



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 4 /2547

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 1/2545 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2545 และมาตรา 109 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกอบกับข้อ 1(3) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง หลักเกณฑ์และกำหนดเวลาในการยื่นรายงานของบริษัทหลักทรัพย์ ลงวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2535 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นผู้คัดเลือกหรือเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ธุรกิจที่มีรายได้หลักของบริษัทหรือที่มีรายได้หลักของฝ่ายงานหรือกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) การรับเหมาก่อสร้าง
- (2) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพัฒนาที่ดิน การสร้างที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน หรืออาคารพาณิชย์ เป็นต้น
- (3) การจัดหา จำน่าย ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือเป็นตัวแทนหรือนายหน้าเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (4) การให้บริการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

(5) การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การให้คำปรึกษาด้านวิศวกรรม เกี่ยวกับการก่อสร้าง การตรวจสอบอย่างผู้มีวิชาชีพเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (due diligence) การศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(6) การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนเพื่อการแก้ไขปัญหา

“รายได้หลัก” หมายความว่า รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบของรายได้จากการประกอบธุรกิจทั้งหมดของบริษัท หรือรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็น รายได้ของฝ่ายงานหนึ่งหรือกลุ่มธุรกิจหนึ่งของบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของรายได้ทั้งหมดของ ฝ่ายงานนั้น ๆ หรือกลุ่มธุรกิจนั้น ๆ

“บริษัท” หมายความว่า บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด และให้หมายความรวมถึง นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

“ผู้บริหาร” หมายความว่า กรรมการ ผู้จัดการ และกรรมการบริหาร รวมทั้ง รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น โดยบุคคล ดังกล่าวเป็นผู้รับผิดชอบงานในสายงานเกี่ยวกับการให้บริการด้านหลักทรัพย์ การปฏิบัติการด้านหลักทรัพย์ หรือการวิจัยด้านหลักทรัพย์หรือตลาดทุน หรือสายงานอื่นในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าสายงานนั้น จะปฏิบัติงานเพื่อให้บริการแก่บุคคลอื่นหรือเพื่อประโยชน์ของบริษัทเอง

“กรรมการบริหาร” หมายความว่า บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ บริหาร หรือมอบหมายให้มีอำนาจตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทแทนคณะกรรมการบริษัท

“ผู้อำนวยการฝ่าย” หมายความว่า บุคคลที่รับผิดชอบในระดับส่วนงานภายในบริษัท

“ผู้จัดการกองทุนรวม” หมายความว่า ผู้จัดการกองทุนรวมตามประกาศ ที่ กน. 46/2541

“ผู้จัดการกองทุนเพื่อการแก้ไขปัญหา” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่ตัดสินใจ เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นผู้คัดเลือกหรือเสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อให้ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหา ในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม ของสถาบันการเงิน

“ประกาศ ที่ กน. 46/2541” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 46/2541 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2541

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 2 ผู้ขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(1) บรรลุนิติภาวะ

(2) มีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี โดยต้องปฏิบัติงานในฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติการ เช่น ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายก่อสร้างหรือออกแบบ ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายการตลาด หรือฝ่ายงานให้คำปรึกษาหรือประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(3) ไม่เป็นพนักงานประจำหรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการจัดการของบริษัทจัดการอื่น

(4) ไม่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทุนรวม หรือผู้จัดการกองทุนเพื่อการแก้ไขปัญหา หรือผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล ของบริษัทอื่น

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร สำนักงานอาจผ่อนผันระยะเวลาเกี่ยวกับประสบการณ์ตามวรรคหนึ่ง (2) ได้ และสำนักงานอาจกำหนดเงื่อนไขในการผ่อนผันด้วยก็ได้

ข้อ 3 ผู้ขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(1) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

(2) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ที่กระทำโดยทุจริต

(3) เคยเป็นผู้บริหารของสถาบันการเงินที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต เว้นแต่ได้รับยกเว้นจากสำนักงาน

(4) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการ หรือผู้จัดการตามมาตรา 144 หรือมาตรา 145 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือเคยถูกถอดถอนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายอื่น

(5) เป็นบุคคลที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์

(6) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(7) เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(8) อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยประกันชีวิต หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจทางการเงิน ในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต หรือกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน

(9) เคยต้องคำพิพากษาว่ากระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยประกันชีวิต หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจทางการเงิน ในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำ อันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต หรือกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน

(10) เคยถูกเปรียบเทียบปรับในความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในส่วนที่ว่าด้วยการกระทำอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือกฎหมายต่างประเทศในทำนองเดียวกัน

(11) เคยถูกสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนเพื่อการแก้ไขปัญหา หรือผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล

(12) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากงาน อันเนื่องจากการกระทำโดยทุจริต

(13) เป็นหรือเคยเป็นผู้บริหารที่มีส่วนก่อให้เกิดความเสียหายหรือต้องร่วมรับผิดชอบ ในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อสถาบันการเงินที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือถูกควบคุมกิจการ หรือถูกระงับ การดำเนินกิจการเนื่องจากแผนแก้ไขฟื้นฟูฐานะหรือการดำเนินงานไม่ผ่านความเห็นชอบของหน่วยงาน ที่กำกับดูแลสถาบันการเงินนั้นหรือของคณะกรรมการองค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน หรือ ถูกสั่งการให้แก้ไขฐานะทางการเงินที่เสียหายด้วยการลดทุนและมีการเพิ่มทุนในภายหลัง โดยได้รับความช่วยเหลือจากหน่วยงานหรือสถาบันการเงินของรัฐ

(14) มีการทำงานอันส่อไปในทางไม่สุจริต

(15) จงใจอำพรางการลงทุน ฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานที่แท้จริงของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือกองทุนรวมอื่นที่บริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ หรือจงใจ แสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญหรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรแจ้งในการ ขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(16) จงใจละเลยการดำเนินการตามคำสั่งของสำนักงานหรือคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามมาตรา 141 มาตรา 142 หรือมาตรา 143 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ข้อ 4 ในการขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการ ยื่นคำขอต่อสำนักงานตามแบบ 117 - 01 พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานประกอบคำขอท้ายประกาศนี้ และ รับรองว่าผู้ที่บริษัทจัดการขอความเห็นชอบมีคุณสมบัติตามข้อ 2 และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3 ด้วย

ในกรณีที่สำนักงานได้ให้ความเห็นชอบบุคคลซึ่งบริษัทจัดการขอความเห็นชอบ เพื่อแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ต่อมาภายหลังปรากฏว่าข้อมูลที่ได้ระบุใน แบบ 117 - 01 เปลี่ยนแปลงไป ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวให้ สำนักงานทราบภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวตามแบบ 117 - 02 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 5 ให้บริษัทจัดการจัดทำและจัดส่งเอกสารเกี่ยวกับผู้จัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ให้สำนักงาน

(1) รายงานวันเริ่มหรือหยุดการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
ของแต่ละกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น  
เริ่มหรือหยุดปฏิบัติหน้าที่ตามแบบ 117 - 03 ท้ายประกาศนี้

(2) รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันสิ้นปีปฏิทินภายในสิบสี่วันนับแต่วันสิ้นปีปฏิทินนั้นตามแบบ 117 - 04 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 6 ในกรณีที่ปรากฏในภายหลังว่าผู้ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์รายใดขาดคุณสมบัติตามข้อ 2 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3 สำนักงานอาจสั่งให้  
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รายนั้นแก้ไขคุณสมบัติภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนดหรือ  
สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบที่ได้ให้ไว้แล้วได้

ข้อ 7 ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้อง

(1) ปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
รวมทั้งเงื่อนไขอื่นตามที่สำนักงานกำหนด

(2) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง  
ตามสมควรเยี่ยงผู้ประกอบการธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำ และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

(3) ไม่เปิดเผยข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ล่วงรู้มาเนื่องจากการ  
ปฏิบัติหน้าที่ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ ตามกฎหมาย หรือเป็นการเปิดเผยเพื่อประโยชน์ต่อระบบ  
สถาบันการเงินหรือประชาชน

(4) ไม่กระทำการอันเป็นความผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยทุจริต

(5) ไม่กระทำการใด ๆ อันมีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 8 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 7  
สำนักงานมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ภาคทัณฑ์

(2) สั่งพักการปฏิบัติงานตามระยะเวลาที่กำหนด

(3) เพิกถอนการเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนคำสั่งของสำนักงานตาม (2)  
สำนักงานอาจสั่งตาม (3) ได้

ข้อ 9 ในกรณีที่ปรากฏว่าบุคคลที่ขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3(9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) หรือ (16) สำนักงาน อาจกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการพิจารณาการขอรับความเห็นชอบบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ โดยคำนึงถึงความร้ายแรงของพฤติกรรมของบุคคลนั้น เป็นรายกรณี ทั้งนี้ ระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าวจะไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่บุคคลนั้นพ้นโทษตามคำพิพากษา หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการเปรียบเทียบมีคำสั่งเปรียบเทียบบุคคลนั้น หรือนับแต่วันที่มิควินิจฉัยของ หน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลหรือพิจารณาพฤติกรรมดังกล่าว

ปัจจัยที่อาจนำมาใช้ในการพิจารณาความร้ายแรงของพฤติกรรมตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยกำหนด ปัจจัยในการพิจารณาความร้ายแรงของพฤติกรรมอันเป็นลักษณะต้องห้ามสำหรับบุคคลที่ขอรับหรือ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล โดยอนุโลม

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับ โดยอนุโลมกับบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบ เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ และปรากฏลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3(9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) หรือ (16) ในภายหลัง

ข้อ 10 เมื่อข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมของบุคคลใดเข้าข่ายที่กำหนดในข้อ 3(9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) หรือ (16) และความร้ายแรงของพฤติกรรมของบุคคลนั้น เมื่อได้พิจารณา ตามปัจจัยที่กำหนดในประกาศสำนักงานตามข้อ 9 แล้ว อยู่ในกลุ่มของพฤติกรรมที่กำหนดระยะเวลา ในการพิจารณาการขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 9 สูงสุดไม่เกิน หนึ่งปี สำนักงานอาจพิจารณาให้ถือว่าพฤติกรรมของบุคคลดังกล่าวมิได้เป็นลักษณะต้องห้ามตามที่ กำหนดในข้อ 3 หากไม่มีเหตุอันควรเชื่อว่าการที่บุคคลนั้นได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือจะทำให้ ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ขาดความเชื่อมั่นต่อภาคธุรกิจจัดการลงทุน

ข้อ 11 ในกรณีที่ปรากฏว่าสำนักงานไม่ให้ความเห็นชอบบุคคลใดเป็นผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องจากบุคคลนั้นมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3(9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) หรือ (16) เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 9 หรือกรณีเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดตามข้อ 9 แล้ว สำนักงานจะไม่นำพฤติกรรมอันเป็นลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3(9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) หรือ (16) ซึ่งเป็นเหตุในการไม่ให้ความเห็นชอบบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งก่อน มาเป็นเหตุในการไม่ให้ความเห็นชอบในครั้งหลังอีก

ข้อ 12 ในกรณีที่บริษัทจัดการใดมีผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะ ต้องห้ามตามข้อ 3 ให้บริษัทจัดการนั้นรายงานข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อสำนักงานภายใน เจ็ดวันนับแต่วันที่รู้หรือมีเหตุอันควรรู้ถึงลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รายนั้น

ข้อ 13 ให้ถือว่าผู้ที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อยู่แล้วในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศนี้

ข้อ 14 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2547 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2547

จ. น. น. - - -

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สรุปสาระสำคัญของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 4/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2547

สำนักงานออกประกาศฉบับนี้เพื่อใช้แทนประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 35/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2543 โดยมีประเด็นที่แก้ไขเพิ่มเติมจากประกาศ ที่ สน. 35/2543 ดังนี้

**1** แก้ไขปรับปรุงคุณสมบัติของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยต้องปฏิบัติงานในฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติการ เช่น ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายก่อสร้างหรือออกแบบ ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายการตลาด หรือฝ่ายงานให้คำปรึกษาหรือประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ทั้งนี้ “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ธุรกิจที่มีรายได้หลักของบริษัทหรือที่มีรายได้หลักของฝ่ายงานหรือกลุ่มธุรกิจของบริษัท จากการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) การรับเหมาก่อสร้าง
- (2) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพัฒนาที่ดิน การสร้างที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน หรืออาคารพาณิชย์ เป็นต้น
- (3) การจัดหา จำหน่าย ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือเป็นตัวแทนหรือนายหน้าเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (4) การให้บริการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
- (5) การให้คำปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การให้คำปรึกษาด้านวิศวกรรมเกี่ยวกับการก่อสร้าง การตรวจสอบอย่างผู้มีวิชาชีพเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (due diligence) การศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (6) การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

“รายได้หลัก” หมายถึง รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของรายได้จากการประกอบธุรกิจทั้งหมดของบริษัท หรือรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายได้ของฝ่ายงานหนึ่งหรือกลุ่มธุรกิจหนึ่งของบริษัท ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของรายได้ทั้งหมดของฝ่ายงานนั้น ๆ หรือกลุ่มธุรกิจนั้น ๆ

**2** เพิ่มเติมการรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ได้เคยรายงานในแบบ 117-01 บริษัทจัดการต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวให้สำนักงานภายใน 14 วันนับแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูล ทั้งนี้ ตามแบบ 117-02

**3** เพิ่มเติมการรายงานวันเริ่มหรือหยุดปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการต้องรายงานวันเริ่มหรือหยุดปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละกองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่เริ่มหรือหยุดปฏิบัติหน้าที่ตามแบบ 117-03 รวมทั้งรายงานรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละกองทุนรวม ณ วันสิ้นปีปฏิทินภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นปีปฏิทินนั้นตามแบบ 117-04