



ข่าวกระทรวงการคลัง

ฝ่ายประชาสัมพันธ์ กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง โทร.2739763 โทรสาร 2739408

ฉบับที่ 8/2545

วันที่ 31 มกราคม 2545

การปรับปรุงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ดร. สมคิด จาคูศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ในฐานะประธานกรรมการ ก.ล.ด. ได้เห็นชอบให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์ในเรื่องการจำหน่ายหน่วยลงทุน การลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินค่าและสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม เพื่อให้สะดวกในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้น ลดความเข้มงวดในการจัดตั้งกอง 1 ซึ่งเดิมเข้มงวดกว่าการจัดตั้งกองทุนรวมทั่วไป ทำให้การจัดตั้งกอง 1 มีต้นทุนสูงและผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ดึงดูดผู้ลงทุน ทั้งนี้การปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะสนับสนุนให้มีการจัดตั้งกอง 1 เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ลงทุนทั่วไปที่ไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยตรงสามารถลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรับผลตอบแทนจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ในรูปของเงินปันผลจากกอง 1 ได้ ในขณะเดียวกันก็ยังคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุนไว้เหมือนเดิม

ดร. สถิตย์ ลิ่มพงศ์พันธุ์ ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลังเปิดเผยรายละเอียดของการปรับปรุงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ยกเลิกหลักเกณฑ์เรื่องการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดรายหนึ่งซึ่งเดิมถือได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ดีและนำลงทุน (ไม่รวมบุคคลที่เกี่ยวข้อง) ถือหน่วยลงทุนได้เพียงร้อยละ 10 จะไม่จูงใจให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม องค์กรที่ดี เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด

2) ปรับปรุงเงื่อนไขการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- อนุญาตให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างไม่เสร็จได้ โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ (เดิมไม่อนุญาต)

- อนุญาตให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ได้หากได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ด. (เดิมไม่อนุญาต)

- อนุญาตให้ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาท หากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมจะแสดงได้ว่าการลงทุนดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. (เดิมไม่อนุญาต)

3) ลดระยะเวลาข้อกำหนดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนจากเดิมอย่างน้อย 2 ปี เป็นอย่างน้อย 1 ปี และสามารถขอผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้อีกหากมีเหตุผลและความจำเป็น ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการจัดการกองทุนรวม

4) แก้ไขกำหนดเวลาในการประเมินค่าทรัพย์สิน จากเดิมต้องประเมินค่าทรัพย์สินทุก 2 ปี และสอบทานการประเมินทรัพย์สินทุก 6 เดือน เป็น ต้องประเมินค่าทรัพย์สินทุก 2 ปี และสอบทานการประเมินทรัพย์สินทุก 1 ปี ทั้งนี้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการสอบการประเมินค่าทรัพย์สินเนื่องจากโดยทั่วไปราคาอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 6 เดือนเปลี่ยนแปลงไม่มาก

5) แก้ไขกฎเกณฑ์เรื่อง การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ซึ่งเดิมกำหนดให้บริษัทจัดการต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ โดยเสียงข้างมาก โดยคิดจากหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม แก้ไขเป็น หากเป็นการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม หากเป็นหนังสือแจ้งเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้มติโดยเสียงข้างมาก โดยคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้เนื่องจากในระยะที่ผ่านมา การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดกระทำได้ยาก เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมักไม่มาประชุมหรือไม่จัดส่งหนังสือแสดงมติกลับมายังบริษัทจัดการ ซึ่งจะเป็นอุปสรรคในการเพิ่มทุนเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์ และกระทบผลประโยชน์ของกองทุนรวม