



# สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

24 กุมภาพันธ์ 2547

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทุกบริษัท และ<sup>1</sup>  
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

ที่ กลต.น.(ว) ๑ /2547 เรื่อง มติคณะกรรมการ ก.ล.ต. เกี่ยวกับการลงทุนของ  
กอง 2 กอง 3 และกอง 4

ด้วยคณะกรรมการ ก.ล.ต. ใน การประชุมครั้งที่ 2/2547 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2547 ได้พิจารณาเห็นว่า ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว และปัญหาในระบบสถาบันการเงินเริ่มคลี่คลายลง ซึ่งเห็นได้จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ("กอง 2") กองทุนรวมเพื่อเก็งกำไรปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ("กอง 3") และกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ("กอง 4") ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ดีจำนวนมาก เช่น ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่เข้าของบัตร์มีความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ตามปกติ หรืออสังหาริมทรัพย์ ที่ยังเปิดดำเนินการได้ตามปกติ เป็นต้น คณะกรรมการ ก.ล.ต. จึงมีมติให้กำหนดให้ชัดเจนเข้มงวดว่า กอง 2 กอง 3 และกอง 4 ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะต้องเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่ช่วยแก้ไขปัญหา ในระบบสถาบันการเงิน และปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ท่านนี้

สำนักงานจึงขอเรียนให้ทราบถึงมติคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นดังนี้

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องที่อ่อนไหวเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินและปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือที่ยังสร้างไม่เสร็จ ซึ่งถูกทิ้งร้างไว้ เนื่องจากเข้าของอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาทางการเงินอย่างชัดเจน

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ดิน หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประกัน หรือจำนวนการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งหนี้เงินกู้ยืมคงคล่องตัวต้องเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (non-performing loan) เท่านั้น หรือที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของอันเนื่องมาจากการรับชำระหนี้ ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ การซื้อจากการขายทอดตลาด หรือการเรียกเอาทรัพย์จำนำของหลุด

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ดิน หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประกันหรือ จำนวนไว้กับหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมาย หรือนโยบายของทางราชการ ได้แก่ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้น ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือที่หน่วยงานดังกล่าวเป็นเจ้าของอันเนื่องมาจากการรับชำระหนี้ การซื้อจากการขายทอดตลาด หรือการเรียกเอาทรัพย์จำนำของหลุด

(4) อสังหาริมทรัพย์หรือที่ดิน ที่ซึ่งจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีที่สถาบันการเงิน หรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรืออนิยมของทางราชการ ได้แก่ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน ขอให้ศาลบังคับคดีหรือบังคับจำนำองหรือขอให้ศาลมีคำสั่งให้ลูกหนี้ล้มละลาย

(5) สิทธิเรียกร้องที่เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เท่านั้น

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวมแต่ละประเภทด้วย นอกจากรายที่ 1 – 4 ต้องเริ่มก่อสร้างก่อนวันที่ 20 ตุลาคม 2540

อนึ่ง กรณีที่กองทุนรวมได้มีการลงทุนในสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องที่ไม่เข้าข่ายเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นไปแล้วก่อนวันที่ในหนังสือนี้ กองทุนรวมยังคงมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปได้ สำหรับกรณีที่กองทุนรวมยังไม่ได้ลงทุนในสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องที่ไม่เข้าข่ายดังกล่าว แต่มีการทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน หรือมีการทำบันทึกข้อตกลงร่วมกัน (“MOU”) สำหรับการลงทุนไว้ก่อนวันที่ในหนังสือนี้ ให้บริษัทจัดการสามารถลงทุนในทรัพย์สินชิ้นนั้นเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ หากบริษัทจัดการส่งสัญญาจะซื้อขายหรือ MOU ให้สำนักงานภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ในหนังสือนี้

2. การจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นว่าลงทุน แหล่งเงินทุน และทรัพย์สินที่กอง 2 กอง 3 และกอง 4 จะลงทุน พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานให้สำนักงานพิจารณา ก่อนการลงทุน

ให้บริษัทจัดการขั้นตอนที่ต้องดำเนินการหลักฐานดังต่อไปนี้ให้สำนักงานพิจารณาไม่น้อยกว่า 45 วันก่อนวันที่กอง 2 กอง 3 และกอง 4 ลงทุนในสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องแต่ละชิ้น เพื่อพิสูจน์ได้ว่าการลงทุนเป็นไปตามเกณฑ์

## 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยลงทุน และแหล่งเงินทุน

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น握ลงทุนและโครงสร้างการถือหุ้นที่เกี่ยวข้องซึ่งสามารถแสดงให้เห็นว่าการถือหุ้น握ลงทุนเป็นไปตามเงณฑ์ 1 ใน 3

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจ สถานที่ตั้ง (กรณีติดบุคคล) แหล่งที่มาของเงินทุนของผู้ถือหุ้นวายลงทุนแต่ละราย โดยมีแนวทางการทำ due diligence ดังนี้

(2.1) พิสูจน์ความมีตัวตนของผู้ลงทุนจากแหล่งข้อมูลที่เป็น  
อิสระและเชื่อถือได้

(2.2) ต้องทำ due diligence ให้แน่ใจได้ว่าบริษัทจัดการมีความรู้เกี่ยวกับผู้ลงทุน ธุรกิจของผู้ลงทุน ความเสี่ยง และแหล่งเงินทุน เพื่อพิสูจน์ว่าผู้ถือหุนฯลงทุนเป็นเจ้าของเงินที่แท้จริง (beneficiary owner)

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุน

(1) กรณีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ : ลักษณะของทรัพย์สิน ( เช่น อาคารสำนักงาน หรือ service apartment เป็นต้น ) ชื่ออาคาร ( ถ้ามี ) สถานที่ตั้ง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บุคลาชื่อขาย และข้อดี เงื่อนไขของบริษัทจัดการ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนว่าเป็นไปตามเกณฑ์การลงทุนอย่างไร

(2) กรณีสิทธิเรียกร้อง : ประเภทของสิทธิเรียกร้อง เจ้าหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง และบุคลาชื่อขาย

2.3 ข้อมูลอื่นๆ ข้อมูลอื่นใดที่สำนักงานร้องขอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

นายธีระชัย ภูวนานนท์รา努บาล

เลขานุการ

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

โทร. 0-2252-3223 ต่อ 2704