

-ร่าง-

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สช. .../....

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองรืท และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

โดยที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยรืท และการเปิดเผยข้อมูล กำหนดให้ผู้จัดการกองรืทที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองรืทตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการดังกล่าว สำนักงานจึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรืทไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กองรืท” (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยรืท

“ผู้จัดการ” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม

“บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ” หมายความว่า รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการสาขา และให้หมายความถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองรืท

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า บุคคลที่ถือหุ้นของผู้จัดการกองรืทไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองรืทนั้น

“หน่วยรืท” หมายความว่า ใบทรัสต์ซึ่งแสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองรืทที่แบ่งออกเป็นหน่วย แต่ละหน่วยมีมูลค่าที่ตราไว้เป็นมูลค่าเท่ากัน

“อสังหาริมทรัพย์” ให้หมายความรวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรืท ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ในหมวด 1

(2) หน้าที่ของผู้จัดการกองรีทภายหลังได้รับความเห็นชอบ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 2

(3) การสิ้นสุดของการให้ความเห็นชอบรายชื่อผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองรีท และบทบังคับอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 3

(4) ปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาสั่งการของสำนักงาน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 4

หมวด 1

การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรีท

ส่วนที่ 1

การยื่นคำขอความเห็นชอบ

ข้อ 4 ผู้ขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีทต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม หรือ

(2) บริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีใ้บุคคลตาม (1) ซึ่งได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทที่ออกใหม่มาพร้อมคำขอความเห็นชอบตามประกาศนี้

ข้อ 5 ให้บุคคลตามข้อ 4 ที่ประสงค์จะเป็นผู้จัดการกองรีทยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานตามแบบ...ท้ายประกาศนี้ และเอกสารหรือหลักฐานแสดงว่าผู้ขอความเห็นชอบมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อ 11 โดยในกรณีที่เป็นบุคคลตามข้อ 4(2) ให้ยื่นเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ด้วย

(1) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง

(2) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์

(3) สำเนาข้อบังคับบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง

ข้อ 6 ในกรณีที่เป็นกรยื่นคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบ ให้บุคคลที่ประสงค์จะต่ออายุดังกล่าวยื่นคำขอตามแบบ...ท้ายประกาศนี้ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอต่ออายุมีลักษณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนที่ 2 ของหมวดนี้ โดยให้อื่นล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

ข้อ 7 ให้ผู้ยื่นคำขอความเห็นชอบชำระค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอความเห็นชอบ หรือคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบ แล้วแต่กรณี ตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบ แสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ พร้อมกับการยื่นคำขอดังกล่าว

ข้อ 8 ในการพิจารณาคำขอความเห็นชอบ สำนักงานอาจแจ้งให้ผู้ขอความเห็นชอบ ชี้แจง ดำเนินการ หรือส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่ผู้ขอความเห็นชอบไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง สำนักงานจะถือว่าบุคคลนั้น ไม่ประสงค์จะยื่นขอความเห็นชอบอีกต่อไป

ข้อ 9 สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาคำขอความเห็นชอบภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานครบถ้วน

ข้อ 10 ในกรณีที่เป็นการขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ หากสำนักงานไม่แจ้งผล การพิจารณาคำขอต่ออายุภายในสี่สิบห้าวัน ให้ถือว่าสำนักงานต่ออายุการให้ความเห็นชอบแก่ผู้ยื่นคำขอ ทั้งนี้ สำนักงานอาจกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการต่ออายุได้

ส่วนที่ 2

หลักเกณฑ์และระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ

ข้อ 11 ผู้ที่จะได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองริตต้องแสดงได้ว่าจะสามารถ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ หน่วยริต และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่ เป็นเหตุอันควร สงสัยว่าผู้ขออนุญาตมีฐานะทางการเงิน ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ประสบปัญหาทางการเงิน มีข้อบกพร่อง หรือมีความไม่เหมาะสม เกี่ยวกับการควบคุมและการปฏิบัติงานอันดีของธุรกิจ

(2) สามารถดำรงเงินกองทุนและกันเงินสำรองได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ที่จัดตั้งนิติบุคคลนั้นหรือกฎหมายที่ควบคุมการประกอบธุรกิจของนิติบุคคลนั้น (ถ้ามี)

(3) มีโครงสร้างการถือหุ้นที่สามารถสะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสีย ของผู้ถือหุ้นได้อย่างชัดเจน

(4) แสดงได้ว่ามีหรือจะมีความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้จัดการกองริต โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากร ไม่น้อยกว่าสองคน ที่มีความรู้และประสบการณ์

ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากห้างหุ้นส่วนร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า สามปีภายในช่วงระยะเวลาห้าปีก่อนวันยื่นคำขอ

(5) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่า จะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ผู้จัดการกองรีทภายหลังได้รับความเห็นชอบที่กำหนดตามหมวด 2 ได้อย่างมีประสิทธิภาพน่าเชื่อถือ

ข้อ 12 ผู้ที่จะได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีทซึ่งเป็นบุคคลตามข้อ 4(2) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

(1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่าสิบล้านบาท

(2) มีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองรีทเป็นธุรกิจหลัก และในกรณีที่มีการประกอบธุรกิจอื่น ต้องแสดงได้ว่าไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองรีท

(3) มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้ขอความเห็นชอบ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่โดยอนุโลม

(4) กรรมการ ผู้จัดการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม หลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติ และลักษณะต้องห้ามของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทหลักทรัพย์ ที่ออกตาม กฎหมายว่าด้วยหลัก ทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่ง ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยอนุโลม

(5) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยอนุโลม

ข้อ 13 การให้ความเห็นชอบผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองรีทมีกำหนดระยะเวลา คราวละห้าปีปฏิทิน โดยในกรณี ที่วันเริ่มมีผลของการให้ความเห็นชอบไม่ตรงกับวันเริ่ม ต้นแห่งปีปฏิทิน มิให้นับระยะเวลาที่เหลืออยู่ของปีที่ได้รับความเห็นชอบรวมในระยะเวลาสองปีปฏิทิน

ข้อ 14 ในระหว่างการยื่นขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบผู้มีคุณสมบัติเป็น ผู้จัดการกองรีท ให้ผู้จัดการกองรีทที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ สามารถบริหารจัดการกองรีท ได้ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อไปได้ แต่ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันสิ้นสุดอายุ การให้ความเห็นชอบ

(1) เป็นผู้จัดการกองรีทตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ได้ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองรืท้วงหน้า และสำนักงานยังไม่มีการแจ้งผลการพิจารณาคำขอความเห็นชอบ

หมวด 2

หน้าที่ของผู้จัดการกองรืทภายหลังได้รับความเห็นชอบ

ข้อ 15 ให้ผู้จัดการกองรืทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวดนี้

ข้อ 16 เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปตามประกาศนี้เมื่อสำนักงานร้องขอ ให้ผู้จัดการกองรืทชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่ร้องขอนั้น

ข้อ 17 ผู้จัดการกองรืทต้องดำรงลักษณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหมวด 1 ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ

ข้อ 18 ผู้จัดการกองรืทต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองรืท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรืท

ข้อ 19 ผู้จัดการกองรืทต้องไม่ถือหน่วยรืทของกองรืทที่ตนเป็นผู้บริหารจัดการ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยรืทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการออกเสียงลงคะแนนเมื่อมีการขอมติของผู้ถือหน่วยรืท ให้ผู้จัดการกองรืทที่ถือหน่วยรืทต้องใช้สิทธิออกเสียงในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยรืทที่พึงปรารถนา

ข้อ 20 ผู้จัดการกองรืทต้องมีระบบงานเพื่อรองรับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองรืทอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การจัดโครงสร้างองค์กรที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ถือหุ้น และกรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และบุคลากรของผู้ถือหุ้น กับกองรืทที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ รวมทั้งแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรืทหรือผู้ถือหน่วยรืทโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(2) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองรืทเป็นผู้มีความรู้ความสามารถและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และหลักเกณฑ์ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

(3) มีระบบงานเพื่อรองรับการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดตั้งกองรีทที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยรีท

(4) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)

(5) มีระบบงานเกี่ยวกับการควบคุมภายใน รวมทั้งการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

(6) การกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองรีทเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองรีท

การจัดให้มีระบบงานตามวรรคหนึ่ง ผู้ขอความเห็นชอบต้องจัดให้มีด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นระบบงานตาม (4) จะมอบหมายให้บุคคลอื่นก็ได้

ข้อ 21 ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองรีท ผู้จัดการกองรีทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยรีทอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยรีททั้งปวง รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองรีท และมติของผู้ถือหน่วยรีท

(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ ได้อย่างต่อเนื่อง

(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองรีทไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองรีท

(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(6) ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองรีท ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กร

ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองรีอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

ข้อ 22 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองรี ผู้จัดการกองรีต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการเพื่อให้อมั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองรีเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ดำเนินการเพื่อให้อมั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองรีเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

(ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมิน ความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในเวลาที่กำหนดด้วย

ข้อ 23 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองรีผู้จัดการกองรีรายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป

ข้อ 24 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองรีต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

หมวด 3

การสิ้นสุดของการให้ความเห็นชอบรายชื่อผู้มีคุณสมบัติ
เป็นผู้จัดการกองรื้อ และบทบังคับอื่น

ข้อ 25 การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรื้อจะสิ้นสุดลงเมื่อ

- (1) ผู้จัดการกองรื้อได้แจ้งต่อสำนักงานเป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการให้ความเห็นชอบของตน และสำนักงานอนุญาตแล้ว
- (2) สำนักงานสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบหรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่เหลืออยู่
- (3) กรณีการให้ความเห็นชอบสิ้นอายุ และบุคคลดังกล่าวไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบหรือไม่ชำระค่าธรรมเนียมตามประกาศนี้

ข้อ 26 ในกรณีที่ผู้จัดการกองรื้อไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์และปฏิบัติตามเงื่อนไขในหมวด 2 ให้ผู้จัดการกองรื้อแจ้งต่อสำนักงานเป็นหนังสือ พร้อมแสดงเหตุผลและแนวทางการแก้ไขภายใน... วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่นั้น

ข้อ 27 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองรื้อมีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 สำนักงานอาจสั่งให้ผู้จัดการกองรื้อดังกล่าวแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด หรืออาจดำเนินการตามข้อ 28 ก็ได้

ข้อ 28 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองรื้อมีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงานตาม ข้อ 27 หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนดตามข้อ 27 สำนักงานอาจดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

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

ในคราวต่อไป โดยกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะไม่เกินปี สำหรับเหตุในแต่ละกรณี ทั้งนี้ สำนักงานอาจแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงระยะเวลาหรือเงื่อนไขที่กำหนดไปแล้วนั้นได้ หาก ปรากฏภายหลังว่ามีกรณี ที่บุคคลดังกล่าวเข้าเหตุที่กำหนดเพิ่มเติม

หมวด 4

ปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาสั่งการของสำนักงาน

ข้อ 29 ในการใช้ดุลพินิจสั่งการตามข้อ 9 หรือข้อ 28 สำนักงานจะนำปัจจัยดังต่อไปนี้มาใช้ประกอบการพิจารณา

- (1) พฤติกรรมของผู้จัดการกองรีทในการบริหารจัดการกองรีท
 - (2) ผลกระทบหรือความเสียหายจากการกระทำของผู้จัดการกองรีทที่มีต่อผู้ลงทุน
 - (3) การแก้ไขหรือการดำเนินการอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนเพื่อแก้ไข เยียวยา หรือป้องกันมิให้เกิดพฤติกรรมเดียวกันนั้นซ้ำอีก
 - (4) พฤติกรรมอื่นของผู้จัดการกองรีทที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานหรือขัดขวางการปฏิบัติงานของสำนักงาน
 - (5) ประวัติหรือพฤติกรรมในอดีตอื่นใดของผู้จัดการกองรีทที่ไม่เหมาะสม
- ในการพิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับผู้จัดการกองรีทตามวรรคหนึ่ง สำนักงานจะพิจารณาโดยคำนึงถึงพฤติกรรมหรือผลกระทบที่เกิดจากบุคลากรของผู้จัดการกองรีท รวมทั้งความตระหนักของผู้กระทำในเรื่องดังกล่าว เช่น จงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง เป็นต้น

ประกาศ ณ วันที่

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์