



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

16 มีนาคม 2548

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทุกบริษัท และ  
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

ที่ น.(ว) 9 /2548 เรื่อง นำส่งสำเนาประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบัน  
การเงิน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

ด้วยคณะกรรมการ ก.ส.ต. ได้ออกประกาศจำนวน 3 ฉบับ ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548  
ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2548 เป็นต้นไป ดังนี้

1. ที่ กน. 21/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 8)
2. ที่ กน. 22/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม  
เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 8)
3. ที่ กน. 23/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (ฉบับที่ 4)

จึงขอให้นำส่งสำเนาประกาศทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวพร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญมาเพื่อ โปรดทราบ  
และถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวดวงมน ชีระวิภาวี)

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

เลขาธิการ แทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สรุปสาระสำคัญ

2. สำเนาประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 21/2548  
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาใน  
ระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548

3. สำเนาประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน.22/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548

4. สำเนาประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 23/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

โทร. 0-2695-9530

สมพร 15/3 ทาน  
นร 15/3 : ผู้พิมพ์  
วันลงพิมพ์ 17/11/2548 - 108 6/3

## สรุปสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 3 ฉบับ

- ที่ กน. 21/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548
- ที่ กน. 22/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548
- ที่ กน. 23/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 9 มีนาคม พ.ศ. 2548

ประกาศทั้ง 3 ฉบับได้แก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (“กอง 2”) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (“กอง 3”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (“กอง 4”) โดยมีสาระสำคัญสรุปดังนี้

### 1 การลงทุนในทรัพย์สินและสัดส่วนการลงทุน (กอง 3)

1.1 กำหนดเพิ่มเติมให้กอง 3 สามารถลงทุนของหุ้นของบริษัททั่วไปได้นอกเหนือจากหุ้นของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริหารสินทรัพย์ (ข้อ 11(5) ของประกาศกอง 3)

1.2 กำหนดเพิ่มเติมให้กอง 3 ต้องลงทุนเพื่อให้ได้มาหรือมีไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้องหรือทรัพย์สินอื่นเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ (ข้อ 12 (1) ของประกาศกอง 3)

(ก) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ

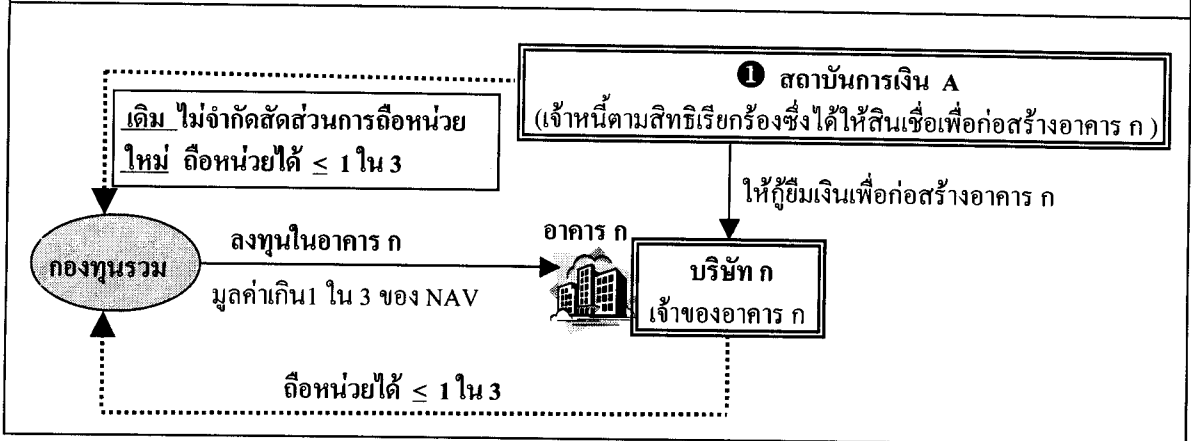
(ข) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิเรียกร้องหรือทรัพย์สินอื่นดังกล่าว

1.3 หากกองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินมีมูลค่าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ข้อ 1.2 ให้บริษัทจัดการดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามมูลค่าที่กำหนดดังกล่าวภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ (ข้อ 14 ของประกาศ ที่ กน.22/2548)

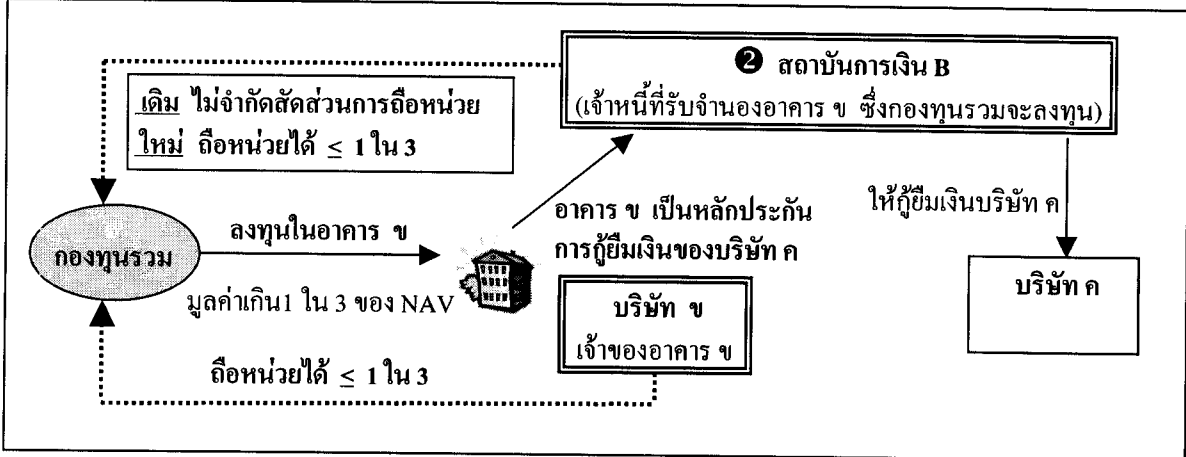
### 2 เกณฑ์ 1 ใน 3 (กอง 2 และกอง 4)

กำหนดเพิ่มเติมโดยให้นับบุคคลดังต่อไปนี้ได้นอกจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าหน้าที่แห่งสิทธิเรียกร้อง รวมอยู่ในเกณฑ์การถือหน่วยลงทุน 1 ใน 3 และเกณฑ์ร้อยละ 50 (นับบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย)

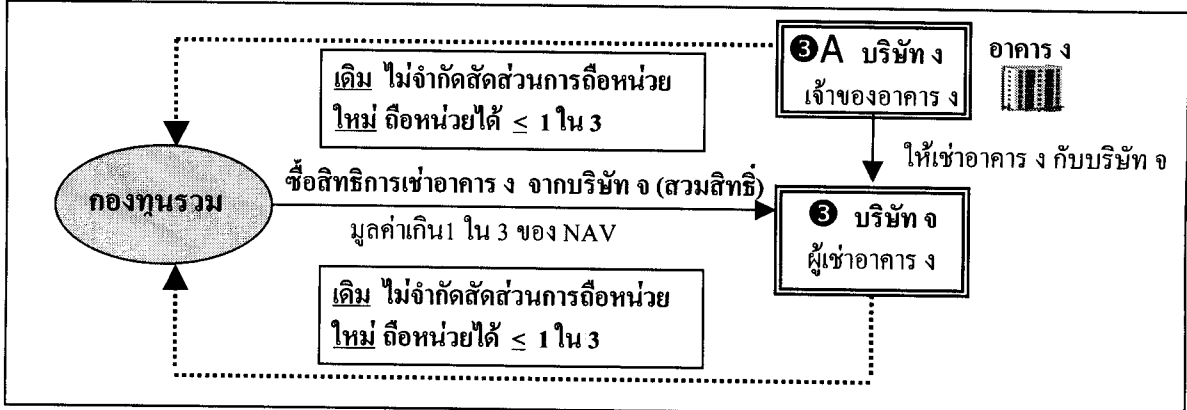
2.1 เจ้าหน้าที่ตามสิทธิเรียกร้องซึ่งได้ให้สินเชื่อเพื่อก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (1) (ข้อ 5/1 (3) และ (7) ของประกาศกอง 2 และ ข้อ 7(3) และ (7) ของประกาศกอง 4)



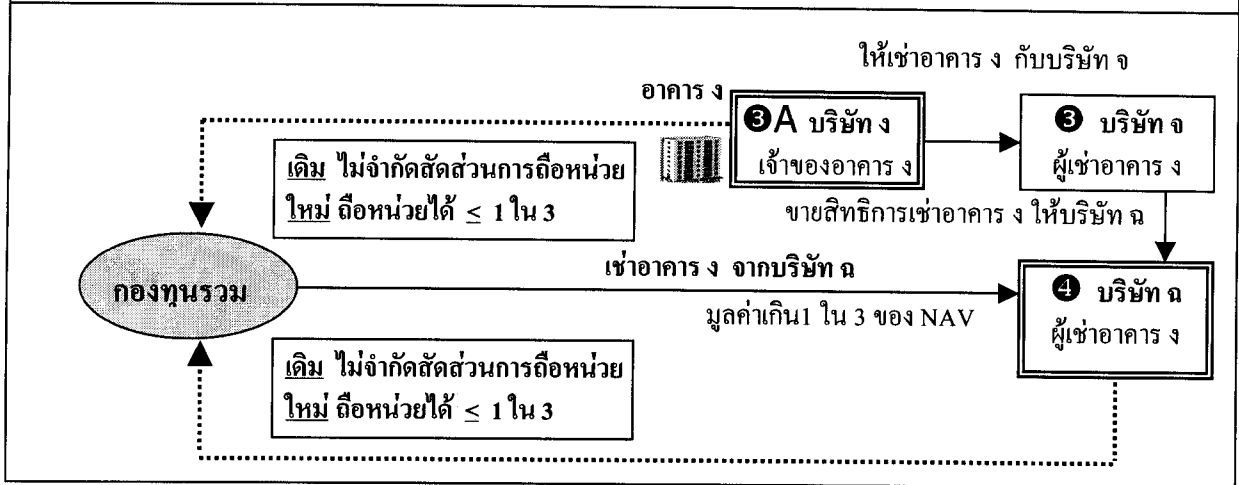
2.2 เจ้าหน้าที่รับจ้างของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (2) (ข้อ 5/1 (2) และ (7) ของประกาศกอง 2 และ ข้อ 7(2) และ (7) ของประกาศกอง 4)



2.3 ผู้ขายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (กองทุนรวมเข้าสวมสิทธิ์) (3) รวมทั้งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสิทธิการเช่านั้นด้วย (3A) (ข้อ 5/1 (1) (4) และ (6) ของประกาศกอง 2 และ ข้อ 7(1) (4) และ (6) ของประกาศกอง 4)



2.4 ผู้ขายสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (๔) รวมทั้งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสิทธิการเช่านั้นด้วย (๓A) (ข้อ 5/1(1) และ (5) ของประกาศกอง 2 และข้อ 7 (1) และ (5) ของประกาศกอง 4)



ทั้งนี้ กรณีที่มีการถือหน่วยลงทุนไม่เป็นไปตามเกณฑ์ข้างต้นไว้ก่อนแล้ว ก็ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายนั้นสามารถถือหน่วยลงทุนต่อไปได้ แต่ห้ามซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (ข้อ 12 ของประกาศที่ กน. 21/2548 และข้อ 10 ของประกาศ ที่ กน.23/2548)

**3** การจำหน่ายทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ ซึ่งกองทุนรวมได้มาจาก การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุด หรือจากการซื้อ หลักประกันตามสิทธิเรียกร้องในการขายทอดตลาด (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)

3.1 กรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ ซึ่งกองทุนรวมได้จากการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุด หรือจากการซื้อหลักประกันตามสิทธิเรียกร้องในการขายทอดตลาด ให้บริษัทจัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้ โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ แต่ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว (ข้อ 12/2 ของประกาศกอง 2 ข้อ 11/2 ของประกาศกอง 3 และข้อ 15/1 ของประกาศกอง 4)

ทั้งนี้ กรณีที่กองทุนรวมมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว ให้บริษัทจัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้ โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ แต่ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ (ข้อ 13 ของประกาศ ที่ กน. 21/2548 ข้อ 13 ของประกาศ ที่ กน. 22/2548 และข้อ 11 ของประกาศ ที่ กน. 23/2548)

3.2 กำหนดให้บริษัทจัดการจัดส่งข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมตามข้อ 3.1 และทรัพย์สินอื่นที่ช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยเกี่ยวกับราคาที่กองทุนรวมได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ราคาประเมินล่าสุด (ถ้ามี) (กรณีกอง 2) (ข้อ 14 ของประกาศกอง 2 ข้อ 13/2 ของประกาศกอง 3 และข้อ 19 ของประกาศกอง 4)

#### **4 การจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)**

4.1 กำหนดเพิ่มเติมว่าในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่น กองทุนรวมต้องเรียกเก็บอัตราค่าเช่าจากผู้เช่าในอัตราที่สมเหตุสมผลตามสภาพทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่า (ข้อ 13/1 วรรค 2 ของประกาศกอง 2 ข้อ 13/1 วรรค 2 ของประกาศกอง 3 และข้อ 17 วรรค 2 ของประกาศกอง 4)

4.2 กรณีกองทุนรวมจะนำที่ดินให้เช่าหรือให้เช่าช่วง กองทุนรวมต้องไม่ให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบอสังหาริมทรัพย์ (ข้อ 13/1 (1) ของประกาศกอง 2 ข้อ 13/1 (1) ของประกาศกอง 3 และข้อ 17 (1) ของประกาศกอง 4)

#### **5 การเพิ่มทุนหรือเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่ม (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)**

5.1 กอง 2 และกอง 4 กำหนดห้ามกองทุนรวมเพิ่มทุนหรือเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเพื่อนำไปซื้อหรือเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีดังนี้ (ข้อ 23 ของประกาศกอง 2 และ ข้อ 26 ของประกาศกอง 4)

(1) เป็นการนำไปก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการเดิมที่ยังสร้างไม่เสร็จโดยมีสัดส่วนการก่อสร้างเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งกอง 2 หรือกอง 4 ได้ลงทุนหรือมีไว้อยู่แล้ว ทั้งนี้ ให้กระทำได้ภายใน 5 ปี และ 3 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม ตามลำดับ

(2) เป็นการนำไปปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกอง 2 หรือกอง 4 ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

5.2 กอง 3 ห้ามเพิ่มทุนทุกกรณี (ข้อ 20 ของประกาศกอง 3)

#### **6 การประมูลซื้อหลักประกันของสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมในการขายทอดตลาด (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)**

กรณีหลักประกันดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้ แก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดในการซื้อหลักประกันของสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวม โดยสามารถชำระเงินเพิ่มเติมได้ เช่น ค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการประมูล เป็นต้น จากเดิมที่กำหนดให้ประมูลซื้อด้วยวิธีหักกลบลบหนี้กับจำนวนที่ค้างชำระกันอยู่

โดยไม่มีการชำระราคาด้วยเงิน (ข้อ 12/2 ของประกาศกอง 2 ข้อ 11/2 ของประกาศกอง 3 และข้อ 15/1 ของประกาศกอง 4)

**7 การสั่งเลิกกองทุนรวม (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)**

7.1 กอง 2 ปรับปรุงข้อกำหนดในการสั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมกรณีที่กองทุนรวมมีการหลีกเลี่ยงเกณฑ์ 1 ใน 3 ให้ครอบคลุมถึงการลงทุนในสิทธิการเช่าด้วย (ข้อ 12/3(1) ของประกาศกอง 2)

7.2 กอง 3 และกอง 4 เพิ่มเติมอำนาจสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการสั่งเลิกกองทุนรวมกรณีการลงทุนไม่เป็นไปตามเกณฑ์ (ข้อ 12 วรรค 2 ของประกาศกอง 3 และข้อ 15/2 ของประกาศกอง 4)

**8 การแก้ไขโครงการให้เป็นไปตามเกณฑ์ใหม่ (กอง 2 กอง 3 และกอง 4)**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทุนรวมกับสำนักงานแล้วก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ (ใช้บังคับตั้งแต่ 16 มีนาคม 2548) มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับประกาศที่ กน. 21/2548 ประกาศที่ กน. 22/2548 และประกาศที่ กน. 23/2548 ให้บริษัทจัดการของความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งประกาศข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในและดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้เสร็จสิ้นภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศข้างต้นใช้บังคับ (ข้อ 14 ของประกาศที่ กน.21/2548 ข้อ 15 ของประกาศที่ กน. 22/2548 และข้อ 12 ของประกาศที่ กน. 23/2548)

\*\*\*\*\*