

Check list การตรวจทรัพย์สินที่กอง 2 กอง 3 และกอง 4 ได้มากรณีดังต่อไปนี้

- ① การเรียกเอาทรัพย์สินจําเองหลุด
- ② การประมูลซื้อหลักประกันในการขายทอดตลาดโดยบริษัทจัดการชำระราคาด้วยวิธีการหรือหักกลบลบหนักกับจำนวนที่ค้างชำระกันอยู่โดยไม่มี การชำระราคาด้วยเงิน หรือ
- ③ การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

การดำเนินการของบริษัทจัดการ กรณีที่กอง 2 กอง 3 หรือกอง 4 ลงทุนในสิทธิเรียกร้อง แล้วต่อมาประสงค์ จะได้มาซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวเนื่องจากการลงทุนในสิทธิเรียกร้องนั้นจาก ① หรือ ② หรือ ③ โดยบริษัท จัดการไม่ส่งเอกสารหลักฐานให้สำนักงานพิจารณา ก่อนได้มาก็ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการต้องมีการ ตรวจสอบการลงทุนและการถือหน่วยลงทุนเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์การลงทุนและเกณฑ์ 1 ใน 3 พร้อมทั้ง จัดทำเอกสารหลักฐานเก็บไว้ที่บริษัทจัดการเพื่อให้สำนักงานเข้าตรวจสอบได้ ดังนี้

- ① ทรัพย์สินที่ได้มาตาม ① หรือ ② หรือ ③ เข้าข่ายเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมนั้นลงทุนได้
- ② ทรัพย์สินที่ได้มาตาม ① หรือ ② หรือ ③ ไม่เข้าข่ายเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมนั้นลงทุนได้

① เป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมนั้นสามารถลงทุนได้ : บริษัทจัดการต้องพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินที่ได้มาเป็นไปตามเกณฑ์การลงทุน และการถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามเกณฑ์ 1 ใน 3

*

การพิสูจน์เกณฑ์การลงทุน

1.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือที่ยังสร้างไม่เสร็จ ซึ่งถูกทิ้งร้างไว้ เนื่องจาก เจ้าของประสบปัญหาทางการเงินอย่างชัดเจน (กอง 2 หรือกอง 4)

เอกสารหรือหลักฐานแสดง

- เอกสารแสดงหรือภาพถ่ายโครงการ / ตึก / อาคาร (พร้อมทั้งระบุชื่อ ที่ตั้ง ประเภทและราคาที่ได้มา พร้อมทั้งสภาพอาคาร)
- กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติบุคคล
 - ฐานะทางการเงินที่แสดงได้ว่ามีปัญหาทางการเงิน (งบการเงินของนิติบุคคลที่แสดงว่ามีขาดทุน สะสมไม่น้อยกว่า 5 ปีติดต่อกัน)
 - หนังสือของสถาบันการเงินที่ปฏิเสธการให้สินเชื่อ
 - เอกสารอื่น ๆ (โปรดระบุ).....
- กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา
 - หลักฐานที่แสดงว่าบุคคลนั้นมีหนี้สินล้นพ้นตัว เช่น หมายศาลเรียกให้ชำระหนี้
 - หนังสือของสถาบันการเงินที่ปฏิเสธการให้สินเชื่อ
 - เอกสารอื่น ๆ (โปรดระบุ).....

1.2 อสังหาริมทรัพย์ (ที่ไม่ใช่ข้อ 1.1) หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กอง 2 และกอง 4)

- 1.2.1 กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว
- 1.2.2 กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างยังไม่เสร็จและมีสัดส่วนการก่อสร้างเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

1.2.1 กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว (กอง 2 และกอง 4)

เอกสารหรือหลักฐานแสดง

- เป็นการได้มาทรัพย์สินมาจากกรณี ① หรือ ② หรือ ③
 - ① คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามีการยึดทรัพย์สิน
 - ② คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามีการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด
 - ③ เอกสารหลักฐานซึ่งแสดงว่าลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมมีการผิคนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ และได้มีการประนอมหนี้หรือปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อตีใช้หนี้กับกองทุนรวม ได้แก่
- เอกสารแสดงได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มก่อสร้างก่อนวันที่ 20 ตุลาคม 2540 เช่น
 - สัญญาว่าจ้างตอกเสาเข็มที่ระบุวันที่ตอกเสาเข็ม
 - รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงให้เห็นถึงวันที่เริ่มก่อสร้าง
 - อื่น ๆ (ระบุ).....

1.2.2 กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างยังไม่เสร็จและมีสัดส่วนการก่อสร้างเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด (กอง 4)

เอกสารหรือหลักฐานแสดง

- เป็นการได้ทรัพย์สินมาจากกรณี ① หรือ ② หรือ ③
 - ① คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามีการยึดทรัพย์สิน
 - ② คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามีการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด
 - ③ เอกสารหลักฐานซึ่งแสดงว่าลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องที่กองทุนรวมมีการผิคนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ และได้มีการประนอมหนี้หรือปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อตีใช้หนี้กับกองทุนรวม ได้แก่
- เอกสารแสดงได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มก่อสร้างก่อนวันที่ 20 ตุลาคม 2540
 - สัญญาว่าจ้างตอกเสาเข็มที่ระบุวันที่ตอกเสาเข็ม
 - รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงให้เห็นถึงวันที่เริ่มก่อสร้าง
 - อื่น ๆ (ระบุ).....
- รายงานการประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ซึ่งแสดงได้ว่าอสังหาริมทรัพย์มีการก่อสร้างเป็นไปตามสัดส่วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังนี้

- (ก) กรณีอาคารขนาดใหญ่ : ต้องก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น
- (ข) กรณีอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งโครงการ : มูลค่ารวมของมูลค่าสาธารณูปโภคที่ได้ลงทุนไปแล้ว และมูลค่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการก่อสร้างแล้ว ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ของราคาซื้อหรือได้มา ทั้งนี้ มิให้นำรวมถึงส่วนของโครงการก่อสร้างที่ได้มีการโอนสิทธิให้แก่ลูกค้าของโครงการไปแล้ว หรือ
- (ค) กรณีที่มีได้เป็นไปตาม (ก) หรือ (ข) : จำนวนเงินที่ใช้ในการก่อสร้างต้องไม่เกิน 4 เท่าของราคาซื้อหรือมูลค่าที่ได้มา โดยมีให้นำรวมค่าที่ดินในราคาซื้อหรือมูลค่าที่ได้มา และมีให้นำรวมค่าเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ในจำนวนเงินดังกล่าว

1.3 สิทธิเรียกร้องที่เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ซึ่งเป็นหลักประกันของกองทุนรวม (กอง 3 และกอง 4)

เอกสารหรือหลักฐานแสดง

- เป็นการได้มาทรัพย์สินมาจากกรณี ① หรือ ② หรือ ③
 - ① คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามี การยึดทรัพย์สิน
 - ② คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามี การนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด
 - ③ เอกสารหลักฐานซึ่งแสดงว่าลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมมีการผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ และได้มีการประนอมหนี้หรือปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อตีใช้หนี้กับกองทุนรวม ได้แก่
 - เอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าสิทธิเรียกร้องเป็น NPL เช่น หนังสือรับรองจากสถาบันการเงิน
- หมายเหตุ** กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิเรียกร้อง โดยมีสิทธิเรียกร้องของสถาบันการเงิน 56 แห่งเป็น หลักประกัน และหากกองทุนรวมจะประมูลซื้อหลักประกันดังกล่าว บริษัทจัดการไม่ต้องมีเอกสาร หลักฐานว่าสิทธิเรียกร้องของสถาบันการเงิน 56 แห่งเป็น NPL

การพิสูจน์เกณฑ์การถือหน่วยลงทุน 1 ใน 3

เอกสารหรือหลักฐานแสดง

- เอกสารแสดงการถือหน่วยลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง โดยใช้แบบแสดงรายการ โครงสร้างการถือหุ้นที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนตามภาคผนวก ข ของประมวล ชักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับเกณฑ์กอง 2 กอง 3 และกอง 4 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2547 ซึ่งสามารถ แสดงให้เห็นว่าการถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามเกณฑ์ 1 ใน 3

- บริษัทจัดการได้ทำ due diligence ให้แน่ใจได้ว่าบริษัทจัดการมีความรู้เกี่ยวกับผู้ลงทุน ธุรกิจของผู้ถือหุ้นราย ความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นราย โดยต้องมีเอกสารแสดงรายชื่อผู้ถือหุ้นราย ทุกราย ลักษณะการประกอบธุรกิจ และสถานที่ตั้ง ดังนี้

- กรณีนิติบุคคล (ระบุผู้ถือหุ้นราย)

ชื่อนิติบุคคล.....

- หลักฐานการจดทะเบียนการจัดตั้ง
- ภาพถ่ายสถานประกอบการ
- เอกสารที่เกี่ยวข้อง เช่น งบการเงิน เอกสารแนะนำบริษัท

- บุคคลธรรมดา (ระบุผู้ถือหุ้นราย)

ชื่อบุคคลธรรมดา.....

ที่อยู่.....

อาชีพ.....

รายได้ต่อปี.....

2 เป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมนั้นไม่สามารถลงทุนได้ : บริษัทจัดการต้องแสดงรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา

การดำเนินการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องจัดเก็บเอกสารซึ่งแสดงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาตาม ① หรือ ② หรือ ③ โดยบริษัทจัดการไม่ส่งเอกสารหลักฐานให้สำนักงานพิจารณาก่อนลงทุนหรือได้มา สำหรับเอกสารซึ่งบริษัทจัดการต้องจัดเก็บไว้ที่บริษัทจัดการมีดังนี้

เอกสารหรือหลักฐานแสดง

- เป็นการได้มาทรัพย์สินมาจากกรณี ① หรือ ② หรือ ③
 - ① คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามีการยึดทรัพย์สิน
 - ② คำสั่งศาลซึ่งแสดงว่ามีการนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาด
 - ③ เอกสารหลักฐานซึ่งแสดงว่าลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมมีการผัดขันธ์ชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ และได้มีการประนอมหนี้หรือปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อตีใช้หนี้กับกองทุนรวม ได้แก่
- ประเภททรัพย์สิน (หากมีหลายชิ้นให้ระบุจำนวนขึ้นด้วย)
-
ราคาที่ได้มา.....
- ภาพถ่ายของทรัพย์สิน