

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(Real Estate Investment Trust: REIT)

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 26/2552

เผยแพร่เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2552

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 6 กันยายน 2552

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th



ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยุ บี ชั้น 10 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2695-9640 โทรสาร 0-2695-9834

ส่วนที่ 1

บทนำ

ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ) ได้สร้างเครื่องมือใหม่ในการจัดการทรัพย์สินที่เรียกว่า “ทรัสต์” ซึ่งสามารถนำมาใช้สำหรับการบริหารและจัดการลงทุนได้ สำนักงานจึงอยู่ระหว่างการยกร่างหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (REIT)) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

- (1) นำโครงสร้างของธุรกรรมทรัสต์ไปใช้ เพื่อให้พัฒนาโครงสร้างการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแนวทางสากล
- (2) ประชาชนทั่วไปมีทางเลือกที่จะได้รับประโยชน์จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใหม่ ๆ ภายใต้รูปแบบของตราสารทางการเงินใหม่ ๆ
- (3) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดตั้งและจัดการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การกำหนด Negative Lists แทน Positive Lists การไม่กำหนดเกณฑ์ 1 ใน 3 และเกณฑ์ small lot first การเปิดให้ REIT สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เองบางส่วน การเพิ่มอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน และการเปิดให้ trustee แต่งตั้งบริษัทจดทะเบียนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT ได้ เป็นต้น

สำนักงานได้ยกร่างหลักการการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเห็นควรมีการเปิดรับฟังความคิดเห็นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไป ดังนั้น หากท่านมีข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าว กรุณานำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายในวันที่ 6 กันยายน 2552 พร้อมนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถามคือ นายชานนท์ เค้าไปบูลย์ หรือนางสาวโอปอล์ บุนนาค ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน โทรศัพท์ 0-2695-9640 หรือ 0-2695-9536 หรือทาง e-mail: chanont@sec.or.th หรือ opal@sec.or.th

ส่วนที่ 2

การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)

1. สถานะของกองทรัสต์และรูปแบบการนำไปใช้กับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

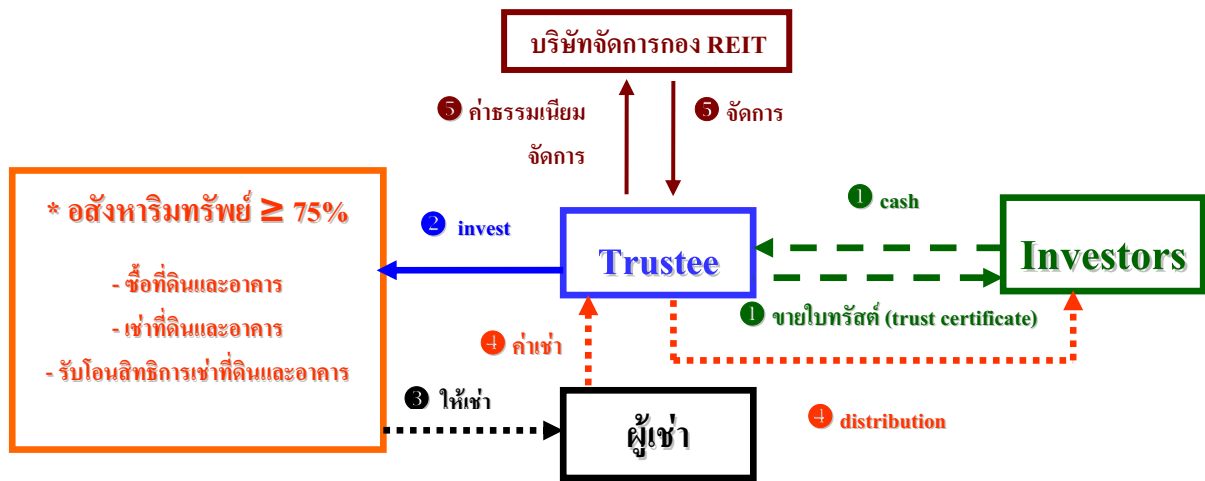
ทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินที่ถือกรรมสิทธิ์โดย “ทรัสต์” ทรัสต์มีอำนาจในการดูแลและบริหารจัดการทรัสต์สินในกองทรัสต์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัสต์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน ซึ่งเป็น “ผู้รับประโยชน์” ในทรัสต์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่สำนักงานจะอนุญาตให้จัดตั้งขึ้นนั้น จะจัดตั้งและจัดการในรูปของธุรกรรมทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยจะมีโครงสร้างที่มีลักษณะเฉพาะ กล่าวคือ จะเป็นกองทรัสต์ที่ทรัสต์จะมอบหมายให้บริษัทจัดการ REIT ทำหน้าที่แทนตนในการนำทรัสต์สินของกองทรัสต์ไปจัดการลงทุนหรือนำออกหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์สินนั้น

ในกระบวนการจัดตั้ง ทรัสต์ของ REIT จะออกใบทรัสต์ (trust certificate)¹ จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน โดยเงินที่ได้จากการจำหน่ายใบทรัสต์จะเป็นสิทธิของทรัสต์ ซึ่งทรัสต์จะประกาศให้เงินดังกล่าวเป็นทรัสต์ และทรัสต์จะนำเงินในกองทรัสต์ไปให้บริษัทจัดการ REIT ทำหน้าที่แทนตนในการจัดการลงทุนหรือนำออกหาประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยใบทรัสต์จะเป็นหลักทรัพย์ประเภทหนึ่งตามมาตรา 4(10) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์”)

¹ ใบทรัสต์ หมายความว่า ตราสารหรือหลักฐานที่ทรัสต์ออกซึ่งแสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์จากการจัดการกองทรัสต์ (ข้อ 1 แห่งประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 10/2552 ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552)

แผนภาพแสดงตัวอย่างการนำทรัสต์ไปใช้กับ REIT



ลักษณะธุรกรรม

- 1 เงินที่ได้จากการออกใบทรัสต์ (trust certificate) นำมาจัดตั้ง trust (ใบทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ตาม พรบ. หลักทรัพย์ฯ)
- 2 Trustee นำเงินส่วนใหญ่ของกอง trust ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 3 นำอสังหาริมทรัพย์ ออกหาประโยชน์ด้วยการให้เช่า
- 4 Trustee ได้รับค่าเช่า / ผลตอบแทนจากตราสารทางการเงิน
ทั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นที่กอง trust แล้ว Trustee จะส่งต่อผลตอบแทนให้ผู้ลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)
- 5 Trustee มอบหมายให้บริษัทจัดการ REIT ทำหน้าที่จัดการ REIT แทนตน
Trustee จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัทจัดการ REIT

2. แนวนโยบายของสำนักงานเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ REIT

สำนักงานมีนโยบายที่จะลด positive list ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) ให้เหลือเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม ในขณะเดียวกันก็มีแนวนโยบายที่จะสนับสนุนให้มีการจัดตั้ง REIT โดยหลักเกณฑ์ต่าง ๆ จะมีความยืดหยุ่นกว่ากอง 1

3. สรุปหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกอง REIT (เปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน)

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT
1. โครงสร้าง	กองทุนรวม	<p>กองทรัสต์ (trust)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ที่มีคุณสมบัติในการขออนุญาตเป็นทรัสต์ (trustee) ได้แก่ ธพ./บล./บลจ./สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น - Trustee ต้องมีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้ว \geq 100 ลบ. - Trustee ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมที่เหมาะสมกับ REIT
2. ลักษณะทั่วไป	2.1 หลักทรัพย์ประเภท “หน่วยลงทุน”	หลักทรัพย์ประเภท “ใบทรัสต์” (trust certificate)"
	2.2 ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่รับซื้อคืนใบทรัสต์
	2.3 จดทะเบียนใน SET	เหมือนกอง 1
3. ขนาดกองทุน	ขนาดขั้นต่ำ 500 ลบ.	เหมือนกอง 1
4. การจัดตั้งกองทุน	4.1 ขออนุญาตจัดตั้งกองทุนรวม โดยยื่นรายละเอียดโครงการ และร่างหนังสือชี้ชวน	ขออนุญาตเสนอขายใบทรัสต์ โดยยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายใบทรัสต์ (filing) (รวมเอกสารสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (trust deed) ด้วย) ที่มีเนื้อหาเช่นเดียวกับ กอง 1
	4.2 บลจ. เป็นผู้ยื่นขอจัดตั้ง	Trustee เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายและยื่นเอกสาร filing
5. การจัดการกองทุน	บลจ. (license MF)	<p>5.1 Trustee ต้องแต่งตั้ง “บริษัทจัดการ REIT” ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) จัดการลงทุนเพื่อกอง REIT (2) จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT
		<p>(3) มีระบบในการคำนวณ NAV และสอบทานความสมเหตุสมผลของรายงานการประเมิน</p> <p>(4) การจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน</p> <p>5.2 Trustee และบริษัทจัดการ REIT ต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน²</p> <p>5.3 นิติบุคคลที่สามารถขอความเห็นชอบเป็น “บริษัทจัดการ REIT”</p> <p>(1) บลจ.</p> <p>(2) บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติดังนี้</p> <p>(2.1) เป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2.2) ต้องมีระบบงานในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ○ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ○ มีระบบในการคำนวณ NAV และสอบทานความสมเหตุสมผลของรายงานการประเมิน ○ การจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน ○ มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

² ให้นำความหมายของ “บุคคลที่เกี่ยวข้อง” ตามประกาศว่าด้วยการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ในการป้องกัน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (conflict of interest)
6. จำนวนผู้ลงทุนขั้นต่ำ	250 ราย (day 1)/35 ราย (maintain)	ตอนจัดตั้ง : 250 ราย หลังจัดตั้ง : ○ 150 รายและให้มีการกระจาย การถือใบทรัสต์ (free float) ไม่น้อยกว่า 15% ³ (ยังไม่มีผลให้ เล็ก แต่ให้ขึ้นเครื่องหมายเตือน) ○ 35 ราย (เล็กกอง)
7. การจัดสรรหน่วยลงทุน	มีการกำหนดสัดส่วนการจัดสรร	7.1 REIT ที่มีขนาด $\geq 3,000$ ลบ. : free float $\geq 20\%$ ⁴ 7.2 REIT ที่มีขนาด $< 3,000$ ลบ. : free float $\geq 25\%$ ⁴
8. ข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุน/ ใบทรัสต์ ของ REIT	8.1 กลุ่มบุคคลใดถือได้ไม่เกิน 1 ใน 3 (ยกเว้นเป็นนิติบุคคลที่ไม่ต้องเสียภาษี เช่น กบข. ประกันสังคม PVD) 8.2 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทุกราย (รวม บุคคลที่เกี่ยวข้อง) รวมกันถือได้ ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุน ทั้งหมด ส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ห้าม vote, เงินปันผล 8.3 foreign limit 49% ของจำนวนหน่วย ลงทุนทั้งหมด (เฉพาะกรณีการลงทุน ในกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออาคารชุด)	8.1 กลุ่มบุคคลใดถือไม่เกิน 50% 8.2 foreign limit เหมือนกอง 1
9. อัตราส่วนการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ $\geq 75\%$ ของ NAV	เหมือนกอง 1

³ เทียบเคียงเกณฑ์ maintain หุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

⁴ เทียบเคียงเกณฑ์รับหุ้นสามัญเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT
<p>10. ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนได้</p>	<p>Positive lists ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) อาคารสำนักงาน (2) อาคารศูนย์การค้า (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมฯ (4) อาคารโกดังสินค้า (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น service apartment หอพัก และบ้านพักอาศัย (6) อาคารโรงแรม (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ (8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ (9) สิ่งก่อสร้างอื่นที่ ก.ล.ต. กำหนด 	<p>ไม่มี Positive lists แต่กำหนดให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถสร้างรายได้จากค่าเช่า และไม่อยู่ใน Negative lists ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) นำทรัพย์สินนั้นไปดำเนินการที่อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือ (2) นำทรัพย์สินนั้นไปดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด (3) นำทรัพย์สินนั้นไปดำเนินธุรกิจประเภทที่ขัดกับศีลธรรม เช่น อาบอบนวด สถานเริงรมย์ สนามม้า (4) ประเภทที่สำนักงานกำหนด
<p>11. ขอบเขตการดำเนินงาน</p>	<p>ไม่สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เองได้ (ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว หรือสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าอาคาร)</p>	<p>11.1 ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วหรือสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าอาคาร อย่างไรก็ตาม อนุญาตให้สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายถึง การลงทุนในโครงการที่ยังไม่เริ่มก่อสร้างหรือก่อสร้างไปแล้วไม่ถึงร้อยละ 80 ของมูลค่าอาคาร) ได้ไม่เกิน ร้อยละ 10 ของ NAV⁴</p> <p>11.2 ห้ามลงทุนในที่ดินเปล่า เว้นแต่เป็นกรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 11.1 (2) แสดงให้เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะเสริมรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์

⁴ ให้คำนวณมูลค่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมอยู่ในส่วนของมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ข้อ 9) ทั้งนี้ หากโครงการที่ยังไม่เริ่มก่อสร้างหรือก่อสร้างไปแล้วไม่ถึงร้อยละ 80 ของมูลค่าอาคาร ให้คิดมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการ โดยคำนวณตามมูลค่าสัญญาก่อสร้างและการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT
		ของ REIT
12. ระยะเวลาขั้นต่ำในการถือครองอสังหาริมทรัพย์	1 ปี นับแต่วันที่ลงทุน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน	เหมือนกอง 1 และในกรณีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 11 ต้องถืออสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังสร้างเสร็จ อย่างน้อย 1 ปี
13. อัตราส่วนรายได้	75% ของรายได้ทั้งหมดมาจากรายได้ประจำ (มีแนวทางที่จะยกเลิก)	ไม่กำหนด
14. การจัดหาผลประโยชน์	ต้องนำพื้นที่ออกให้เช่า กรณีโรงแรม กองทุนรวมไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้ ต้องให้เช่าอาคารโรงแรมนั้นแก่ผู้ที่มี license ในการ operate โรงแรม	เหมือนกอง 1 กรณีโรงแรม กอง REIT สามารถให้เช่าหรือจ้าง operator ที่มี license โรงแรมเข้าบริหารแทนได้
15. การกู้ยืมเงิน	กู้ได้ไม่เกิน 10% ของ NAV เพื่อการลงทุนหรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่ลงทุน	กอง REIT กู้ได้ไม่เกิน 35% ของ NAV เพื่อการลงทุนหรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่ลงทุน
16. อัตราการจ่ายเงินปันผล	ไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิ (อยู่ระหว่างแก้ไขเกณฑ์ให้จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ไม่รวม unrealized gain จากการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)	เหมือนกอง 1

4. สรุปขั้นตอนในการจัดตั้ง REIT

ขั้นตอนการยื่นขอจัดตั้งและการเสนอขายใบทรัสต์ของ REIT จะมีความคล้ายคลึงกับการยื่นขออนุมัติโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แต่วิธีการในรายละเอียดจะอยู่ภายใต้หมวด 2 และหมวด 3 การออกและเสนอขายหลักทรัพย์ แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

4.1 การขออนุญาตและการเปิดเผยข้อมูล

4.1.1 Trustee ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายใบทรัสต์ และยื่นแบบ filing ต่อสำนักงาน

(1) เอกสารที่ยื่น ดังนี้

(1.1) แบบคำขออนุญาตเสนอขายใบทรัสต์

(1.2) แบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขาย (filing)

(1.3) ร่างหนังสือชี้ชวน

(1.4) สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (trust deed) และ

(1.5) สำเนารายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (ฉบับสมบูรณ์)

(2) สำนักงานจะออกหนังสือรับแบบคำขอ พร้อมทั้งนับหนึ่ง filing ให้แก่ trustee

4.1.2 สำนักงานพิจารณาข้อมูลในแบบคำขอ แบบ filing และเอกสารที่ยื่น หากไม่ถูกต้องครบถ้วนจะแจ้งให้แก้ไข

4.1.3 สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณา เมื่อข้อมูลที่ยื่นครบถ้วนแล้ว filing มีผลใช้บังคับทันที

4.2 หน้าทีหลังการขายใบทรัสต์

4.2.1 Trustee ต้องส่งมอบใบทรัสต์ให้แก่ผู้รับประโยชน์⁶

4.2.2 รายงานผลการขายใบทรัสต์ (ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดการเสนอขายใบทรัสต์)

4.2.3 Trustee ต้องเปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

(1) รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ REIT (ได้แก่ งบการเงินราย 6 เดือน และประจำงวดปีบัญชี)

(2) รายงานประจำปี

(3) การรายงานตามมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ได้แก่ รายงานเหตุการณ์ที่มีสาระสำคัญต่อ Trustee⁷

4.2.4 นำใบทรัสต์ยื่นขอจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดการเสนอขายใบทรัสต์

⁶ ให้ใช้ตามแบบ 81-1 : ต้องส่งมอบใบทรัสต์ ภายในระยะเวลา ดังนี้ (1) กรณีมีใบทรัสต์ ไม่เกิน 15 วันทำการ (2) กรณีไร้ใบทรัสต์ (scripless) ไม่เกิน 7 วันทำการ

⁷ ตามมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

ส่วนที่ 3

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

ชื่อ _____ นามสกุล _____

อาชีพ/ ประเภทธุรกิจ _____

บริษัท/ องค์กร _____

ตำแหน่ง _____

เบอร์โทรศัพท์ _____

เบอร์โทรสาร _____

E-mail address _____

สถานะบริษัท

- บริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา/การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และ
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา/การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และ
ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
- ธนาคารพาณิชย์
- ที่ปรึกษากฎหมาย
- ที่ปรึกษาทางการเงิน
- อื่น ๆ

ความเห็นและข้อเสนอแนะ

1. การอนุญาตจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2. คุณสมบัติของ Trustee

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

3. คุณสมบัติของบริษัทจัดการ REIT ซึ่งได้รับแต่งตั้งจาก Trustee

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4. หลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการ REIT

4.1 จำนวนผู้ลงทุนขั้นต่ำ

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.2 การจัดสรรโบทราสต์

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.3 Negative List สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ REIT ลงทุนได้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.4 เกณฑ์การลงทุนและการอนุญาตให้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้บางส่วน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.5 การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.6 การกู้ยืมเงินได้ไม่เกิน 35% ของ NAV

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ _____
