

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อีกหนึ่งทางเลือก ในการลงทุน

☑ รู้จักกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือที่เรียกสั้นๆ ว่า “กอง 1” เป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำในรูปแบบค่าเช่า เช่น อาคารสำนักงาน เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น โดยรายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกส่งต่อไปให้ผู้ลงทุนในรูปแบบเงินปันผล โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของ



£ เงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้น

£ capital gain ที่อาจเกิดขึ้นจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

☑ ใครเป็นผู้จัดตั้งและจัดการกอง 1

£ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) เป็นผู้จัดตั้ง



และรับผิดชอบดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บลจ.สามารถแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาดำเนินการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ได้

£ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะเป็นผู้ดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวม ตลอดจนตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินของกองทุนอยู่ในสภาพดี



ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- เป็นกองทุนปิดและต้องจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- มีเงินลงทุนของโครงการไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท
- กองทุนรวมอาจจัดตั้งใน 2 รูปแบบ

รูปแบบแรก กองทุนรวมที่ระบุนอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอย่าง
ชัดเจน หรือ

รูปแบบสอง กองทุนรวมที่ระบุเพียงประเภทอสังหาริมทรัพย์และทำเลที่ตั้ง



- ต้องมีรายได้ประจำจากการให้บุคคลอื่นใช้สังหาริมทรัพย์ของ
กองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของ
กองทุนรวม
- ต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของ
กำไรสุทธิประจำปี

ข้อกำหนดในการลงทุน

โดยที่รายได้และผลตอบแทนของกอง 1 ขึ้นอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเป็นสำคัญ ข้อกำหนด
ในการลงทุนของกอง 1 จึงค่อนข้างเข้มงวดเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนของผู้ลงทุน ดังนี้

- อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- £ มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน
- £ ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว หรือถ้ายังสร้างไม่เสร็จ ต้องก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่า
ร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร
- £ ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ NAV
- £ การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องอิงราคาประเมิน
- £ มีข้อกำหนดอื่นๆ เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ลงทุน เช่น ต้องไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มี
ข้อพิพาท ต้องจัดให้มีการประกันวินาศภัย เป็นต้น



การประเมินค่าทรัพย์สิน



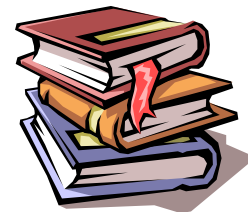
เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกอง 1 เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้มีราคาตลาดทุกวันเหมือนตราสารการเงิน ดังนั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลที่ เป็นปัจจุบันมากที่สุดเพื่อใช้ในการตัดสินใจลงทุน และทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินของกอง 1 จึงมีข้อกำหนดให้

- ในการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ
- บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งต้องประเมินใหม่ทุก 2 ปี และสอบทานทุกปี

การเปิดเผยข้อมูล

กอง 1 จะต้องมีการเปิดเผยข้อมูล การเสนอขายหน่วยลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินและสารสนเทศต่างๆ ต่อผู้ลงทุนดังนี้

- £ หนังสือชี้ชวน และรายละเอียดโครงการ
- £ สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน เช่น ราคาที่ซื้อ หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาประเมิน เป็นต้น
- £ งบการเงิน
- £ รายงานประจำปีซึ่งต้องแสดงรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ สภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแนวโน้ม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อสินทรัพย์รวม และความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรอบปี



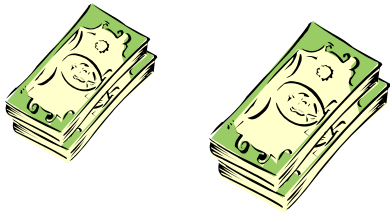
กำหนดและประกาศ NAV

- £ มีการคำนวณ NAV ปีละ 2 ครั้ง คือ วันทำการสุดท้ายของ มิ.ย. และ ธ.ค. และประกาศ NAV ภายใน 45 วัน
- £ การคำนวณ NAV ของทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ให้ใช้ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน



ความแตกต่างระหว่าง กอง 1 และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- การลงทุน : กองทุน 1 มีนโยบายการลงทุนเฉพาะใน



อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสรายได้ ส่วนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกจำกัดว่าจะต้องลงทุนหรือประกอบธุรกิจเฉพาะด้านอสังหาริมทรัพย์ ใดๆ ก็ดี บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีข้อได้เปรียบในด้านการกระจายการลงทุน

- การจ่ายเงินปันผล : กอง 1 ต้องจ่ายเงินปันผลอย่างน้อยร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ขณะที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผล ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้
- การก่อหนี้ : กอง 1 ไม่สามารถก่อหนี้ได้ ขณะที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถก่อหนี้ได้
- การจัดการและการเก็บรักษาทรัพย์สิน : กอง 1 มีผู้จัดการผลประโยชน์ซึ่งเป็นบุคคลที่ 3 ทำหน้าที่เก็บรักษาทรัพย์สิน เช่น โฉนดที่ดิน สัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นต้น ตลอดจนดูแลตรวจสอบทรัพย์สิน และดูแลการบริหารจัดการกองทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม

ผู้ลงทุนจะได้รับประโยชน์อย่างไรจากการลงทุนในกอง 1

๕ สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ประจำผ่าน



กองทุนรวม โดยผู้ลงทุนมีโอกาสที่จะได้รับรายได้ประจำเหมือนกับการลงทุนในตราสารหนี้ ใดๆ ก็ดี ผลตอบแทนของกอง 1 จะไม่แน่นอนตายตัวเหมือนตราสารหนี้ แต่อาจเปลี่ยนแปลงตามภาวะการ

แข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มเศรษฐกิจ

- เป็นทางเลือกหนึ่งในการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน
- ผู้ลงทุนจะมีสภาพคล่องมากกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

ปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน

โดยที่กำไรหรือผลตอบแทนของกอง 1 ขึ้นอยู่กับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป ดังนั้น มูลค่าหน่วยลงทุนอาจจะลดลงหากมูลค่าทรัพย์สินของกอง 1 ลดลง ตลอดจน กอง 1 อาจจะไม่จ่ายเงินปันผลหาก กอง 1 มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

สิ่งที่ผู้ลงทุนควรทำก่อนที่จะลงทุน



- ศึกษาข้อมูลโครงการกองทุนรวมและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง
ผู้ลงทุนควรศึกษาหนังสือชี้ชวนอย่างละเอียดโดยศึกษา
นโยบายการลงทุน รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
บริษัทจัดการ นโยบายการจ่ายเงินปันผล ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

นอกจากนี้ผู้ลงทุนควรศึกษาถึงปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อ

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ภาวะอัตรา

ดอกเบี้ย วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

๕ ประเมินว่ากอง 1 เหมาะสมกับเป้าหมายการลงทุนและความเสี่ยงที่ยอมรับได้หรือไม่
ทั้งนี้ กอง 1 อาจเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- หากมีข้อสงสัย ผู้ลงทุนควรขอคำแนะนำจากตัวแทนขายก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน



- การซื้อขายหน่วยลงทุนของกอง 1

ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้ใน
ตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาซื้อขายกันอาจเป็น
premium หรือ

discount จาก NAV ก็ได้

- ข้อพึงตระหนักของผู้ลงทุน

- โดยที่ทรัพย์สินหลักที่กอง 1 ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจเป็นอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียว ดังนั้น กอง 1 จึงมีการกระจายการลงทุนน้อยกว่ากองทุนรวมทั่วไป ผู้ลงทุนจึงควรศึกษาและทำความเข้าใจถึงความเสี่ยงในการลงทุนก่อนตัดสินใจลงทุน

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน

