



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 47 /2540

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 16/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 41/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2540 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ตัดสินใจตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(2) ผู้คัดเลือกหรือเสนอให้ผู้ที่ได้รับยกเว้นตาม (1) ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อจำหน่ายหน่วยลงทุนแก่บุคคลทั่วไปหรือแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

“ผู้ลงทุนสถาบัน” หมายความว่า ผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือที่มีลักษณะเฉพาะตามข้อ 7(3)(ก) ถึง (ง) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 13/2539 เรื่อง การยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2539

“ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ธุรกิจที่มีรายได้หลักจากการรับเหมาก่อสร้าง การพัฒนาที่ดิน การสร้างที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หรืออาคารชุดเพื่อจำหน่าย การจัดหา จำหน่าย ให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือเป็นตัวแทนหรือนายหน้าเกี่ยวกับที่ดิน ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หรืออาคารชุด รวมทั้ง

การให้คำปรึกษาและการให้บริการด้านสถาปัตยกรรม มัณฑนศิลป์ และวิศวกรรมเกี่ยวกับการก่อสร้าง และการตกแต่ง

“ผู้บริหาร” หมายความว่า กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้จัดการฝ่าย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้จัดการกองทุนรวม” หมายความว่า ผู้จัดการกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กก. 1/2539 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนรวม ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2539

“ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล” หมายความว่า ผู้ที่ได้รับการขึ้นทะเบียนหรือได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล ตามประกาศสำนักงานว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานเพื่อดำเนินการใด ๆ ตามประกาศนี้และประกาศที่เกี่ยวข้อง

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 2 ผู้ที่จะได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) บรรลุนิติภาวะ
- (2) มีประสบการณ์ในการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี
- (3) ไม่เป็นพนักงานประจำหรือผู้บริหารที่มีอำนาจในการจัดการของบริษัทจัดการอื่น
- (4) ไม่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

จัดการอื่น หรือผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคลของบริษัทอื่น

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร สำนักงานอาจผ่อนผันคุณสมบัติดังกล่าวได้

ข้อ 3 ผู้ที่จะได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

(2) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กระทำโดยทุจริต

(3) เคยเป็นผู้บริหารของสถาบันการเงินที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต เว้นแต่ได้รับยกเว้นจากสำนักงาน

(4) เคยถูกสั่งถอดถอนจากการเป็นผู้บริหารของสถาบันการเงิน

(5) เคยถูกสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล เว้นแต่เหตุแห่งการเพิกถอนนั้นเนื่องมาจากการไม่เข้าอบรมความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพที่จัดโดยสมาคม

(6) เคยถูกสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(7) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากสถาบันการเงินใดเนื่องจากการกระทำทุจริตในสถาบันการเงินนั้น

(8) มีประวัติการทำงานอันส่อไปในทางไม่สุจริต

(9) มีประวัติการบริหารงานอันเป็นเหตุให้เกิดการทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หรือกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลายครั้ง หรือที่เป็นความผิดร้ายแรง อันแสดงถึงการขาดความรับผิดชอบหรือความรอบคอบในการบริหารงาน

(10) เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกกระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานหรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกล่าวโทษ ร้องทุกข์ ฟ้องร้อง หรืออยู่ในระหว่างถูกดำเนินคดีเนื่องจากการกล่าวโทษหรือร้องทุกข์ดังกล่าว ในความผิดที่บัญญัติไว้หรือความผิดที่อาจดำเนินการได้ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายว่าด้วยการกู้ยืมเงินที่เป็นกรณีอภัยประชาชน

(11) มีลักษณะต้องห้ามอย่างอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 4 ในการขอความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการยื่นขอความเห็นชอบบุคคลที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานพร้อมหนังสือรับรองของบริษัทจัดการว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติตามข้อ 2 และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3

ข้อ 5 ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้อง

(1) ปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเงื่อนไขอื่นตามที่สำนักงานกำหนด

(2) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง ตามสมควรเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งสำคัญ

(3) ไม่เปิดเผยข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ล่วงรู้มาเนื่องจากการ ปฏิบัติหน้าที่ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ ตามกฎหมาย หรือเป็นการเปิดเผยเพื่อประโยชน์ต่อระบบ สถาบันการเงินหรือประชาชน

(4) ไม่ช่วยเหลือหรือสนับสนุนการกระทำความผิดตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือการกระทำอันเป็นความผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยทุจริต

(5) ไม่กระทำการใด ๆ อันมีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามที่สำนักงานกำหนด

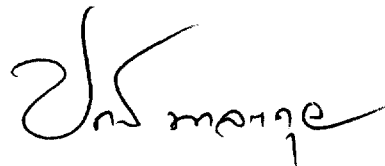
ข้อ 6 ในกรณีที่ปรากฏในภายหลังว่าผู้ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์รายใดขาดคุณสมบัติตามข้อ 2 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 3 สำนักงานมีอำนาจสั่งให้ บุคคลดังกล่าวแก้ไขคุณสมบัติภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด หรือสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ ที่ได้ให้ไว้แล้วได้

ข้อ 7 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 5 สำนักงานมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ตักเตือน
- (2) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาตามที่สำนักงานเห็นสมควร
- (3) เพิกถอนการให้ความเห็นชอบ

ข้อ 8 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2540



(นายปรกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์