2 กรกฎาคม 2550

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทุกบริษัท

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ กลต.น.(ว) 29/2550 เรื่อง นำส่งสำเนาประกาศและการซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ด้วยสำนักงานได้ออกประกาศจำนวน 3 ฉบับ ดังนี้

1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

2. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

3. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

สำนักงานจึงขอนำส่งสำเนาประกาศดังกล่าว พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 และที่ สน. 13/2550 ทั้งนี้ ประกาศทั้ง 3 ฉบับมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2550 เป็นต้นไป เว้นแต่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนและเกณฑ์ 1 ใน 3 ตามข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 33 และข้อ 80 ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 เป็นต้นไป

อนึ่ง เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจมีความเข้าใจที่ตรงกันและถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนดได้อย่างถูกต้อง สำนักงานจึงขอซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับประเด็นในประกาศและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ชื่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมก่อนวันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ โดยมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นขอความเห็นชอบต่อสำนักงานเพื่อแก้ไขชื่อกองทุนรวม ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ โดยให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์.....” สำหรับชื่อกองทุนรวมภาษาอังกฤษ

หากบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะแก้ไขชื่อกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถเพิ่มคำว่า “lease hold” อยู่ในวงเล็บต่อท้ายชื่อภาษาอังกฤษปัจจุบันได้

2. การลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมประเภทระบุเฉพาะเจาะจง

ในกรณีบริษัทจัดการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทระบุเฉพาะเจาะจง หากได้มีการเปิดเผยนโยบายการลงทุนในอนาคตเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าไว้ในรายละเอียดโครงการเพื่อให้ผู้ลงทุนทราบไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถลงทุนเพิ่มเติมได้โดยไม่จำเป็นต้องขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) มีการระบุไว้ในรายละเอียดโครงการว่า การลงทุนเพิ่มเติมจะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2) การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวต้องมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งต้องดำเนินการตามกระบวนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่กำหนดในประกาศ

นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องขอแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการเพื่อเพิ่มทรัพย์สินชิ้นใหม่ไว้ในรายละเอียดโครงการ เว้นแต่บริษัทจัดการประสงค์จะดำเนินการให้รายละเอียดโครงการมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเพื่อประกอบการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

3. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะจัดตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องดำเนินการดังนี้

3.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการลงทุน

บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้คณะกรรมการลงทุนมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

3.2 การลงมติใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน

ในการลงมติใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย

4. การประกันภัยอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เช่น กรณีกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเช่า กำหนดเงื่อนไขให้ผู้เช่าจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยอาคาร

(all risk insurance) โดยให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับประโยชน์ บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประกันภัยรูปแบบอื่น ๆ ที่จะสามารถคุ้มครองความเสียหายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ เช่น การจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (business interruption insurance) หรือการประกันภัยเพื่อคุ้มครองสิทธิการเช่า (lease hold insurance) เป็นต้น

5. การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ

บริษัทจัดการสามารถลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงตราสารของ Real Estate Investment Trust ในต่างประเทศเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมในส่วนของการบริหารสภาพคล่องได้ โดยต้องมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 52(9) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

6. ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

ให้บริษัทจัดการเปิดเผยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมไว้ในรายละเอียดโครงการ โดยมีการกำหนดเพดานค่าธรรมเนียม เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย เป็นต้น

7. รายงานประจำปีของกองทุนรวม

ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสัญญาซื้อขายล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ให้การเปิดเผยข้อมูลในส่วนนี้เป็นไปในแนวทางเดียวกับการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมทั่วไป

โดยที่ประกาศมีเนื้อหาสาระเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน สำนักงานจะจัดชักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับประกาศโดยจะจัดเป็น 2 รอบ ในวันที่ 17 และวันที่ 20 กรกฎาคม 2550 เวลา 10.00 – 12.00 น. ณ ห้องฝึกอบรม ชั้น 10 สำนักงาน ก.ล.ต. จึงขอให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ส่งรายชื่อของผู้เข้าร่วมสัมมนา บริษัทละไม่เกิน 2 ท่าน และวันที่จะเข้าร่วมสัมมนา ภายในวันที่ 6 กรกฎาคม 2550 ได้ที่นางสาวโอปอร์ บุนนาค ผ่านทาง e-mail address : opal@sec.or.th หรือโทรสาร : 0-2695-9745 และหากมีข้อสงสัยประการใด โปรดติดต่อสอบถามรายละเอียดได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ : 0-2695-9536

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และสรุปสาระสำคัญ
2. สำเนาประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550
3. สำเนาประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และสรุปสาระสำคัญ
4. แบบคำขอลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
5. ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน
โทรศัพท์ 0-2695-9530
โทรสาร 0-2695-9740