



17 กรกฎาคม 2550

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ทุกบริษัท

ที่ กตต.ข.(ว) 32 /2550 เรื่อง การชักชวนความเข้าใจในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

สืบเนื่องจากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีการลงทุนส่วนใหญ่ในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงเฉพาะตัวที่แตกต่างจากกองทุนรวมทั่วไป ซึ่งที่ผ่านมา สำนักงานพบว่า ผู้ลงทุนจำนวนมากยังไม่เข้าใจถึงลักษณะเฉพาะของกองทุนรวมประเภทนี้ สำนักงาน จึงเห็นควรขอความร่วมมือให้บริษัทหลักทรัพย์ที่ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุน ดำเนินการให้ผู้ติดต่อกับ ผู้ลงทุนให้คำแนะนำในการขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลสำคัญเพิ่มเติมจากการขายกองทุนรวมทั่วไปอย่างน้อย ดังนี้

1. ลักษณะทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมปิด และอาจไม่กำหนดอายุโครงการ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (“บลจ.”) ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนรวมได้ จนกว่าจะมีการเลิกกองทุนรวมและมีการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ลงทุนตามมูลค่าที่เหลืออยู่ ณ ขณะนั้น

2. ลักษณะเฉพาะของการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท free hold และ lease hold

	กองทุนรวมที่ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (free hold)	กองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (lease hold)
1. กรรมสิทธิ์	เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่มีสิทธิในการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ทำสัญญา กับเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น
2. มูลค่าของกองทุน	อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามราคาอสังหาริมทรัพย์นั้น	ลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ลง ดังนั้น เมื่อเลิกกองทุน ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับเงินคืนเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจลดลงถึงศูนย์บาทได้

3. วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (IPO)

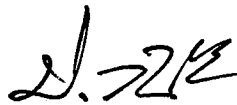
เนื่องจาก บลจ. ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งกองทุนรวมจะต้องนำหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หน่วยลงทุนนั้นมีสภาพคล่อง ดังนั้น ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

3.1 ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น

3.2 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้น ๆ ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อมา หรือในบางช่วงเวลา หน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และถือปฏิบัติ ทั้งนี้ สำนักงานขอนำส่งเอกสารเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาเพื่อประชาสัมพันธ์ ซึ่งบริษัทท่านสามารถ download เอกสารดังกล่าวได้ที่ www.sec.or.th

ขอแสดงความนับถือ



(นายประสงค์ จินยแพทย)

รองเลขาธิการ

เลขาธิการ แทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารเผยแพร่ความรู้ เรื่อง ลงทุนกับกองทุนรวม...กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกำกับธุรกิจแนะนำการลงทุน

โทรศัพท์ 0-2263-6031

โทรสาร 0-2263-6291