนดังกล่าวอันเนื่องมาจากกรณีดังนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องลดสัดส่วนการกู้ยืมเงิน แต่ห้ามกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1) ทรัพย์สินมีมูลค่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ หรือ

(2) การลดเงินทุนจดทะเบียน

ในการกู้ยืมเงิน กอง 1 สามารถนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปจำนองเป็นประกันการกู้ยืมเงินได้

ทั้งนี้ ในการพิจารณากู้ยืมเงิน บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ รวมทั้งระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.2 กรณีกู้ยืมเงินเพื่อเป็น bridge finance

กอง 1 กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (คำนวณสัดส่วนการกู้ยืมเงินตั้งแต่วันที่เริ่มกู้ยืมเงิน) กรณีที่มีการเกินสัดส่วนการลงทุนให้ปฏิบัติตามเกณฑ์ข้อ

2.1 ทั้งนี้ กอง 1 สามารถนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปจำนองเป็นประกันการกู้ยืมเงินได้

ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมเงินทั้ง 2 กรณี เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

3. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินในเอกสารต่าง ๆ

(1) รายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน บริษัทจัดการต้องเปิดเผยเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินไว้ในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน โดยระบุถึงนโยบายการกู้ยืมเงิน และความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

(2) รายงานประจำปี บริษัทจัดการต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นปีบัญชีของกองทุนรวมดังนี้

(ก) ชื่อสถาบันการเงินที่กอง 1 กู้ยืมเงิน

(ข) ระยะเวลา วันเริ่มและสิ้นสุดของสัญญากู้ยืมเงิน

(ค) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้ยืมเงิน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม)

(ง) อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงิน

(จ) ทรัพย์สินที่นำไปจำนองเป็นประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

(3) หนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนกรณีกู้ยืมเงินเพื่อเป็น bridge finance บริษัทจัดการต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 จะลงทุน โดยการกู้ยืมเงินเช่นเดียวกับการเปิดเผยข้อมูลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่ม รวมทั้งระบุข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน เช่น

(ก) วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

(ข) ชื่อสถาบันการเงินที่กอง 1 จะกู้ยืมเงิน

(ค) ระยะเวลา วันเริ่มและสิ้นสุดของสัญญากู้ยืมเงิน

(จ) จำนวนเงินที่จะกู้ยืม และสัดส่วนการกู้ยืมเงิน (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม)

(ฉ) ทรัพย์สินที่นำไปใช้เป็นหลักประกันจำนองการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

● **หลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่แก้ไข :** รายละเอียดตามเอกสารแนบ

ขอความคิดเห็น

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ขอให้บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบุคคลที่เกี่ยวข้อง แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกอง 1 ทั้งนี้ ขอให้จัดส่งไปยังที่อยู่ข้างล่างนี้ ภายในวันที่ 14 ธันวาคม 2550

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ชั้น 10 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี

93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

หรือที่ email : Kittinee@sec.or.th

อนึ่ง หากมีข้อสงสัยประการใด สามารถสอบถามได้ที่

- กิตติณี ลักษณะสิริศักดิ์ โทรศัพท์ 0-2695-9530 โทรสาร 0-2695-9740
- มาดาสิริ สุนทรโยธิน โทรศัพท์ 0-2695-9542 โทรสาร 0-2695-9751

★★★★★★★★★★