

20 มิถุนายน 2556

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทุกบริษัท

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ ก.ล.ต.พษ.(ว) 26 /2556 เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการยื่นขออนุมัติ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

โดยที่การยื่นคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และการยื่นขอความเห็นชอบเพิ่มทุน  
เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติมมีจำนวนมาก และมีกำหนดเวลาที่จะต้องขออนุญาต  
ภายในสิ้นปี 2556 นี้ ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปโดยรวดเร็วตามกำหนดเวลา และผู้ลงทุนมีข้อมูล  
ประกอบการพิจารณาลงทุนครบถ้วน ถูกต้อง สำนักงานจึงขอให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือ  
รับรองว่า ได้ดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อประกอบการยื่นคำขอดังกล่าวข้างต้น

1. บริษัทจัดการกองทุนรวมได้พิจารณาและสอบทานการจัดตั้งกองทุนหรือการเพิ่มทุน  
แล้วแต่กรณีเป็นไปตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่กำหนด

2. บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ศึกษาตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ  
การเช่า (“ทรัพย์สิน”) ที่จะลงทุน (Due Diligence) แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสม และมีศักยภาพในการ  
ก่อให้เกิดรายได้ รวมทั้งข้อมูล วิธีการ ตลอดจนสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคามีความสมเหตุสมผล  
และทรัพย์สินมีเอกสารสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย และไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินการ  
ของทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ

3. บริษัทจัดการกองทุนรวมได้พิจารณาและสอบทานข้อมูลในคำขอจัดตั้งกองทุน  
หรือคำขอความเห็นชอบเพิ่มทุนแล้วแต่กรณี โครงการจัดการกองทุนรวม ร่างข้อผูกพันระหว่าง  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และหนังสือชี้ชวนแล้ว เห็นว่า ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นต่อการตัดสินใจ  
ของผู้ลงทุนได้เปิดเผยความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
พ.ศ. 2535 รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว พร้อมทั้งได้มีการเปิดเผยความเห็น  
ของบริษัทจัดการกองทุนรวมในเรื่องต่าง ๆ ครบถ้วนแล้ว เช่น ความสมเหตุสมผลของรายการ  
ความเพียงพอของการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

นอกจากนี้ สำนักงานได้จัดทำ checklist การตรวจสอบคุณสมบัติคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และการยื่นขอความเห็นชอบเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม เพื่อเป็นประโยชน์ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยขอให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารดังกล่าว พร้อมหนังสือรับรองสำหรับการยื่นคำขออนุญาตตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2556 เป็นต้นไป ทั้งนี้ สามารถ download แบบฟอร์ม due diligence ได้ที่ [http://www.sec.or.th/asset/Content\\_0000000683.jsp?categoryID=CAT0000226&lang=th](http://www.sec.or.th/asset/Content_0000000683.jsp?categoryID=CAT0000226&lang=th)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาติ จันทนียงยง)

รองเลขาธิการ

เลขาธิการ<sup>แทน</sup>

สิ่งที่ส่งมาด้วย Checklist การตรวจสอบคุณสมบัติคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และการยื่นขอความเห็นชอบเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม

ฝ่ายพัฒนาบริษัท

โทรศัพท์ 0-2695-9610

โทรสาร 0-2263-6099

**Checklist การตรวจสอบคุณสมบัติค่าของจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และการยื่นขอความเห็นชอบเพิ่มทุนเพื่อลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม**

ชื่อกองทุนรวม .....

ชื่อบริษัทจัดการ .....

วันที่ .....

รายการตรวจสอบ	มี (✓) ไม่มี (✗)	ระบุหัวข้อของ เอกสาร/หน้า
<p><b>1. การตรวจสอบตามเกณฑ์การอนุญาตตามประกาศที่ สน.25/2552</b></p> <p>1.1 บริษัทจัดการกองทุนได้มีการทำ Due diligence เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพ มีการก่อรายได้ โดยมีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และผลตอบแทนของโครงการที่เหมาะสมต่อการลงทุน</p> <p>1.2 สัญญาหรือเอกสาร เกี่ยวกับโครงการ เช่น เอกสารสิทธิ สัญญาเช่า สิทธิในทางเข้า-ออก สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิทางกฎหมายอื่น มีความถูกต้อง ความเหมาะสมต่อการคุ้มครองผู้ลงทุน บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย และสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้เมื่อมีการผิดสัญญา</p> <p>1.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการ</p> <p>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศกำหนด ดังนี้</p> <p>(ก) อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งก่อสร้างที่กองทุน ซื้อ เช่า หรือได้สิทธิ เป็นชนิดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามที่กำหนดตามข้อ 37 ของประกาศ สน. 25/2552</p> <p>(ข) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย และมีทางเข้าออกที่ดี</p> <p>(ค) ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่า 80% ของมูลค่าโครงการ ไม่นับรวมมูลค่าที่ดิน (กรณีเป็นการเพิ่มทุนให้คำนวณสัดส่วนการก่อสร้างจากมูลค่าโครงการที่มีการเพิ่มทุนในครั้งนี้)</p> <p>(ง) เป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าหรือได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยินยอมให้เช่า หรือให้สิทธิเมื่อจัดตั้งกองทุนแล้ว</p> <p>(จ) ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ</p> <p>(ฉ) ไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า</p> <p>(ช) จัดให้มีการเห็นชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสองราย ประกอบการพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อเช่าโครงการ</p> <p>(ซ) ความสมเหตุสมผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า</p> <p>(ฌ) มูลค่าการลงทุนในโครงการอาคารศูนย์การค้า ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แต่ละแห่ง ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือกรณีที่ตั้งทุนหลายแห่งต้องลงทุนในโครงการ ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาทและมูลค่าเงินลงทุนรวมทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</p> <p>(2) การทำสัญญาเช่า (กรณีกองทุนอสังหาริมทรัพย์เช่าทรัพย์สิน)</p> <p>(ก) ไม่ทำสัญญาเช่าที่อาจก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติของผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>(ข) หากเป็นการเช่าช่วง</p> <p>- หากเป็นการเช่าที่ดิน มีการออกโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว</p>		

รายการตรวจสอบ	มี (✓) ไม่มี (✗)	ระบุหัวข้อของ เอกสาร หน้า
<p>- หากมิได้เป็นการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดหรือผู้มีสิทธิครอบครอง จะต้องมิ สถาบันการเงิน หรือประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายจากการบอกเลิกสัญญา หรือพิจารณาแล้วว่ามีเหมาะสมในการลงทุน และเปิดเผยเป็นความเสี่ยง ให้ผู้ลงทุนพิจารณาได้</p> <p>(4) การประกันภัย</p> <p>(ก) การประกันวินาศภัยมีความเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้ส่วนเสียของกองทุนรวม ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดต่อ อสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ข) มีการเปิดเผยว่ามีการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก โดยกำหนดให้ กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ และเปิดเผยในโครงการอย่างชัดเจน</p> <p>(5) การจัดหาผลประโยชน์</p> <p>(ก) กรณีลงทุนในอาคาร โรงแรม ต้องเป็นการให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมเท่านั้น</p> <p>(ข) กรณีจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่จะต้องเป็นการให้เช่าโดยตรง หรือให้เช่า แก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์โดยดำเนินการให้ กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่ เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมด</p> <p>(ค) กรณีมีการประกันรายได้ของกองทุนรวม ต้องจัดให้มีหลักประกันที่เหมาะสม และ เพียงพอต่อความเสียหาย และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์</p> <p>(จ) ข้อมูลผู้รับประกันรายได้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทจัดการกองทุนรวมมีการวิเคราะห์ว่าผู้ประกันรายได้มีความน่าเชื่อถือ และมี ความสามารถรับประกันตามสัญญา</li> <li>- กรณีผู้รับประกันมิใช่ธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ได้มีการจัดทำ งบการเงินของผู้ประกันรายได้สามรอบปีบัญชี และรอบปีบัญชีล่าสุด ได้รับการ ตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน และรับทราบว่าจะต้องเปิดเผยงบการเงินดังกล่าว ณ ที่ทำการทุกแห่ง และบน website ของบริษัทจัดการกองทุนรวมแล้ว</li> </ul> <p>(6) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมิน</p> <p>(ก) จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า ไม่เกิน 6 เดือน และเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ</p> <p>(ข) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเป็นบริษัทที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน</p> <p>(ค) บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ตรวจสอบสมมุติฐานการประเมินแล้วเห็นว่ามีเหมาะสม สมผล โดยได้เปิดเผยข้อมูลการวิเคราะห์ไว้ในแต่ละ โครงการในหนังสือชี้ชวนแล้ว</p> <p>(7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <p>(ก) มีการเปิดเผยลักษณะรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมาตรการในการ ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <p>(ข) ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมต่อความสมเหตุสมผลในการทำรายการและ มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>		

รายการตรวจสอบ	มี (✓) ไม่มี (✗)	ระบุหัวข้อของ เอกสารหน้า
<p>(8) ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สน.25/2552</p> <p>(ก) ไม่เป็นผู้ถือหุ้นใน บลจ. ที่รับผิดชอบดำเนินการกองทุนรวมที่ตนเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บลจ. โดยนับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย</p> <p>(ข) ไม่มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลเดียวกันถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในผู้ดูแลผลประโยชน์และใน บลจ. ที่รับผิดชอบดำเนินการกองทุนรวมที่ตนเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายนั้นเป็นกระทรวงการคลัง</p> <p>(ค) มีบุคลากรซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศเรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ง) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างน้อยตามข้อ 6 ของประกาศ สน. 25/2552 แล้ว</p> <p>(9) ผู้สอบบัญชีต้องเป็นผู้ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน</p> <p>(10) มีการกำหนดอัตราเรียกเก็บสูงสุดสำหรับค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมในรายการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา</p> <p>- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม</p> <p>- ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (กรณีเสนอขายครั้งแรก/กรณีเพิ่มทุน/กรณีอื่น ๆ )</p> <p>(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย</p> <p>(ฉ) ค่าธรรมเนียมตัวแทน</p> <p>(ช) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ซ) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา/ประชาสัมพันธ์/ส่งเสริมการขาย (กรณี IPO/หลัง IPO/อื่น ๆ )</p> <p>(ฌ) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน/ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</p> <p>(11) ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>(12) รายละเอียดและข้อมูลอื่น (ถ้ามี)</p>		
<p>2. การตรวจเช็คข้อมูลในหนังสือชี้ชวน มีการวิเคราะห์ และเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน โดยทรัพย์สินในแต่ละโครงการมีการอธิบายครบถ้วน ดังนี้</p> <p>2.1 รายละเอียดทรัพย์สิน</p> <p>(1) ลักษณะทรัพย์สิน มีข้อมูลลักษณะธุรกิจ โดยหากเป็นการเช่า เป็นการเช่าระยะสั้น ระยะยาว หรือเช่าช่วง อย่างไร</p> <p>(2) ข้อมูลผู้เช่าในปัจจุบัน มีการเปิดเผยผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรก และสัดส่วนของรายได้ และ Aging ระยะเวลาเช่า</p> <p>(3) นโยบายการบริหารทรัพย์สิน</p>		

รายการตรวจสอบ	มี (✓) ไม่มี (✗)	ระบุหัวข้อของเอกสาร/หน้า
<p>(4) สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน ทั้งด้านรายได้ และค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดของแต่ละ โครงการ</p> <p>(5) สรุปประเด็นตามรายงานการประเมิน มีการวิเคราะห์โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผลทั้งด้านรายได้ ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดของแต่ละ โครงการ พร้อม เปรียบเทียบราคาซื้อกับราคาประเมิน และความเห็นต่อความเหมาะสมในการทำรายการ</p> <p>(6) ข้อพิพาท ข้อจำกัด ที่อาจมีผลต่อทรัพย์สิน</p> <p>(7) เงื่อนไขในการลงทุนหรือการพัฒนาทรัพย์สินเพิ่มเติม</p> <p>(8) ข้อมูลการจ้างบริหารจัดการ โครงการและค่าใช้จ่าย และข้อผูกพันที่สำคัญ</p>		
<p>2.2 การรับประกันรายได้</p> <p>ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดการรับประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้ และความเห็นของ บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกัน</p>		
<p>2.3 ประกันภัย</p> <p>(1) การประกันวินาศภัยมีความเพียงพอต่อมูลค่าประเมินตาม replacement cost</p> <p>(2) การประกันภัยเรื่องการดำเนินงานมีความเพียงพอต่อการหยุดดำเนินงานในระยะเวลา ที่เหมาะสม (ระบุระยะเวลาที่บริษัทจัดการกองทุนเห็นว่าเหมาะสมด้วย)</p>		
<p>2.4 ความเสี่ยง มีการอธิบายความเสี่ยง และนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และความเห็น ของบริษัทจัดการกองทุนรวมดังนี้</p> <p>(1) ความเสี่ยงด้านธุรกิจ เช่น การพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่ ข้อพิพาท อายุใบอนุญาต การเช่าที่ดิน จากผู้เช่ามิใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2) ความเสี่ยงด้านสภาพสินทรัพย์ เช่น มีการตัดถนน หรือการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบ ต่อการทำรายได้ในอนาคตของทรัพย์สิน</p> <p>(3) ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน</p> <p>(4) ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ</p>		
<p>2.5 รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT)</p> <p>(1) มีการอธิบายลักษณะรายการที่อาจเกิดกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งด้านการทำรายการ ระหว่างกัน และการแข่งขัน</p> <p>(2) อธิบายนโยบายในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <p>(3) ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนว่ารายการ RPT ที่อาจเกิดขึ้นมีกลไกที่จะป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และจะเป็น best interest สำหรับผู้ถือหุ้นอย่างเพียงพอ หรือไม่ อย่างไร</p>		
<p>2.6 ข้อมูลอื่นที่สำคัญและควรเปิดเผยให้ผู้ลงทุนพิจารณา (ถ้ามี)</p>		

ลงชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์