



28 พฤศจิกายน 2548

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทุกบริษัท และ

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

ที่ ก.ล.ต.น.(ว) 45 /2548 เรื่อง การกำหนดประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนได้

ด้วยในระยะเวลาที่ผ่านมา ภาคเอกชนได้สอบถามเกี่ยวกับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) ลงทุนได้

คณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการประชุมครั้งที่ 11/2548 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548  
จึงพิจารณาเห็นว่าเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกอง 1 เห็นควรกำหนด  
ลักษณะและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 สามารถลงทุนได้ ดังนี้

1. ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กอง 1 จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่า  
เพื่อนำไปประกอบกิจการ/ธุรกิจ
2. ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า อันจะทำให้  
กองทุนรวมไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานหรือทำให้กองทุนรวมประสบความยากลำบากในการหา  
ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลง และ
3. ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินค่า  
ทรัพย์สินว่าเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินค่าได้อย่างชัดเจน

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งดินอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์) ที่กอง 1 ลงทุนได้ตาม  
แนวทางข้างต้น ได้แก่

- (1) อาคารสำนักงาน
- (2) อาคารศูนย์การค้า
- (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม
- (4) อาคารโกดังสินค้า
- (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น serviced apartment / apartment / อาคารห้องชุดพักอาศัย /  
อาคารหอพัก / บ้านพักอาศัย เป็นต้น

(6) อาคารให้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ ห้ามกอง 1 ดำเนินธุรกิจ โรงแรมเอง แต่ต้องให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมเพื่อไปดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ ห้ามกอง 1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินเป็นเจ้าของ เช่น อาคารสำนักงานของสถาบันการเงิน เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

โทร. 0-2695-9530