



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สข. 29/2555

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

โดยที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการดังกล่าว สำนักงานจึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“ผู้จัดการ” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น

“ผู้บริหาร” หมายความว่า ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานนับต่อจากผู้จัดการลงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

“บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” หมายความว่า บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ หรือบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

“บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ” หมายความว่า รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการสาขา และให้หมายความถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหมวด 1
- (2) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังได้รับความเห็นชอบ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 2
- (3) การสิ้นสุดของการให้ความเห็นชอบรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบทบังคับอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 3
- (4) ปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาสั่งการของสำนักงาน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 4

หมวด 1
การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 1
การยื่นคำขอความเห็นชอบ

ข้อ 4 ผู้ขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว หรือ
- (2) บริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีใช้บุคคลตาม (1)

ข้อ 5 ให้บุคคลตามข้อ 4 ที่ประสงค์จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานตามแบบท้ายประกาศนี้ และเอกสารหรือหลักฐานแสดงว่าผู้ขอความเห็นชอบมีคุณสมบัติตามที่กำหนดใน ส่วนที่ 2 ของหมวดนี้ โดยในกรณีที่บุคคลตามข้อ 4(2) ให้ยื่นเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัทที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์
- (3) สำเนาข้อบังคับบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง
- (4) งบการเงินประจำงวดปีบัญชีล่าสุดก่อนยื่นคำขอ (ถ้ามี) ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว หรืองบการเงินของปีที่ยื่นคำขอจนถึงไตรมาสล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 6 ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบ ให้บุคคลที่ประสงค์จะต่ออายุดังกล่าวยื่นคำขอตามแบบท้ายประกาศนี้ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอต่ออายุมีคุณสมบัติตามที่กำหนดใน ส่วนที่ 2 ของหมวดนี้ โดยให้ยื่นล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

ข้อ 7 ให้ผู้ยื่นคำขอความเห็นชอบชำระค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอความเห็นชอบหรือคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบ แล้วแต่กรณี ตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ พร้อมกับการยื่นคำขอดังกล่าว

ข้อ 8 ในการพิจารณาคำขอความเห็นชอบ สำนักงานอาจแจ้งให้ผู้ขอความเห็นชอบชี้แจง ดำเนินการ หรือส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่ผู้ขอความเห็นชอบไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง สำนักงานจะถือว่าบุคคลนั้นไม่ประสงค์จะยื่นขอความเห็นชอบอีกต่อไป

ข้อ 9 สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาคำขอความเห็นชอบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานครบถ้วน

ข้อ 10 ในกรณีที่เป็นการต่ออายุการให้ความเห็นชอบ หากสำนักงานไม่แจ้งผลการพิจารณาคำขอความเห็นชอบภายในวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายนั้นสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้จนกว่าสำนักงานมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณา

ส่วนที่ 2

หลักเกณฑ์และระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ

ข้อ 11 ผู้ที่จะได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถรับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดูแลจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าผู้ขออนุญาตมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ประสบปัญหาทางการเงิน มีข้อบกพร่องหรือความไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการควบคุมและการปฏิบัติงานอันดีของธุรกิจ

(2) มีโครงสร้างการถือหุ้นที่สามารถสะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นได้อย่างชัดเจน

(3) แสดงได้ว่ามีหรือจะมีระบบงานที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานตามรายการที่กำหนดในข้อ 21

(4) แสดงได้ว่ามีหรือจะมีความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์และมีบุคลากรอีกไม่น้อยกว่าสองราย ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปีภายในช่วงระยะเวลาห้าปีก่อนวันยื่นคำขอ

(5) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าจะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังได้รับความเห็นชอบที่กำหนดตามหมวด 2 ได้อย่างมีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ

ข้อ 12 ผู้ที่จะได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีผู้ที่ได้รับใบอนุญาตธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมตามข้อ 4(1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

(1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่าสิบล้านบาท

(2) มีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการประกอบธุรกิจอื่น ต้องแสดงได้ว่าเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องและไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนไม่มีความเสี่ยงต่อฐานะของบริษัท เว้นแต่สามารถจัดให้มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และระบบในการควบคุมความเสี่ยงได้อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ

(3) มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้ขอความเห็นชอบ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ โดยอนุโลม

(4) กรรมการ ผู้จัดการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม

(5) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยอนุโลม

ข้อ 13 การให้ความเห็นชอบผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทรัสต์มีกำหนดระยะเวลาคราวละห้าปี

หมวด 2

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังได้รับความเห็นชอบ

ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความในหมวดนี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาหรือจะไดมา ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 15 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวดนี้

ข้อ 16 เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปตามประกาศนี้ เมื่อสำนักงานร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่ร้องขอนั้น

ข้อ 17 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงลักษณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหมวด 1 ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ

ข้อ 18 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อ 19 ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนเป็นผู้บริหารจัดการได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- (1) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ
- (2) ร้อยละห้าสิบของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์

แต่ละชนิด ในกรณีที่กองทรัสต์มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

การคำนวณจำนวนหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

ข้อ 20 เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ข้อ 21 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

(1) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(2) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(3) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และปฏิบัติงานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(4) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(5) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)

(6) ระบบการควบคุมภายใน และการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท การจัดให้มีระบบงานตามวรรคหนึ่ง ผู้ขอความเห็นชอบต้องจัดให้มีด้วยตนเอง เว้นแต่ระบบงานตาม (5) อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

ข้อ 22 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามหลักการค้าเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม เพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติ ที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ซึ่งรวมถึง การเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่น ที่ควรแจ้งให้ทราบ

ข้อ 23 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตาม กฎหมาย

(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

(ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้

ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง
อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหา
ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

ข้อ 24 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 25 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้อง
ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทน
ตนเองสำเร็จลุล่วงไป

ข้อ 26 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไป
ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

ข้อ 27 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐาน
บัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน
สามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

งบการเงินที่จัดทำตามวรรคหนึ่งต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็น
โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

หมวด 3

การสิ้นสุดของการให้ความเห็นชอบรายชื่อผู้มีคุณสมบัติ
เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบทบังคับอื่น

ข้อ 28 การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงเมื่อ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงานเป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติ
การปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน และสำนักงานอนุญาตแล้ว
- (2) สำนักงานสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบหรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบ
ตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่เหลืออยู่

(3) กรณีการให้ความเห็นชอบสิ้นอายุ และบุคคลดังกล่าวไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงานเป็นหนังสือ พร้อมแสดงเหตุผลและแนวทางการแก้ไขภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่นั้น

ข้อ 30 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 สำนักงานอาจสั่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด หรืออาจดำเนินการตามข้อ 31 ก็ได้

ข้อ 31 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงานตามข้อ 30 หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนดตามข้อ 30 สำนักงานอาจดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) สั่งจำกัดการประกอบธุรกิจ
- (2) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาหรือตามเงื่อนไขที่กำหนด
- (3) สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ
- (4) กำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบของบุคคลนั้น

ในคราวต่อไป โดยกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะไม่เกินสิบปี สำหรับเหตุในแต่ละกรณี ทั้งนี้ สำนักงานอาจแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงระยะเวลาหรือเงื่อนไขที่กำหนดไปแล้วนั้นได้ หากปรากฏภายหลังว่ามีกรณีที่บุคคลดังกล่าวเข้าเหตุที่กำหนดเพิ่มเติม

หมวด 4

ปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาสั่งการของสำนักงาน

ข้อ 32 ในการใช้ดุลพินิจสั่งการตามข้อ 31 สำนักงานจะนำปัจจัยดังต่อไปนี้มาใช้ประกอบการพิจารณา

- (1) พฤติกรรมของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (2) ผลกระทบหรือความเสียหายจากการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีต่อผู้ลงทุน

(3) การแก้ไขหรือการดำเนินการอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนเพื่อแก้ไข เยียวยา หรือป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์เดียวกันนั้นซ้ำอีก

(4) พฤติกรรมอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานหรือ ขัดขวางการปฏิบัติงานของสำนักงาน

(5) ประวัติหรือพฤติกรรมในอดีตอื่นใดของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เหมาะสม

ในการพิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง สำนักงานจะ พิจารณาโดยคำนึงถึงพฤติกรรมหรือผลกระทบที่เกิดจากบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้ง ความตระหนักของผู้กระทำในเรื่องดังกล่าว เช่น จงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เป็นต้น ด้วย

ประกาศ ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์