

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (<http://www.sec.or.th>)

อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ชั้น 10 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2695-9536 โทรสาร 0-2695-9745

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน 5/2551

เรื่อง

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2551

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น 30 เมษายน 2551

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

มีนาคม 2551

ส่วนที่ 1

บทนำ

ด้วยสำนักงาน ก.ล.ต. ได้เคยออกประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 4/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2547 กำหนดให้บริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามที่ประกาศกำหนดและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดำเนินการมาเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว ประกอบกับภาคเอกชน ซึ่งได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) ที่เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอความเห็นให้แก้ไขคุณสมบัติด้านประสบการณ์ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมประสบการณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ยิ่งขึ้น สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรปรับปรุงคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้ที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติ หน้าที่ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงอยู่ระหว่างปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ ในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยได้แก้ไขให้ผู้ขอความเห็นชอบต้องมี ประสบการณ์การทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปีในช่วง 5 ปีก่อนวันยื่นคำขอ และให้บุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติ ครบถ้วนสามารถยื่นขอความเห็นชอบเป็นผู้มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ได้โดยตรงกับสำนักงาน รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรักษาสถานภาพการมีรายชื่อ ในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับผู้จัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรให้มีการขอรับฟังความคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจจัดการ ลงทุนและประชาชนทั่วไปสำหรับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) โดยขอความร่วมมือให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดการลงทุนและประชาชนทั่วไป นำส่งข้อคิดเห็นเรื่องดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 30 เมษายน 2551 ในกรณีที่ประสงค์ จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อได้ที่นางสาวโอปอร์ บุนนาค ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน โทรศัพท์ 0-2695-9536 โทรสาร 0-2695-9745 หรือ e-mail: opal@sec.or.th

ส่วนที่ 2

หลักเกณฑ์ที่เสนอ

หลักการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1. คุณสมบัติผู้ขอความเห็นชอบ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากการลงทุนในตราสารทางการเงินทั่ว ๆ ไป เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนแต่ละชิ้นมีมูลค่าสูงอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจึงต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงควรกำหนดให้ผู้ขอความเห็นชอบเป็นผู้มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีคุณสมบัติใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) วุฒิศึกษาตั้งแต่ระดับปริญญาตรีขึ้นไปหรือเทียบเท่าที่สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (ก.พ.) รับรอง และมีประสบการณ์การทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปีในช่วง 5 ปีก่อนวันยื่นคำขอ ทั้งนี้ ให้ยื่นเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับประสบการณ์การทำงานต่อสำนักงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(ก) ปฏิบัติงานในสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนกลยุทธ์ของโครงการ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ การให้คำปรึกษาการวางแผนงานอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หรือการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

(ข) ปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทุนเพื่อแก้ไขปัญหา (กอง 2 และกอง 4)

(2) เป็นผู้จัดการของบริษัทจัดการ หรือดำรงตำแหน่งรองลงมาจากผู้จัดการจนถึงระดับผู้อำนวยการฝ่าย ซึ่งรับผิดชอบสายงานด้านการจัดการลงทุนของบริษัทจัดการ

2. การรักษาสถานภาพการมีรายชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ว่าจะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้วหรือไม่ก็ตาม จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อรักษาสถานภาพการมีรายชื่อในทะเบียนดังกล่าว

(1) ยื่นคำขอรักษาสถานภาพตามแบบและวิธีการที่สำนักงานจัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ โดยแสดงหลักฐานเอกสารการมีประสบการณ์ทำงานที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 2 ปีก่อนวันยื่นคำขอรักษาสถานภาพ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานในเรื่องดังกล่าว

(2) ชำระค่าธรรมเนียมคำขอรักษาสถานภาพตามประกาศกำหนด

ในกรณีที่บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบไม่ดำเนินการตามข้อ 2 (1) และ (2) ให้แล้วเสร็จภายในกรอบ 2 ปีปฏิทินนับแต่ปีปฏิทินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ให้ถือว่า การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลงและสำนักงานจะถอดชื่อบุคคลนั้นออกจากทะเบียนผู้มีคุณสมบัติ

3. การแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ต้องแต่งตั้งบุคคลที่มีรายชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ หากจะแต่งตั้งผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนจากการใช้สิทธิผู้บริหารของบริษัทจัดการตาม 1 (3) ให้เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้สามารถแต่งตั้งได้ไม่เกิน 1 รายต่อบริษัทจัดการ

(2) บุคคลที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องไม่ดำรงตำแหน่งอื่นใดในบริษัทอื่น ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาที่ได้รับการแต่งตั้ง

4. ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1) บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับการผ่อนผันคุณสมบัติด้านประสบการณ์เพื่อปฏิบัติหน้าที่สำหรับกอง 2 และกอง 4 เป็นรายปีอยู่ก่อนแล้ว หากประสงค์จะยื่นคำขอรับความเห็นชอบโดยขอผ่อนผันคุณสมบัติด้านประสบการณ์ต่อไปอีก จะต้องชำระค่าธรรมเนียมค่าขอละ 5,000 บาท โดยให้ชำระในวันยื่นคำขอต่อสำนักงาน

(2) ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอรับความเห็นชอบเป็นผู้มีรายชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ค่าขอละ 15,000 บาท โดยให้ชำระครั้งแรกในวันยื่นคำขอเป็นจำนวน 5,000 บาท และชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวน 10,000 บาท ภายใน 10 วันนับแต่วันที่สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาในเบื้องต้นให้ผู้ยื่นคำขอทราบผ่านทางเว็บไซต์ของสำนักงานหรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (ถ้ามี)

(3) ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอรักษาสถานภาพการมีรายชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทุกรอบ 2 ปี ค่าขอละ 10,000 บาท

5. ขั้นตอนในการยื่นคำขอความเห็นชอบ

บุคคลใดที่ประสงค์จะได้รับความเห็นชอบให้มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอความเห็นชอบตามแบบและวิธีการที่สำนักงานจัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ที่ปรากฏในเว็บไซต์ของสำนักงาน และสำนักงานจะให้ความเห็นชอบต่อเมื่อบุคคลนั้นมีคุณสมบัติครบถ้วน ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจหลักทรัพย์ และต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมคำขอตามประกาศกำหนด

สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาคำขอความเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันยื่นคำขอและเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้อง ทั้งนี้ ในการพิจารณาคำขอ สำนักงานอาจแจ้งให้ผู้ขอความเห็นชอบมาชี้แจงหรือส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

6. บทเฉพาะกาลสำหรับผู้ได้รับความเห็นชอบตามประกาศเดิม

(1) ผู้ที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้วก่อนประกาศใหม่ ให้ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้ โดยอยู่ภายใต้บังคับเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(ก) ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(ข) ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศกำหนด

(ค) ต้องยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นบุคคลที่มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใน 60 วันนับแต่ประกาศใหม่มีผลใช้บังคับ พร้อมทั้งชำระค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอจำนวน 15,000 บาท

(2) ผู้ที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับการผ่อนผันคุณสมบัติด้านประสบการณ์เพื่อปฏิบัติหน้าที่สำหรับกอง 2 และกอง 4 ตามประกาศเดิมอยู่แล้ว ให้ถือเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้จนถึงระยะเวลาที่เคยได้รับการผ่อนผัน และหากบุคคลดังกล่าวจะยื่นคำขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยขอผ่อนผันคุณสมบัติด้านประสบการณ์ต่อไปอีก ให้บริษัทจัดการเป็นผู้ยื่นคำขอความเห็นชอบต่อสำนักงานก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบ โดยต้องชำระค่าธรรมเนียมตามประกาศใหม่