

ลงทุนกับกองทุนรวม...

# กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์



คุณเคยฟังมายากเป็นเจ้าของอาคารสูงๆ ใจกลางเมือง หรือมี  
คอนโดมีเนียมหรูทำเลดีเพื่อให้เช่าบ้างไหม แต่ผู้ได้ไม่นาน  
พอหันกลับมาคิดถึงจำนวนเงินที่ต้องลงทุนแล้ว เชื่อว่าหลายคน  
คงต้องเลิกฝัน เพราะล้ำพังแค่ค่าบ้านที่อาศัยและค่าผ่อนรถ  
ในปัจจุบันก็หนักหนาสาหสอยุ่แล้ว จะมีเหลือให้ไปคิดสนใจ  
ให้เป็นจริงได้แค่ไหนกัน แฉมด้วยต้องให้ไปกู้ธนาคารมาอีก พอมดู  
ตารางการผ่อนชำระกันให้รอบคอบแล้วก็อาจต้องร้องว่า ถอยดีกว่า

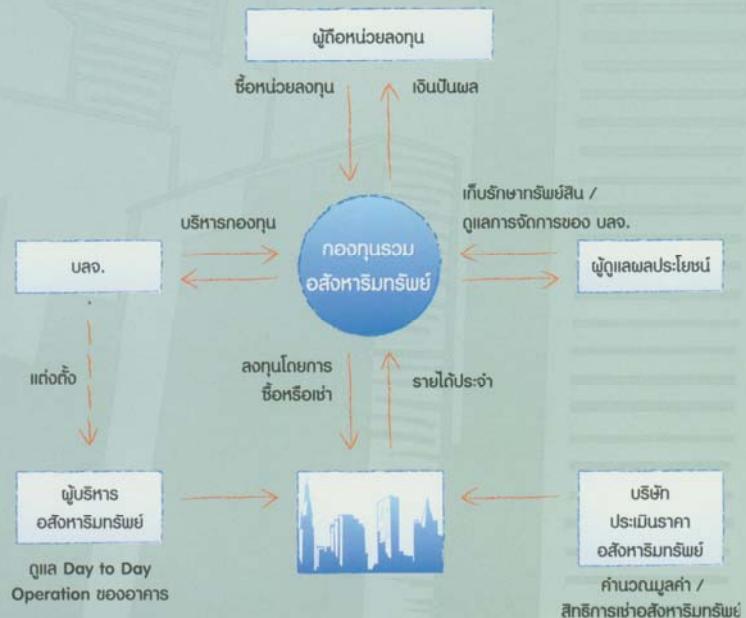
แต่อย่าเพิ่งทับหลังปิดประตูไปเสียก่อน  
คุณรู้หรือไม่ว่า คุณยังมีโอกาสที่จะทำผู้ของคุณให้กลับ  
เป็นจริงได้ผ่านการลงทุนใน “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”  
ซึ่งรายละเอียดวิธีการจะเป็นอย่างไรนั้น ลองมาอ่านและศึกษากัน  
จะได้รู้ว่า่าน่าสนใจแค่ไหน !

## 1. รู้จักกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ก่อนอื่นเรามาลองทำความรู้จักกับคำว่า “กองทุนรวม” กันสักนิด  
ดีกว่า กองทุนรวมก็คือ โครงการลงทุนที่ระดมเงินจากผู้ลงทุนหลาย ๆ  
รายมารวมกันแล้วมาจัดทำเบี้ยนกับ ก.ล.ต. โดยจะมีผู้เขียวชาญ  
ในการลงทุนเป็นผู้บริหารการลงทุนให้ กองทุนรวมจะไปลงทุนอย่างไร  
เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่สูงอยู่กับว่านโยบายการลงทุนของกองทุนรวมนั้น  
กำหนดไว้ว่าอย่างไร

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็คือกองทุนรวมซึ่งมีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้อื่นขอจัดตั้งกองทุนรวมก็คือ บริษัทหลักทรัพย์ จำกัดการกองทุน หรือ บลจ. ซึ่งจะถูกกำหนดโดย ก.ล.ต. นั่นเอง

เพื่อให้เข้าใจโครงสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเห็นภาพได้  
อย่างชัดเจน ขอให้คุณดูจากแผนภาพประกอบดังนี้



## 2. จุดเด่นอยู่ไทย

แน่นอนที่สุด เมื่อเทียบกับการซื้อขายหุ้นของสังหาริมทรัพย์โดยตรง ค่าใช้จ่ายและเงินลงทุนที่ใช้ในการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ จะต่ำกว่า เพราะคุณไม่ต้องเก็บเงินซื้อตึกทั้งตึกเพียงคนเดียว คุณสามารถลงทุนตามสัดส่วนเงินออมที่คุณมีและวางแผนไว้แล้วตามความสมัครใจ

ผู้ลงทุนที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ จะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปเงินปันผลในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไร ซึ่งก็มาจาก การนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปปริหาร เช่น การให้เช่า เป็นต้น โดยข้อกำหนดของ ก.ล.ต. กำหนดให้กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ นอกจากนี้ การที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมประเภทนี้จะถูกนำไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือกันได้ ก็เป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสภาพคล่องมากขึ้น อีกทั้งยังมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปส่วนต่างของราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (capital gain) ซึ่งไม่ต้องเสียภาษีอีกด้วย (เฉพาะกรณีผู้ถือหน่วยที่เป็นบุคคลธรรมดา)

ทั้งนี้ จึงกล่าวได้ว่ากองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทางเลือกของการลงทุนที่น่าสนใจ และช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถกระจายความเสี่ยงจากการลงทุน โครงการที่ลงทุนในทองคำ ซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ หรือซื้อกองทุนรวมประเภทอื่นๆ อยู่แล้ว หากลงบันเงินส่วนหนึ่งมาลงทุนในกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์บางกัน้ำจะดี เพราะหลักใหญ่มีอยู่ว่า “อย่าเก็บไข่ทึ่งหมดไว้ในตะกร้าเดียว”

### 3. ซื้อ หรือ เช่า ดูให้ดีก่อนตัดสินใจ

พอเข้าใจพื้นฐานแล้ว ลองมาทำความเข้าใจในรายละเอียดกันอีกสักนิด ตามที่ได้กล่าวข้างต้นว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์คือกองทุนรวมประเภทหนึ่งที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนที่ว่านี้ก็มีทั้งแบบที่เป็นการไปซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ (เรียกว่า Free Hold) และแบบที่เป็นการไปลงทุนในสิทธิการเช่า (Lease Hold)

เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ขออธิบายความแตกต่างของแบบ Free Hold และ Lease Hold ดังนี้

(1) ประเภท Free Hold คือ การที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทำให้กองทุนรวมสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นออกไปได้มีค่าเสียหายต้องหักลบกองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากดังกล่าวมีมูลค่าสูงขึ้น กองทุนรวมก็มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากส่วนนี้ด้วย ดังนั้น ถ้ามองในมุมของผลประโยชน์ที่คุณจะได้รับ นอกจากจะมีโอกาสได้รับเงินปันผลในช่วงที่กองทุนรวมดำเนินการอยู่แล้ว คุณยังมีโอกาสได้รับเงินลงทุนคืนตามมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อเลิกกองทุนอีกด้วย

(2) ประเภท Lease Hold คือ การที่กองทุนรวมไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน มีแต่สิทธิ์ที่จะหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในช่วงระยะเวลาที่ทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น โดยเมื่อครบ



กำหนดสัญญาดังกล่าว กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์นั้นได้อีก และต้องคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นแก่เจ้าของ กรรมสิทธิ์ จึงมีผลให้ยิ่งระยะเวลาการเช่าเหลือลดน้อยลงเท่าไร มูลค่า ของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมก็จะลดลงไปเรื่อยๆ จนถึงวันครบกำหนดสัญญาเช่า (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือ Net Asset Value: NAV จะค่อยๆ ลดลงจนเหลือศูนย์ ณ วันสิ้นสุดโครงการ เพาะสืบสุดสัญญาเช่า) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภท Lease Hold นี้ จะมีสิทธิเก็บเกี่ยวผลตอบแทนที่มาจากการ เงินปันผลเฉพาะในช่วงเวลาที่อยู่ในสัญญาเช่าเท่านั้น

หลายคนอ่านดูอาจรู้สึกว่าการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Free Hold ย่อมดีกว่าแบบ Lease Hold เพราะตอนสิ้นสุดโครงการ ผู้ถือหน่วยยังได้เงินค่าหน่วยลงทุนคืนมากอึส่วนหนึ่ง (จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนเป็นเงินสด) แต่ต้องขอบอกว่า การจะกำหนดว่า เป็นกองทุนรวมแบบใดนั้น ขึ้นอยู่กับผู้ขอจัดตั้งโครงการว่าจะสามารถ ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์มาบริหาร โดยตามหลักแล้ว หากเป็น อสังหาริมทรัพย์ขึ้นเดียว ก็การซื้มมาเป็นกรรมสิทธิ์ย่อมต้องใช้เงิน มากกว่าการขอเช่าโดยระบุระยะเวลา ดังนั้น สิ่งที่จะสะท้อนออกมาก็คือ มูลค่าโครงการของกองทุน และจำนวนหน่วยลงทุนนั่นเอง

## 4. อสังหาริมทรัพย์ประเภทใดบ้าง ที่จัดตั้งเป็นกองทุนได้

หลักๆ เลย อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนได้ ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ดังอยู่ในประเทศไทย เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม โกดังสินค้า หรือที่พักอาศัย เช่น serviced apartment เป็นต้น โดยจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว หรือยังสร้างไม่เสร็จก็ได้ เพียงแต่ต้องมีการก่อสร้างไปแล้ว 80% ขึ้นไปของมูลค่าโครงการสร้างอาคาร

นอกจากนี้ มีข้อกำหนดว่า เมื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว กองทุนรวมจะต้องถืออสังหาริมทรัพย์นั้นไว้อย่างน้อย 1 ปี เนื่องจากกองทุนรวมไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่จะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเก็บกำไร และต้องทำประกันวินาศัยโดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์

## 5. คำนวณและประกาศมูลค่า NAV บ่อϊแคลทีນ

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมเป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีได้มีการกำหนดราคาตลาดทุกวันเหมือนกับตราสารการเงินประเภททุน หรือตราสารหนี้ เป็นต้น ดังนั้น หลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. จึงกำหนดให้ต้องมีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือ NAV ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ปีละ 2 ครั้ง คือ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และธันวาคม และต้องมีการประกาศมูลค่า NAV ให้ผู้ลงทุนทราบภายใน 45 วัน โดยใช้ราคапрประเมินอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

แต่ไม่ต้องตกใจว่า เมื่อได้ยินว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะมีการคำนวณ NAV เพียงปีละ 2 ครั้ง แล้วจะทำให้ผู้ถือหุ้นน่วยไม่สามารถขายและเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ใน أيامจำเป็น เพราะตามที่ได้กล่าวไว้แล้วว่า หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะถูกนำเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายหลังจากที่ได้ทำการเสนอขายต่อประชาชนในครั้งแรก ซึ่งผลก็คือ ผู้ถือหุ้นน่วยสามารถนำหน่วยลงทุนไปขายในตลาดหลักทรัพย์ เหมือนกับหลักทรัพย์จดทะเบียนทั่วๆ ไป โดยจะมีราคาตลาดซึ่งสะท้อนอุปสงค์และอุปทานเป็นราคาก้อนอิงอยู่ตลอดเวลา

นอกจากนี้ บางกองทุนอาจอนุญาตให้ผู้ถือหุ้นขายหน่วยลงทุนผ่านธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นที่ บลจ. แต่ดังเพื่อเป็นผู้บริหารสภาพคล่องก็ได้ ซึ่งเรื่องนี้ผู้ลงทุนควรต้องศึกษารายละเอียดจากหนังสือชี้ชวน หรือสอบถามจาก บลจ. โดยตรงจะดีที่สุด

## 6. เรื่องนี้ต้องรู้...ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าของกองทุนรวมลดลง หรือกองทุนรวมมีผลขาดทุนจนไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้มีหลายอย่าง อาทิเช่น สภาพเศรษฐกิจ ภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศกรรม การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิต ที่มีผลต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการพื้นที่ ตลอดจน ประสิทธิภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ถึงแม้หน่วยลงทุนสามารถซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ก็ตาม แต่อย่าลืม ว่าจะซื้อหรือขายได้หรือไม่นั้น ส่วนหนึ่งก็ขึ้นอยู่กับสภาพคล่องของ การซื้อขายด้วยเสมอ นอกจากนี้ ในส่วนของราคาน่าลงทุนที่ซื้อขายกัน ในตลาดหลักทรัพย์นั้นก็ไม่สามารถกำหนดได้ล่วงหน้าว่าราคาที่ได้ จะต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่ บลจ. เสนอขายครั้งแรก หรือมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย เนื่องจากมีหลายปัจจัยเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาด ความต้องการ ซื้อขายหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

แต่ทั้งนี้ก็อาจพอกล่าวได้ว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจไม่หรือห่างเมื่อเทียบกับการลงทุนในหุ้น แต่จะมีข้อดีในด้านของความสม่ำเสมอมากกว่า ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาลิ่ง รู้มุ่งหมาย รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือข้างต้นด้วย

## 7. គុណភាពខ្លួន មើលចំណាំ

อย่างที่ทราบว่าการลงทุนทุกประเภทย่อมมีความเสี่ยง ดังนั้น ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องประเมินฐานะทางการเงินของตนเอง ตลอดจนระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้ดีเสียก่อน เมื่อทำการบ้านดังกล่าวแล้วรู้สึกสนใจ สิ่งแรกที่ต้องทำคือศึกษาข้อมูลกองทุนรวมจากหนังสือชี้ชวน เพื่อให้ทราบถึงเป้าหมายของกองทุน นโยบายการลงทุน และแยกให้ออกว่า กองทุนรวมนั้นๆ เป็นแบบ Free Hold หรือ Lease Hold

ในกรณีที่ทราบว่ากองทุนจะนำเงินไปลงทุนในสังหาริมทรัพย์ชั้นไหน คุณควรรู้จักคุณภาพและประเมินความสามารถในการหารายได้ของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน และต้องดูประวัติผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ที่ บลจ. เป็นผู้แต่งตั้ง ว่ามีประสบการณ์มากน้อยแค่ไหน และสุดท้ายก็คือต้องศึกษาเรื่องอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บเสมอ



## 8. เลือกกองทุนได้แล้ว...แต่เริ่มต้นกีไหบ

ในกรณีที่เป็นโครงการกองทุนรวมที่จัดตั้งใหม่ คุณอาจลงทุนด้วยการซื้อหุ้น่วยลงทุนในช่วงระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรก (IPO) ซึ่งส่วนใหญ่จะมีราคา 10 บาทต่อหุ้น่วย โดยคุณสามารถติดต่อจองซื้อกับบลจ. ที่เป็นผู้ยื่นขอจัดตั้งโครงการกองทุนรวมนั้นๆ โดยผ่านเจ้าหน้าที่ของบลจ. หรือติดต่อผ่านตัวแทนขายหุ้น่วยลงทุนของบลจ. นั้นๆ ซึ่งอาจได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์หรือธนาคารพาณิชย์ก็ได้ จะมีรายละเอียดที่สำคัญๆ ดังนี้

อภิวิธีหนึ่งคือการซื้อในตลาดหลักทรัพย์ เพราะหุ้น่วยลงทุนทั้งหมดจะถูกนำไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อย่างที่กล่าวข้างต้น โดยหากสนใจซื้อก็สามารถติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ ผ่านเจ้าหน้าที่การตลาดของบริษัทหลักทรัพย์ที่คุณมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่

รายละเอียดข้อและที่อยู่ของบริษัทหลักทรัพย์ และบลจ. ที่ได้รับอนุญาต จะมีอยู่ในเว็บไซต์ของ ก.ล.ต. ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) ในหัวข้อรายชื่อบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับใบอนุญาต

### การลงทุนมีความเสี่ยง

ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน

## ภาคพนวก

### 1. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ควรรู้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องลงทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะเป็นแบบกองทุนปิด คือ จะไม่มีการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนจนกว่าจะครบกำหนดอายุกองทุนรวม บจก. จะเสนอขายหน่วยลงทุนเพียงครั้งเดียวตอนเริ่มต้นโครงการ ทำให้หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประเภทนี้จำนวนที่แน่นอน และเพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ลงทุน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะถูกนำไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนได้โดยผ่านนิชัพหลักทรัพย์ในราคาด�다ตชี้ช่องอาจจะต่ำกว่า หรือสูงกว่ามูลค่าที่แท้จริงของหน่วยลงทุนนั้นๆ
- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถถอนเงินหน่วยลงทุนของกองทุนแต่ละกองได้เพียงไม่เกิน 1 ใน 3 จำนวนหน่วยทั้งหมด
- (4) หลักการที่ กบค. ใช้ในการพิจารณาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ลงทุน
  - ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดหา ผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพื่อนำไปประกอบกิจการ/ธุรกิจ
  - ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า อันจะทำให้กองทุนไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งาน หรือ ทำให้กองทุนรวมประสบความยากลำบากในการหาผู้เช่ารายใหม่ เมื่อสัญญาเดิมสิ้นสุดลง
  - ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินค่าทรัพย์สินว่าเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินค่าอย่างข้อเจน
- (5) กองทุนรวมจะต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิเสมอ

2. ผู้เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- (1) บลจ. คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมประเภทต่างๆ ที่เสนอขายแก่ประชาชน

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์ คือ สถาบันการเงินซึ่งทำหน้าที่เป็นบุคคลที่สามที่ดูแล บลจ. ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการกองทุนรวม ที่เสนอขายแก่ประชาชน และมีหน้าที่ในการเก็บรักษาและดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วย โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำหรับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 1 คนด้วย

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ นิติบุคคลที่ บลจ. มอบหมายให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีคุณสมบัติคือ

  - มีประสบการณ์ในธุรกิจไม่น้อยกว่า 5 ปี
  - ไม่เป็นพนักงานประจำหรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการจัดการของ บลจ. อีก
  - ไม่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมของ บลจ. อีก

(4) ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน คือ บริษัทที่ทำหน้าที่คำนวณมูลค่าหรือสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(5) ผู้สอบบัญชี คือ ผู้ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีทรัพย์สินและให้ความเห็นชอบงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามมาตรฐานบัญชี โดยผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(6) ก.ล.ต. หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คือ หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่กำกับดูแลและพัฒนาตลาดทุน โดยยกบทหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดการลงทุน ได้แก่ การออกหลักทรัพย์ต่างๆ ในการกำกับดูแลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม การให้ข้อมูลต่างๆ ของธุรกิจจัดการลงทุนแก่ผู้ลงทุนเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

หากมีข้อสงสัย สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

สำนักงาน ก.อ.ต.

ชั้น 15 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ

93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330

Help Center โทร 0 2263 6000 โทรสาร 0 2256 7755

[www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

เรียบเรียงและจัดทำโดย : สำนักงาน ก.อ.ต.

พิมพ์ครั้งที่ 2 : เดือนตุลาคม 2551

สิ่งพิมพ์ฉบับนี้จัดทำขึ้นด้วยวัตถุประสงค์ในการนำเสนอ และเผยแพร่ข้อมูล  
ทั่วไปเกี่ยวกับตลาดทุนโดยมุ่งหวังให้เกิดประโยชน์ในการศึกษา การให้  
แนวคิด และเป็นความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการลงทุนในตลาดทุน

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในสิ่งพิมพ์ฉบับนี้ ไม่ใช่คำแนะนำในด้านกฎหมาย และ  
ไม่ได้พูดถึงการตีความทางกฎหมายของสำนักงาน ก.อ.ต. แต่อย่างใด