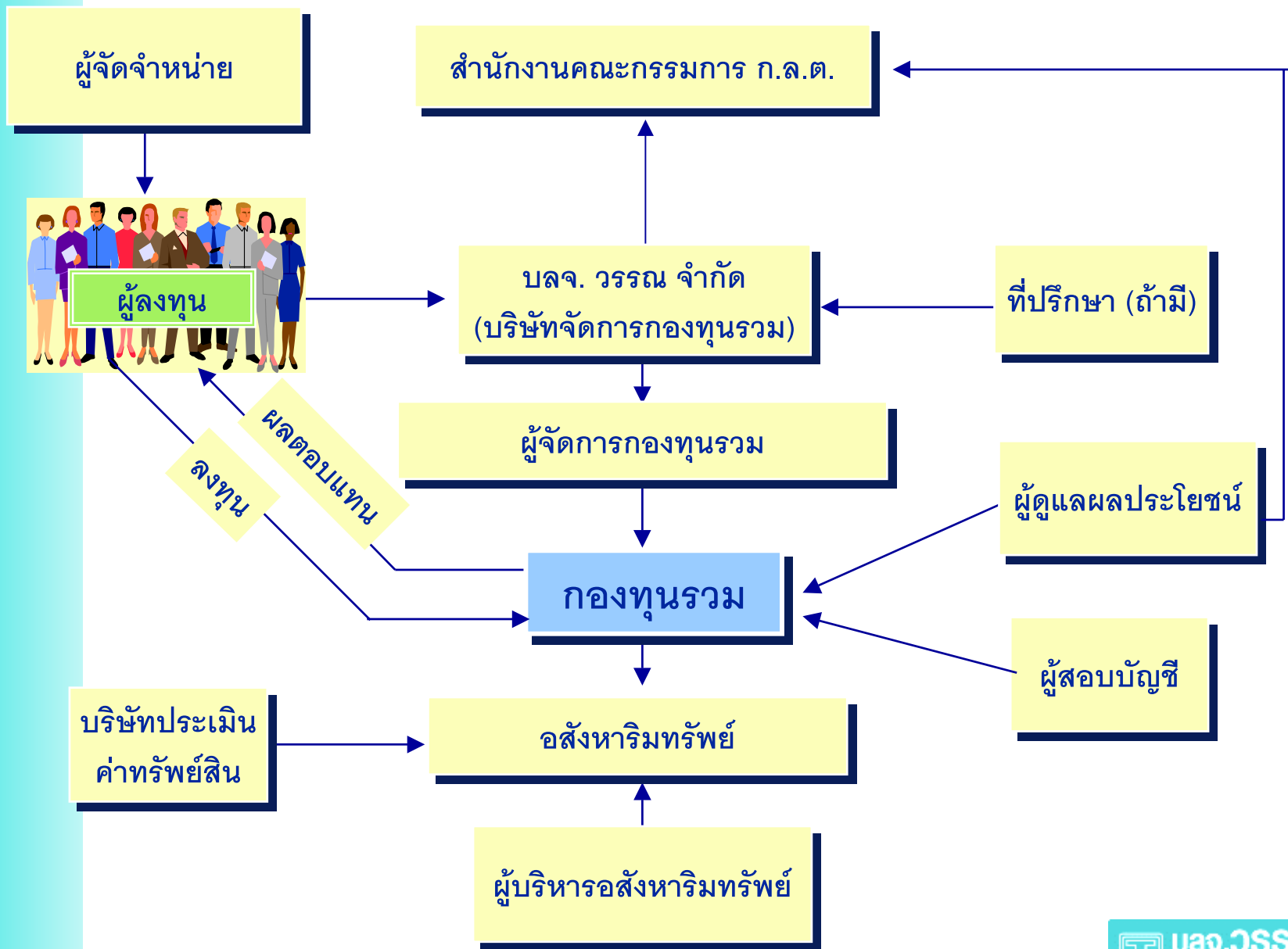


กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

โดย

วิวรรณ ธาราหิรัญโชติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ลักษณะของโครงการ

ประเภทกองทุน - เป็นกองทุนปิด กำหนดหรือไม่กำหนดอายุโครงการก็ได้

ขนาดกองทุน - ไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้นรายละลงทุน - ต้องเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ไม่ต่ำกว่า 250 ราย และไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย แต่หลังจากนำไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ต้องมีผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ไม่ต่ำกว่า 10 ราย

- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (รวมบุคคลที่เกี่ยวข้อง) ที่กองทุนรวมลงทุนถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

ตลาดรอง - จัดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ - แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ

- (1) กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง
- (2) กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การลงทุน

- ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า (ต้องไม่เป็นการเช่าช่วง) ไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่
 - (1) ในปีแรกและปีสุดท้าย
 - (2) ในปีที่มีการจำหน่ายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์
 - (3) ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วหรือยังไม่เสร็จที่ก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าก่อสร้างอาคาร (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน และมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การลงทุน (ต่อ)

- ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสม
- ต้องถืออสังหาริมทรัพย์ไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่จำเป็นและได้รับการผ่อนผัน
- ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการลงทุน
- ต้องไม่ซื้อหรือเช่าที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะเป็นประโยชน์ในการส่งเสริมรายได้และต้องได้รับความเห็นชอบ
- ในกรณีที่เป็นการเช่า ต้องไม่เป็นการเช่าช่วง และต้องไม่ทำสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขที่เกินกว่าปกติเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผัน และต้องเป็นการเช่าจาก
 - (1) ผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือ ผู้มีสิทธิครอบครอง
 - (2) ผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับ (1)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การลงทุน (ต่อ)

- ต้องไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่เป็นประโยชน์และได้รับความเห็นชอบ
- ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น เว้นแต่เป็นประโยชน์และได้รับความเห็นชอบ
- กรณีซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือมีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ จะกระทำได้ต่อเมื่อระบุไว้ในโครงการ หรือได้รับความเห็นชอบโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

	กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง	กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะ เจาะจง
ทรัพย์สินที่ลงทุน	ต้องระบุอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการ ลงทุนไว้ในโครงการและหนังสือ ชี้ชวน	ระบุเฉพาะประเภทและทำเล ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น
เอกสารเพิ่มเติม ในการขออนุมัติ	Memorandum of Understanding ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี
การเปิดเผย ข้อมูล	โปร่งใส และง่ายต่อการตลาด ผู้ลงทุนทราบอย่างชัดเจนว่า กองทุนจะลงทุนอสังหาริมทรัพย์ใด	ไม่โปร่งใส

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

	กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง	กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะ เจาะจง
หลักเกณฑ์ใน การซื้อหรือเช่า	- ห้ามซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ระบุ ไว้ในหนังสือชี้ชวน	- ห้ามซื้อหรือเช่าในราคาที่สูง กว่าร้อยละ 5 ของราคาประเมิน สูงสุด
	- ต้องชี้แจงเหตุผลในกรณีที่ซื้อ หรือเช่าสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด เกินกว่าร้อยละ 20	- ราคาประเมินค่าจากผู้ประเมิน ค่า 2 รายต้องต่างกันไม่เกิน ร้อยละ 15 ของราคาที่ต่ำกว่า
หลักเกณฑ์ใน การขายหรือโอน	- ต้องชี้แจงเหตุผลในกรณีที่ขาย หรือโอนต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุด เกินกว่าร้อยละ 20	- ต้องชี้แจงเหตุผลในกรณีที่ขาย หรือโอนต่ำกว่าราคาประเมินสูง สุดเกินกว่าร้อยละ 20

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การหาผลประโยชน์

- สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เฉพาะจากการเช่าพื้นที่โดยตรง การให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์
- ต้องจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมด ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี
เว้นแต่
 - (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีปีแรกและปีสุดท้าย
 - (2) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า
 - (3) เมื่อได้รับการผ่อนผัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

การจ่ายเงินปันผล

- ต้องจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี และภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี ทั้งนี้ อาจจ่ายจากกำไรสะสมได้ (ถ้ามี)

การเพิ่มเงินทุน

- เพิ่มทุนได้กรณีต้องการซื้อหรือเช่าเพิ่ม หรือเพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้ผลประโยชน์
- ต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยในกรณีจัดประชุม หรือ ต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยในมิหนังสือแจ้งขอมติ
- ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

การลดเงินทุน

- ลดทุนได้เมื่อมีสภาพคล่องส่วนเกินจาก
 - (1) การตัดค่าเสื่อมราคา
 - (2) การตัดบัญชีสิทธิการเช่า
- ต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยในกรณีจัดประชุมหรือมีหนังสือแจ้งขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

- กำหนดให้ยื่นคำขอเพื่อเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 60 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุน
- อยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- เป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การประเมินค่าและการสอบทาน

- ต้องมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังนี้
 - (1) ก่อนการซื้อ หรือเช่า
 - (2) ก่อนการจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า
- ต้องมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังนี้
 - (1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่ประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่า
 - (2) ภายใน 30 วันนับแต่ผู้ดูแลผลประโยชน์แจ้งกรณีมีเหตุการณ์สำคัญ
- ต้องมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การประเมินค่าและการสอบทาน (ต่อ)

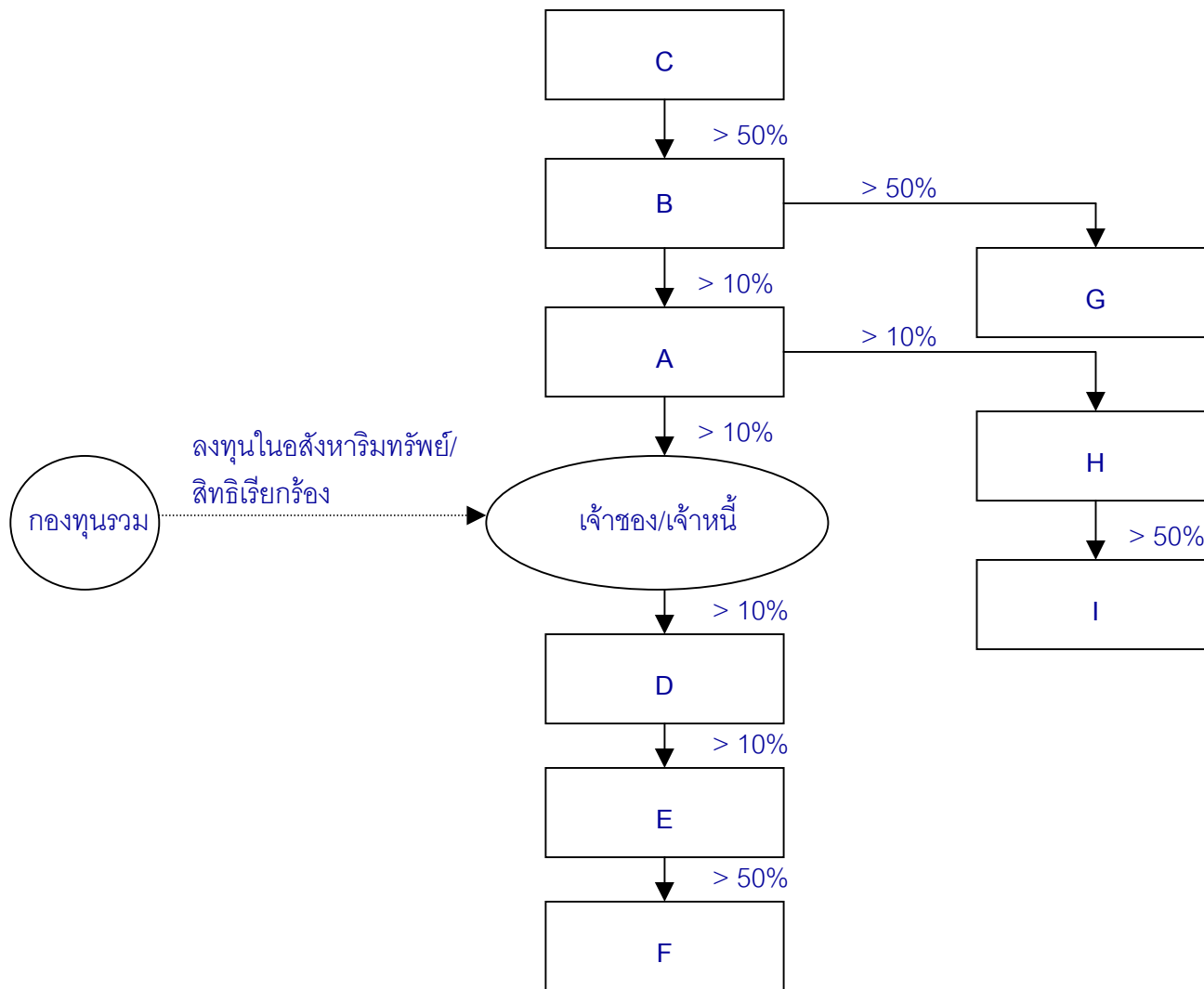
- ทั้งนี้ รายงานการประเมินต้องไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันทำการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งจะทำการประเมินค่าหรือ สอบทานการประเมินค่าติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

หลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุน

- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย (ในกรณีที่มีการตั้ง nominee เพื่อหลีกเลี่ยงเกณฑ์ 1 ใน 3 สำนักงานอาจสั่งให้เลิกกองทุนรวมได้)
- 2 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย ต้องเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering)
- จัดสรรในลักษณะให้ผู้จองซื้อในจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรก่อน (Small Lot First)

โครงสร้างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุน



การแก้ไขหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- ยกเลิกการแบ่งประเภทของกองทุนเพื่อความโปร่งใสในการทำธุรกรรม โดยโครงการจะต้องระบุชื่ออสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่ตั้ง และสาระสำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดโครงการ
- ลดจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำจาก 250 ราย เหลือ 100 ราย
- แก้ไขเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก โดยต้องเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 เป็น 50%
- ให้กองทุนสามารถกู้ยืมเงินได้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และสามารถนำทรัพย์สินของกองทุนไปจำนองเป็นประกันการกู้ยืมเงินได้ โดยสามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน

สิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- ปัจจุบันกองทุนรวมไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- กองทุนรวมมีสัญชาติไทยตามบริษัทจัดการ
- กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดในการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยชาวต่างชาติ
- กองทุนรวมได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและภาษีต่าง ๆ

สิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง

	ทั่วไป	กอง 1
- ค่าธรรมเนียมการรับโอนอสังหาริมทรัพย์	2%	0.01% ไม่เกิน 100,000 บาท
- อากรแสตมป์	0.5%	ยกเว้น
- ภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์	3.3%	ยกเว้น

สิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

	ทั่วไป	กอง 1
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม	7.00%	ยกเว้น
- ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ การรับจํานอง		
- อสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	1% ไม่เกิน 200,000 บาท	1% ไม่เกิน 200,000 บาท
- คอนโดมิเนียม	1%	1%
- ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า	1%	1%
- ภาษีโรงเรือน	12.5%	12.5%
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล	30%	ยกเว้น

สิทธิประโยชน์ของผู้ลงทุนในกองทุนรวม

- ผู้ลงทุนได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีตามประเภทของผู้ถือหน่วยลงทุน และประเภทของผลตอบแทนที่ได้รับ
- ผู้ลงทุนสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยเงินจำนวนไม่มาก
- ผู้ลงทุนไม่ต้องรับความเสี่ยงในระหว่างการก่อสร้าง
- ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนจากกองทุนในรูปแบบของ
 - เงินปันผล โดยรับไม่ต่ำกว่าปีละ 90% ของกำไรสุทธิประจำปี
 - มูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- ปัจจุบันให้ผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์

สิทธิประโยชน์ของผู้ลงทุนในกองทุนรวม - ปัจจุบัน

ประเภทของผู้ลงทุน		ประเภทของรายได้	
		เงินปันผล	ส่วนเกินมูลค่า
คนไทย	บุคคลธรรมดา	10%	0%
	นิติบุคคล - จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	0%*	30%
	- ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	15%*	30%
คนต่างชาติ	บุคคลธรรมดา	5-37%	0%
	นิติบุคคล - ประกอบกิจการในประเทศไทย	30%	30%
	- ไม่ได้ประกอบกิจการในประเทศไทย	0%	0%

* หมายเหตุ ผู้ลงทุนต้องถือกองทุนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 เดือนก่อนและหลังปิดสมุดทะเบียน

สิทธิประโยชน์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

- กองทุนรวมเป็นอีกทางเลือกในการระดมทุน ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีเงินทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ในการขยายธุรกิจต่อไป
- เนื่องจากไม่เป็นการเพิ่มทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น จะไม่ทำให้เกิด dilution effect ในส่วนกำไรต่อหุ้น
- ทดแทนการกู้เงินจากสถาบันการเงินทั่วไป ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (debt to equity ratio) ลดลง
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถรับรายได้ค่าบริการ (fee based income) จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการกระจายฐานรายได้
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สามารถถือหน่วยลงทุนได้ถึง 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน และยังสามารถได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ในฐานะของผู้ถือหน่วยลงทุน
- อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนจะเป็นที่รู้จักมากขึ้น

ข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- กองทุนควรมีขนาดใหญ่พอสมควรเพื่อเป็นการประหยัดต่อขนาด (economy of scale) ในแง่ของค่าใช้จ่ายต่างๆ
- โครงสร้างควรมีความสมดุลและจูงใจต่อผู้ขายทรัพย์สิน เนื่องจากผู้ขายจะสูญเสียอำนาจในการบริหารทรัพย์สินให้กับกองทุน (loss of management control) โดยผู้ขายรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถถือหน่วยลงทุนได้เพียง 1 ใน 3
- ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยังไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ทำให้ต้นทุนในการลงทุนสูงกว่าการกู้ เนื่องจากใช้ส่วนทุนในการลงทุนทั้งหมด

ขั้นตอนในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- สรรหาอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม
- ศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการลงทุน, Feasibility Study
- Due diligence
- สรรหาบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ที่ปรึกษา, ผู้ดูแลผลประโยชน์, นายทะเบียน, ผู้รับประกันการจำหน่าย, ผู้จัดการจำหน่าย, ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน, สำนักกฎหมาย, ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- จัดเตรียมโครงการเพื่อเสนอขออนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ประชาสัมพันธ์ จัดทำ Brochure, หนังสือชี้ชวน, ใบจองซื้อ, โฆษณา
- เสนอขายหน่วยลงทุน และจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน
- จดทะเบียนกองทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ลงทุนในทรัพย์สิน
- จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงิน ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัทตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน
- ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
 - ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าสิ่งพิมพ์ ค่าธรรมเนียมผู้รับประกันการจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยลงทุน
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้หน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (On-going)
 - ค่าธรรมเนียมบริหารกองทุน/ ผู้ดูแลผลประโยชน์/ นายทะเบียนหน่วยลงทุน/ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่จ่ายจริง

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม ติดต่อที่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 (สยามดิสคัฟเวอร์)

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 0-2659-8888

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ต่อ 8841-8844

www.one-asset.com