

26 ธันวาคม 2555

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการ
กองทุนรวมทุกบริษัท

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่ได้รับการขึ้นทะเบียนจากสำนักงานทุกบริษัท

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ผู้จัดการชมรมคัส โดเดียน

ที่ กสท.ตธ.(ว) 40 /2555 เรื่อง แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์
ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์
ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความรอบคอบระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้อง
ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ข้อผูกพันระหว่าง
ผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามลำดับ รวมทั้งกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและทรัสต์มีหน้าที่
ดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามลำดับ โดยบุคคลที่ฝ่าฝืน
ข้อกำหนดของกฎหมายและประกาศจะมีความรับผิดชอบตามกฎหมาย¹ นั้น

เนื่องจากการบริหารจัดการกองทุนหรือทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
มีรายละเอียดที่ต้องควบคุมดูแลหลาย ๆ เรื่อง ซึ่งแตกต่างจากการบริหารจัดการกองทุนรวมทั่วไป
สำนักงานจึงเห็นความจำเป็นในการจัดทำแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนหรือทรัสต์ที่ลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ โดยได้รวบรวมแนวทางของต่างประเทศ ตลอดจนข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ
ของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม² ไว้ในแนวปฏิบัติฉบับนี้ เพื่อสร้าง
ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความสำคัญและ
ระมัดระวังในการบริหารจัดการ รวมทั้งได้ให้ตัวอย่างการปฏิบัติงานในบางเรื่องที่สำคัญ
ซึ่งบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติในลักษณะอื่นได้เพื่อให้เหมาะสมกับประเภทของ
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและสามารถรักษาประโยชน์ของผู้ลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกัน

¹ หน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 47 ประกอบมาตรา 132 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 30
ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

² บทลงโทษที่กำหนดตามมาตรา 282 ถึงมาตรา 284 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 70
และมาตรา 85 ถึงมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

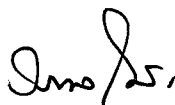
³ สำนักงานได้เผยแพร่ร่างแนวปฏิบัติเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และจัดให้มีการ
ประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นรวม 3 ครั้งเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2555 และ 15 มิถุนายน 2555 โดยได้นำข้อเสนอแนะต่าง ๆ
มาปรับปรุงร่างแนวปฏิบัติและนำออกเผยแพร่เพื่อรับฟังความคิดเห็นอีกครั้งในวันที่ 8 สิงหาคม และ 6 ธันวาคม 2555

สำหรับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและทรัสต์ ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษา ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามลำดับ สามารถใช้แนวปฏิบัติฉบับนี้ เป็นแนวทางในการติดตามตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามลำดับ รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและเหมาะสมในการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว โดยบริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัสต์ในการเข้าตรวจสอบการดำเนินงานของกองทุนหรือทรัสต์ รวมทั้งจัดส่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่า บริษัทจัดการไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทุนหรือทรัสต์หรือไม่รักษา ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ สำนักงานกำกับให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์เร่งแก้ไขปรับปรุง ระบบงานที่มีอยู่เดิมให้มีความรอบคอบรัดกุมเป็นไปตามแนวปฏิบัติข้างต้น โดยไม่ชักช้า เพื่อรองรับ การดูแลกองทุนที่รับผิดชอบอยู่ในปัจจุบันและกองทุนหรือทรัสต์ใหม่ที่จะเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ ให้บริษัทจัดการแจ้งให้สำนักงานทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันที่บริษัทจัดการจะเสนอให้ ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ หากสำนักงานเห็นว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์รายที่จะเปลี่ยนใหม่ไม่เคยมีประสบการณ์ในการดูแลกองทุนหรือทรัสต์ ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น หรือสำนักงานไม่เคยเรียกสัมภาษณ์หรือตรวจสอบ เพื่อประเมินความพร้อมในการกำกับดูแลกองทุนหรือทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น สำนักงานจะให้ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์รายนั้นยื่นข้อมูลและเอกสารแสดงความพร้อมของ ระบบงานและบุคลากรในการกำกับดูแลกองทุนหรือทรัสต์ที่จะรับใหม่นั้นต่อสำนักงานด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายวิเคราะห์และตรวจสอบธุรกิจหลักทรัพย์

โทรศัพท์ 0-2695-9590

โทรสาร 0-2695-9796