

เรียน นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ กส.น. 935 /2549 เรื่อง การเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ด้วยมีบริษัทจัดการบางรายได้หารือสำนักงานเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เช่น บริษัทจัดการสามารถขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 เพื่อเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้แก่บุคคลในวงจำกัดได้หรือไม่ บริษัทจัดการสามารถกำหนดช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเป็น 2 ช่วง (ช่วงแรก เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กลุ่มผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม และช่วงที่ 2 เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนอื่น) ได้หรือไม่ เป็นต้น

สำนักงานขอเรียนว่า ในการเพิ่มทุน บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องระบุรายละเอียดของการดำเนินการเพิ่มทุนตามข้อ 50 วรรคสองของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ กน. 1/2545 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2545 ให้ครบถ้วนและชัดเจน นอกจากนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน และวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน อาจกระทำได้ตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามแนวทาง ดังนี้

1. วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน

(1) บริษัทจัดการสามารถขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในอัตราที่บริษัทจัดการกำหนด อย่างไรก็ดี การกำหนดสัดส่วนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมต้องได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่เสนอขายเพิ่มเติม

(1) บริษัทจัดการสามารถเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจาก (1) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement) หรือบุคคลทั่วไป (public offering) ได้

(2) หน่วยลงทุนในส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมไม่ใช้สิทธิ บริษัทจัดการสามารถเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 จะลงทุนได้

2. ระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน

ในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องระบุระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนให้ชัดเจน โดยให้ผู้ถือหุ้นเดิม (กรณี right offering) และผู้ลงทุน (กรณีเสนอขายแบบ PO และแบบ PP) มีเวลาพอสมควรในการตัดสินใจ นอกจากนี้ บริษัทจัดการสามารถกำหนดให้ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนภายในวันที่ 1-7 ของระยะเวลาการเสนอขาย ส่วนที่เสนอขายแบบ PO หรือแบบ PP ให้จองซื้อในวันที่ 10 ของระยะเวลาการเสนอขาย เป็นต้นไปได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายแบบ PO บริษัทจัดการต้องเสนอขายไม่น้อยกว่า 7 วันทำการเช่นเดียวกับกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกด้วย

3. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการสามารถระบุวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ชัดเจนในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ เช่น กรณีเสนอขายแบบ PP บริษัทท่านจะขอจัดสรรแบบมาก่อนได้ก่อน หรือ Pro rata ก็ได้
อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เป็นการเสนอขายแบบ PO บริษัทจัดการยังคงต้องจัดสรรหน่วยลงทุนแบบ small lot first เช่นเดียวกับกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ ในการจัดสรรหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องตรวจสอบมิให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนถือหน่วยลงทุนเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เลขาธิการ

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

โทร. 0-2695-9542