**Checklist การตรวจสอบคุณสมบัติคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และการยื่นขอความเห็นชอบเพิ่มทุนเพื่อลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม**

ชื่อกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ

วันที่

| รายการตรวจสอบ | มี (✓)  ไม่มี (🗶) | ระบุหัวข้อของเอกสาร/หน้า |
| --- | --- | --- |
| **1. การตรวจสอบตามเกณฑ์การอนุญาตตามประกาศที่ สน.25/2552**  1.1 บริษัทจัดการกองทุนได้มีการทำ Due diligence เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนว่าเป็นโครงการ  ที่มีศักยภาพ มีการก่อรายได้ โดยมีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และผลตอบแทนของโครงการ  ที่เหมาะสมต่อการลงทุน  1.2 สัญญาหรือเอกสาร เกี่ยวกับโครงการ เช่น เอกสารสิทธิ สัญญาเช่า สิทธิในทางเข้า-ออก   สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิทางกฎหมายอื่น มีความถูกต้อง ความเหมาะสมต่อการ  คุ้มครองผู้ลงทุน บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย และสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้เมื่อมีการผิดสัญญา  1.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการ  (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศกำหนด ดังนี้  (ก) อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งก่อสร้างที่กองทุน ซื้อ เช่า หรือได้สิทธิ เป็นชนิด  อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามที่กำหนดตามข้อ 37 ของประกาศ สน. 25/2552  (ข) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย และมีทางเข้าออกที่ดี  (ค) ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่า 80% ของมูลค่าโครงการไม่นับรวม  มูลค่าที่ดิน (กรณีเป็นการเพิ่มทุนให้คำนวณสัดส่วนการก่อสร้างจากมูลค่าโครงการที่มี  การเพิ่มทุนในครั้งนี้)  (ง) เป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าหรือได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน   และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยินยอมให้เช่า หรือให้สิทธิเมื่อจัดตั้งกองทุนแล้ว  (จ) ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ  (ฉ) ไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า  (ช) จัดให้มีความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสองราย ประกอบการพิจารณา  ศักยภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อเข้าโครงการ  (ซ) ความสมเหตุสมผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จาก  รายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมิน  มูลค่า  (ฌ) มูลค่าการลงทุนในโครงการอาคารศูนย์การค้า ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่   แต่ละแห่ง ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือกรณีที่ลงทุนหลายแห่งต้องลงทุน  ในโครงการ ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาทและมูลค่าเงินลงทุนรวมทุกโครงการ  ต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม  (2) การทำสัญญาเช่า (กรณีกองทุนอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สิน)  (ก) ไม่ทำสัญญาเช่าที่อาจก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติของผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่า  สิ้นสุดลง  (ข) หากเป็นการเช่าช่วง  - หากเป็นการเช่าที่ดิน มีการออกโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว   - หากมิได้เป็นการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิตามโฉนดหรือผู้มีสิทธิครอบครอง จะต้องมี  สถาบันการเงิน หรือประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายจากการบอกเลิกสัญญา   หรือพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการลงทุน และเปิดเผยเป็นความเสี่ยง  ให้ผู้ลงทุนพิจารณาได้  (3) การประกันภัย   (ก) การประกันวินาศภัยมีความเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้ส่วนเสียของกองทุนรวม  ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดต่อ  อสังหาริมทรัพย์  (ข) มีการเปิดเผยว่ามีการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก โดยกำหนดให้  กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ และเปิดเผยในโครงการอย่างชัดเจน  (4) การจัดหาผลประโยชน์  (ก) กรณีลงทุนในอาคารโรงแรม ต้องเป็นการให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น  (ข) กรณีจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่จะต้องเป็นการให้เช่าโดยตรง หรือให้เช่า  แก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์โดยดำเนินการให้  กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่  เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมด  (ค) กรณีมีการประกันรายได้ของกองทุนรวม ต้องจัดให้มีหลักประกันที่เหมาะสม และ  เพียงพอต่อความเสียหาย และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์  (จ) ข้อมูลผู้รับประกันรายได้  - บริษัทจัดการกองทุนรวมมีการวิเคราะห์ว่าผู้ประกันรายได้มีความน่าเชื่อถือ และมี  ความสามารถรับประกันตามสัญญา  - กรณีผู้รับประกันมิใช่ธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ได้มีการจัดทำ  งบการเงินของผู้ประกันรายได้สามรอบปีบัญชี และรอบปีบัญชีล่าสุด ได้รับการ   ตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน   และรับทราบว่าจะต้องเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว ณ ที่ทำการทุกแห่ง และบน website  ของบริษัทจัดการกองทุนรวมแล้ว  (5) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมิน  (ก) จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า  ไม่เกิน 6 เดือน และเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ  (ข) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก  สำนักงาน  (ค) บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ตรวจสอบสมมุติฐานการประเมินแล้วเห็นว่ามีความสมเหตุ  สมผล โดยได้เปิดเผยข้อมูลการวิเคราะห์ไว้ในแต่ละโครงการในหนังสือชี้ชวนแล้ว  (6) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์   (ก) มีการเปิดเผยลักษณะรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมาตรการในการ  ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์   (ข) ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมต่อความสมเหตุสมผลในการทำรายการและ  มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์    (7) ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สน.25/2552  (ก) ไม่เป็นผู้ถือหุ้นใน บลจ. ที่รับผิดชอบดำเนินการกองทุนรวมที่ตนเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์  เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บลจ. โดยนับรวมหุ้นที่ถือ  โดยผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย  (ข) ไม่มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลเดียวกันถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว   ทั้งหมดในผู้ดูแลผลประโยชน์และใน บลจ. ที่รับผิดชอบดำเนินการกองทุนรวมที่ตนเป็น  ผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายนั้นเป็นกระทรวงการคลัง  (ค) มีบุคลากรซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศเรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของ  กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  (ง) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้ดูแล  ผลประโยชน์อย่างน้อยตามข้อ 6 ของประกาศ สน. 25/2552 แล้ว  (8) ผู้สอบบัญชีต้องเป็นผู้ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน  (9) มีการกำหนดอัตราเรียกเก็บสูงสุดสำหรับค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดที่เรียกเก็บ  จากกองทุนรวมในรายการ ดังต่อไปนี้  (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ  (ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการตรวจสอบทรัพย์สินจาก  กองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น  (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน  (ง) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา  - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม   - ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (กรณีเสนอขายครั้งแรก/กรณีเพิ่มทุน/กรณีอื่น ๆ )  (จ) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย  (ฉ) ค่าธรรมเนียมตัวแทน  (ช) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  (ซ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา/ประชาสัมพันธ์/ส่งเสริมการขาย (กรณี IPO/หลัง IPO/อื่น ๆ )  (ฌ) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน/ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน  (10) ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินหนึ่ง  ในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด  (11) รายละเอียดและข้อมูลอื่น (ถ้ามี)  **2. การตรวจเช็คข้อมูลในหนังสือชี้ชวน มีการวิเคราะห์ และเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน โดยทรัพย์สินในแต่ละโครงการมีการอธิบายครบถ้วน ดังนี้**  2.1 รายละเอียดทรัพย์สิน  (1) ลักษณะทรัพย์สิน มีข้อมูลลักษณะธุรกิจ โดยหากเป็นการเช่า เป็นการเช่าระยะสั้น   ระยะยาว หรือเช่าช่วง อย่างไร  (2) ข้อมูลผู้เช่าในปัจจุบัน มีการเปิดเผยผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรก และสัดส่วนของรายได้  และ Aging ระยะเวลาเช่า  (3) นโยบายการบริหารทรัพย์สิน  (4) สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน ทั้งด้านรายได้ และ  ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดของแต่ละโครงการ  (5) สรุปประเด็นตามรายงานการประเมิน มีการวิเคราะห์โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับ  ความสมเหตุสมผลทั้งด้านรายได้ ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดของแต่ละโครงการ พร้อม   เปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมิน และความเห็นต่อความเหมาะสมในการทำรายการ  (6) ข้อพิพาท ข้อจำกัด ที่อาจมีผลต่อทรัพย์สิน  (7) เงื่อนไขในการลงทุนหรือการพัฒนาทรัพย์สินเพิ่มเติม  (8) ข้อมูลการจ้างบริหารจัดการโครงการและค่าใช้จ่าย และข้อผูกพันที่สำคัญ  2.2 การรับประกันรายได้  ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดการรับประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ และความเห็นของ  บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกัน  2.3 ประกันภัย  (1) การประกันวินาศภัยมีความเพียงพอต่อมูลค่าประเมินตาม replacement cost  (2) การประกันภัยเรื่องการดำเนินงานมีความเพียงพอต่อการหยุดดำเนินงานในระยะเวลา  ที่เหมาะสม (ระบุระยะเวลาที่บริษัทจัดการกองทุนเห็นว่าเหมาะสมด้วย)  2.4 ความเสี่ยง มีการอธิบายความเสี่ยง และนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และความเห็น  ของบริษัทจัดการกองทุนรวมดังนี้  (1) ความเสี่ยงด้านธุรกิจ เช่น การพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่ ข้อพิพาท อายุใบอนุญาต การเช่าที่ดิน  จากผู้เช่ามิใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์  (2) ความเสี่ยงด้านสภาพสินทรัพย์ เช่น มีการตัดถนน หรือการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบ  ต่อการทำรายได้ในอนาคตของทรัพย์สิน  (3) ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน  (4) ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ  2.5 รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT)  (1) มีการอธิบายลักษณะรายการที่อาจเกิดกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งด้านการทำรายการ  ระหว่างกัน และการแข่งขัน  (2) อธิบายนโยบายในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์  (3) ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนว่ารายการ RPT ที่อาจเกิดขึ้นมีกลไลที่จะป้องกัน  ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และจะเป็น best interest สำหรับผู้ถือหน่วยอย่างเพียงพอ  หรือไม่ อย่างไร  2.6 ข้อมูลอื่นที่สำคัญและควรเปิดเผยให้ผู้ลงทุนพิจารณา (ถ้ามี) |  |  |

ลงชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์