

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](http://www.sec.or.th)



ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยู บี ชั้น 10 ถนนวิทยู 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) นำโครงสร้างของธุรกรรมทรัสต์ไปใช้เพื่อพัฒนาโครงสร้างการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแนวทางสากล

(2) ประชาชนทั่วไปมีทางเลือกที่จะได้รับประโยชน์จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบของตราสารทางการเงินใหม่ 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 และเห็นควรมีการปิดรับฟังความคิดเห็นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปดังนั้น หากท่านมีข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าว กรุณานำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายในวันที่ 6 กันยายน 2552 พร้อมนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถามคือ นายชานนท์ แก้วไพฑูริย์ หรือนางสาวโอปอล์ บุนนาค ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน โทรศัพท์ 0-2695-9640 หรือ 0-2695-9536 หรือทาง e-mail: [chanont@sec.or.th](mailto:chanont@sec.or.th) หรือ [opal@sec.or.th](mailto:opal@sec.or.th)

## ส่วนที่ 2

### **การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)**

#### **1. สถานะของกองทรัสต์และรูปแบบการนำไปใช้กับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

ทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินที่ถือกรรมสิทธิ์โดย“ทรัสต์” ทรัสต์มีอำนาจในการดูแลและบริหารจัดการทรัสต์สินในกองทรัสต์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัสต์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในทรัสต์สินของกองทรัสต์

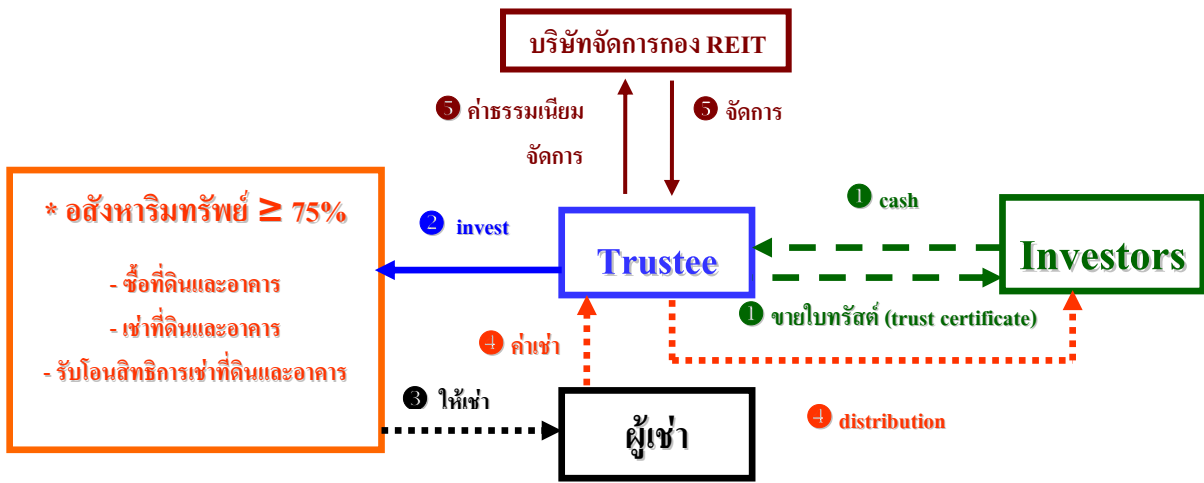
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT) ที่สำนักงานจะอนุญาตให้จัดตั้งขึ้นนั้น จะจัดตั้งและจัดการในรูปของธุรกรรมทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยจะมีโครงสร้างที่มีลักษณะเฉพาะ กล่าวคือ จะเป็นกองทรัสต์ที่ทรัสต์จะมอบหมายให้บริษัทจัดการ REIT ทำหน้าที่แทนตนในการนำทรัสต์สินของกองทรัสต์ไปจัดการลงทุนหรือนำออกหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลั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

ในกระบวนการจัดตั้งทรัสต์ของ REIT จะออกใบทรัสต์(trust certificate)<sup>1</sup> จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน โดยเงินที่ได้จากการจำหน่ายใบทรัสต์จะเป็นสิทธิของทรัสต์ซึ่งทรัสต์จะประกาศให้เงินดังกล่าวเป็นทรัสต์ และทรัสต์จะนำเงินในกองทรัสต์ไปให้บริษัทจัดการ REIT ทำหน้าที่แทนตนในการจัดการลงทุนหรือนำออกหาประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยใบทรัสต์จะเป็นหลักทรัพย์ประเภทหนึ่งตามมาตรา 4(10) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์”)

---

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

### แผนภาพแสดงตัวอย่างการนำทรัสต์ไปใช้ 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 ในขณะที่เดียวกันก็มีนโยบายที่จะสนับสนุนให้มีการจัดตั้ง REIT โดยหลักเกณฑ์ต่าง ๆ จะมีความยืดหยุ่นกว่ากอง 1

3. สรุปหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกอง REIT (เปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน)

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT
1. โครงสร้าง	กองทุนรวม	<p><b>กองทรัสต์ (trust)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ที่มีคุณสมบัติในการขออนุญาตเป็นทรัสต์ (trustee) ได้แก่ ธพ./บล./บลจ./สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น</li> <li>- Trustee ต้องมีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้ว <math>\geq 100</math> ลบ.</li> <li>- Trustee ต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติมที่เหมาะสมกับ REIT</li> </ul>
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	<b>Trustee</b> เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายและยื่นเอกสาร filing
5. การจัดการกองทุน	บลจ. (license MF)	<p>5.1 Trustee ต้องแต่งตั้ง “บริษัทจัดการ REIT” ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) จัดการลงทุนเพื่อกอง REIT</li> <li>(2) จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน</li> </ul>

เรื่อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”)	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT
		<p>(3) มีระบบในการคำนวณ NAV และสอบทานความสมเหตุสมผลของรายงานการประเมิน</p> <p>(4) การจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน</p> <p>5.2 Trustee และบริษัทจัดการ REIT ต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน<sup>2</sup></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"> <li>○ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>○ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน</li> <li>○ มีระบบในการคำนวณ NAV และสอบทานความสมเหตุสมผลของรายงานการประเมิน</li> <li>○ การจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลการลงทุน</li> <li>○ มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> </ul>

<sup>2</sup> 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 การถือไปทรีสต์ (free float) ไม่น้อยกว่า 15% <sup>3</sup> (ยังไม่มีผลให้ เลิก แต่ให้ขึ้นเครื่องหมายเตือน) ○ 35 ราย (เล็กกอง)
7. การจัดสรรหน่วยลงทุน	มีการกำหนดสัดส่วนการจัดสรร	7.1 REIT ที่มีขนาด $\geq 3,000$ ลบ. : free float $\geq 20\%$ <sup>4</sup> 7.2 REIT ที่มีขนาด $< 3,000$ ลบ. : free float $\geq 25\%$ <sup>4</sup>
8. ข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุน ไปทรีสต์ 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

<sup>3</sup> เทียบเคียงเกณฑ์ maintain หุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

<sup>4</sup> เทียบเคียงเกณฑ์รับหุ้นสามัญเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

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

<sup>4</sup> ให้คำนวณมูลค่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมอยู่ในส่วนของมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้อ 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% ของรายได้ทั้งหมดจากรายได้ประจำ (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 หน้าที่ภายหลังการขายไบทrust

4.2.1 Trustee ต้องส่งมอบไบทrust ให้แก่ผู้รับประโยชน์

4.2.2 รายงานผลการขายไบทrust (ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดการเสนอขายไบทrust)

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 Trustee

4.2.4 นำไบทrust ยื่นขอจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 180 วัน นับแต่วันสิ้นสุดการเสนอขายไบทrust

### 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 การจัดสรรใบทรัสต์

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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_