

ระบบงานของผู้ขอรับใบอนุญาตการจัดการกองทุนรวม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)

บริษัท.....

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
1.2 On-going <ul style="list-style-type: none"> - Business conduct (fiduciary) - Conflict of interest <p>ระบบเพิ่มเติมกรณีการจัดการกองทุน อสังหาริมทรัพย์ (กอง1)</p> <p>1. ระบบการรับถูกค้าและการให้บริการถูกค้า</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีขั้นตอนและวิธีการในการทำความรักจักและเข้าใจความต้องการลงทุนรวมทั้งข้อจำกัดการลงทุนของลูกค้า เพื่อตรวจสอบความมีตัวตนและเพื่อให้มีข้อมูลในการวิเคราะห์ความเหมาะสมในการลงทุนของลูกค้าและ 	<p>1) การจัดสรรหน่วยลงทุน</p> <p>1.1) วิธีการตรวจสอบการจัดสรรหน่วยให้ผู้ลงทุนไม่ให้เกิน 1 ใน 3 หรือร้อยละ 50</p> <p>1.2) วิธีการตรวจสอบการจัดสรรหน่วยให้ผู้ถือหน่วยต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49</p> <p>1.3) วิธีการควบคุมภัยหลังการจัดสรรหน่วยครั้งแรกไม่ให้เกินสัดส่วนตามข้อ</p>	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
<p>เป็นไปตามกฎหมายฟอกเงิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีบุคคลที่รับผิดชอบในการติดต่อกับลูกค้าและจัดให้มีบุคลากรหรือบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายในการให้คำแนะนำหรือข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในกองทุน <p>2. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการปฎิบัติต่อลูกค้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่กระทำการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เว้นแต่การทำธุรกรรมนั้นได้รับความยินยอมจากลูกค้า หรือตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทจัดการควรเปิดเผยข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องให้ลูกค้าทราบอย่างเพียงพอในการขอความยินยอม 	<p>1.1) และ 1.2)</p> <p>1.4) วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดทำรายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า ผู้ให้สิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว</p> <p>- วิธีการในการรวบรวมรายชื่อ/ใช้ข้อมูลจากแหล่งใด</p>	
	<p>2) องค์ประกอบของคณะกรรมการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจกองทุน อสังหาริมทรัพย์ และหน้าที่และความรับผิดชอบ เช่น IC ด้านธุรกิจกองทุน อสังหาริมทรัพย์ / คณะกรรมการอนุมัติ</p>	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
<p>จากลูกค้า และเป็นธุกรรมที่เป็นธรรมแก่ลูกค้าภายใต้สภาพการณ์นั้น ๆ</p> <p>3. ระบบการจัดการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการก่อนการลงทุน และภายหลังการลงทุนอย่างชัดเจนเพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง และเหมาะสม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของลูกค้าหรือผู้ลงทุน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและตามหลักเกณฑ์การลงทุนที่กฎหมายกำหนดและเพื่อให้มีการป้องกันแก้ไขหรือจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการลงทุน 	<p>new product</p> <p>2.1) การกำหนดองค์ประชุม IC กรณีปกติ</p> <p>2.2) การกำหนดองค์ประชุม IC กรณี IC มีตัวแทนจากผู้ถือหุ้น่วยและ FM (สัดส่วนกรรมการและการนับมติ)</p> <p>3) กรณีผู้ถือหุ้น่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้น่วยลงทุน และ FM ทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายทรัพย์สิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดแนวทางและวิธีที่ผู้ถือหุ้น่วยลงทุนหรือผู้แทนผู้ถือหุ้น่วยลงทุนจะมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และมีแนวทางกำกับดูแลเพื่อให้การปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการ <p>3) การลงทุน</p> <p>3.1) ขั้นตอนและวิธีดำเนินการจัดการ</p>	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
	<p>ลงทุนในสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า</p> <p>3.2) ระบบและกระบวนการพิจารณา คัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน ทั้งกรณีลงทุนครั้งแรก หรือลงทุนเพิ่มเติม และวิธีการประเมินความเสี่ยงและ ผลตอบแทนที่กองทุนจะได้รับตลอดอายุ โครงการ และให้กำหนด วิธีการควบคุม หรือป้องกันมิให้ผู้จัดการกองทุนหรือ¹ ผู้บริหารมีช่องทางทุจริต เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทุนหรือผู้บริหารมีการรับ ประโยชน์/ เงินจากเจ้าของอสังหาฯ เพื่อ² ตอบแทน การดำเนินการให้กองทุนลงทุน ในทรัพย์สินของเจ้าของ - ผู้จัดการกองทุนหรือผู้บริหารมี การสมรู้ ร่วมคิดกับเจ้าของอสังหาฯ / ผู้ประเมิน ใน การทำหนี้ตราสารประมูลให้สูงเกินกว่า ความเป็นจริง เพื่อให้เจ้าของอสังหาฯ ขาย ทรัพย์ในราคาน้ำดีสูง และเจ้าของอสังหาฯ มี 	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
	<p>การจ่ายประโยชน์/ เงินตอบแทนให้ผู้จัดการกองทุนหรือผู้บริหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทุนมีจัดการลงทุน / ใช้จ่ายเงินของกองทุน โดยไม่เป็นไปตามโครงการ หรือไม่สมเหตุผล หรือทุจริตทรัพย์สินของกองทุน <p>3.3) การวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทุน</p> <p>3.4) แนวการดำเนินการกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ไม่จัดให้มีหนังสือคำประกันธนาคารพาณิชย์ และการเปิดเผยเรื่องดังกล่าว</p> <p>3.5) หลักเกณฑ์ในการเลือก service provider เช่น (ผู้ประเมิน / ผู้สอบทาน/ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ / ที่ปรึกษา)</p> <ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการคัดเลือกริ้งแรก (due diligence) และการทบทวน - วิธีการกำกับดูแล การทำหน้าที่ของ 	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่า มีการจัดเก็บรายได้/จัดส่ง ครบถ้วนตามจริง และมีการจ่ายค่าใช้จ่ายสมเหตุผลและเป็นไปตามโครงการ</p> <p>3.6) ระบบในการติดตามผลประโยชน์ของกองทุน เพื่อให้มั่นใจว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองทุนสามารถจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี - กองทุนต้องมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี <p>3.7) วิธีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์</p>	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อครอบครอง / ประจำปี - การควบคุมและตรวจสอบเพิ่มเติม กรณีที่มีการเบิกจ่ายเงิน หรือจ่ายค่าใช้จ่าย ของกองทุนในจำนวนเงินสูง เช่น ค่า ปรับปรุงก่อสร้างอาคาร 3.8) การพิจารณาวางแผนประกันภัย อสังหาริมทรัพย์ การทำประกัน และการ ต่ออายุประกัน 3.9) หลักเกณฑ์การพิจารณา และขั้นตอน การถือเงินของกองทุน เพื่อให้เป็นไปตามที่ โควงการและประกาศกำหนด 	
4. การจ่ายเงินปันผล <ul style="list-style-type: none"> - มีระบบในการจ่ายเงินปันผลที่ ชัดเจนและเป็นไปตามที่กำหนดใน หนังสือซื้อขาย รวมถึงมีการกระบวนการ 	<ul style="list-style-type: none"> - หลักเกณฑ์การพิจารณาการจ่ายเงินปันผล และขั้นตอนการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไป ตามที่โควงการและประกาศกำหนด 	
5. การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและ มูลค่าหน่วยลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> - วิธีการในการคำนวณ NAV กรณี อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า และ กรณีสินทรัพย์อื่น 	

Regulatory Objectives/ ความคาดหวัง	ระบบงาน	ระบบงานของผู้ขอใบอนุญาต
	<p>- เมื่อมีเหตุการณ์ภัยในหรือภายนอกที่บ่งชี้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนอยู่อาจด้อยค่า กองทุนต้องขัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยเร็วเหตุการณ์ที่บ่งชี้ว่า อสังหาริมทรัพย์มีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าแล้ว เช่น ราคาอสังหาริมทรัพย์ในท้องตลาดลดลง occupancy rate ของอสังหาฯ ลดลงมาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว และเชื่อว่าจะเป็นเช่นนี้ต่อไปหรือเชื่อว่าอาจลดลงอีก เป็นต้น</p>	

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อความในเอกสารนี้ มีความถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ

ลายมือชื่อ..... ผู้อำนวยการจังหวัดลายมือชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง.....

วันที่.....

ประทับตรา (ถ้ามี)