

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(Real Estate Investment Trust: REIT)

ครั้งที่ 2

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 12/2553

เผยแพร่เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2553

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 30 มิถุนายน 2553

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก 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

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน) ได้เปิดรับฟังความคิดเห็น เรื่อง การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) มาแล้วครั้งหนึ่งระหว่างวันที่ 6 สิงหาคม 2552 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2552 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำโครงสร้างของธุรกรรมทรัสต์มาใช้เพื่อพัฒนาโครงสร้างการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ไปตามแนวทางสากล โดยประชาชนทั่วไปจะมีทางเลือกที่จะได้รับประโยชน์จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบของตราสารทางการเงินใหม่ ๆ รวมทั้งเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดตั้งและจัดการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น

สำนักงานได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้ประกอบธุรกิจจัดการลงทุน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ องค์กรที่เกี่ยวข้อง และประชาชนทั่วไปในการให้ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ข้างต้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหลักเกณฑ์ที่สำนักงานปรับปรุงจากการรวบรวมความคิดเห็นและข้อเสนอแนะนั้นมีความแตกต่างจากหลักเกณฑ์ที่สำนักงานเปิดรับฟังความคิดเห็นครั้งแรกในหลายประเด็นที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

(1) นำโครงสร้าง Co-Trustee มาใช้ เพื่อให้โครงสร้างทางกฎหมายเอื้ออำนวยต่อการกำหนดหน้าที่ของผู้เกี่ยวข้องได้อย่างเหมาะสม ดังนี้

- 1) Trustee ซึ่งทำหน้าที่เป็น REIT Manager (“REIT Manager”) ทำหน้าที่จัดการ REIT และยื่น filing ข้อมูลในการจัดตั้ง REIT
- 2) Trustee ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของ REIT (“ผู้ดูแลผลประโยชน์”) ทำหน้าที่เก็บรักษาทรัพย์สินของ REIT และดูแลการจัดการ REIT ให้เป็นที่ไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (trust deed) โดย Trustee ทั้งสองจะร่วมกันจัดตั้ง REIT และถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินของ REIT

(2) เพิ่มเติมให้บริษัทลูกของสถาบันการเงินหรือบริษัทหลักทรัพย์ สามารถขออนุญาตเป็น Trustee ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ REIT ได้ โดยต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนด กล่าวคือ มีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท มีความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร และต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ REIT Manager

(3) ปรับปรุงคุณสมบัติของ REIT Manager โดยไม่จำกัดว่าต้องเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ listed เท่านั้น แต่ต้องเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีความพร้อมที่จะบริหาร REIT รวมทั้งเพิ่มเติมคุณสมบัติเกี่ยวกับความพร้อมด้านบุคลากร ระบบงาน ฐานะทางการเงิน และต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน นอกจากนี้ เพื่อให้ REIT Manager มีแรงจูงใจในการทำให้ REIT มีขนาดใหญ่ขึ้น แทนที่จะแยกจัดตั้ง REIT ขนาดเล็ก ๆ หลายกอง เช่นเดียวกับที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเพื่อ

ป้องกัน conflict of interest ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณี REIT Manager บริหารหลาย ๆ REIT ในเวลาเดียวกัน
จึงจะเสนอให้แต่ละ REIT Manager สามารถบริหารจัดการ REIT ได้หนึ่งกองทรัสต์

(4) ปรับปรุงให้ข้อสังหาริมทรัพย์ที่ REIT จะลงทุนได้ ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้าง
เสร็จแล้วและพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์ได้

(5) ปรับปรุงให้ REIT สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มขึ้น เป็นไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

(6) ปรับปรุงข้อกำหนดการจ่ายเงินปันผล เพื่อให้สามารถกักเงินเพื่อปรับปรุงสภาพ
อสังหาริมทรัพย์หรือการชำระคืนหนี้ได้

(7) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ REIT หรือ REIT Manager
โดยให้นำประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง มาบังคับใช้
โดยอนุโลม

(8) REIT Manager สามารถดำเนินการขอมติจากผู้ถือใบทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของ REIT
เป็นการทั่วไปได้ (general mandate) โดยมติดังกล่าวจะต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีจนถึงวันที่เสนอขายใบทรัสต์

สำนักงานจึงเห็นควรนำหลักเกณฑ์ที่ปรับปรุงแล้วเปิดรับฟังความคิดเห็นอีกครั้งหนึ่ง
ดังนั้น จึงขอความร่วมมือผู้ที่เกี่ยวข้อง และประชาชนทั่วไป โปรดนำส่งข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะในเรื่อง
ดังกล่าวต่อสำนักงานภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2553 พร้อมนี้สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อ
สอบถามคือ นายชานนท์ เค้าไพบูลย์ 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

หลักเกณฑ์ที่เสนอ

1. การนำโครงสร้าง Co-Trustee มาใช้

การนำธุรกรรมทรัสต์มาใช้ในการจัดตั้ง Real Estate Investment Trust (“REIT”) ของไทยนั้น ทรัสต์ (Trustee) จะมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มิตสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ REIT ที่สำนักงานเคยเปิดรับฟังความคิดเห็นนั้น จะมีโครงสร้างที่มีลักษณะเฉพาะกล่าวคือ จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่ง Trustee มอบหมายให้บริษัทจัดการ REIT (“REIT Manager”) ทำหน้าที่แทนตนในการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปจัดการลงทุนหรือ นำออกจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้ลงทุนในฐานะผู้รับประโยชน์ได้รับประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินนั้น

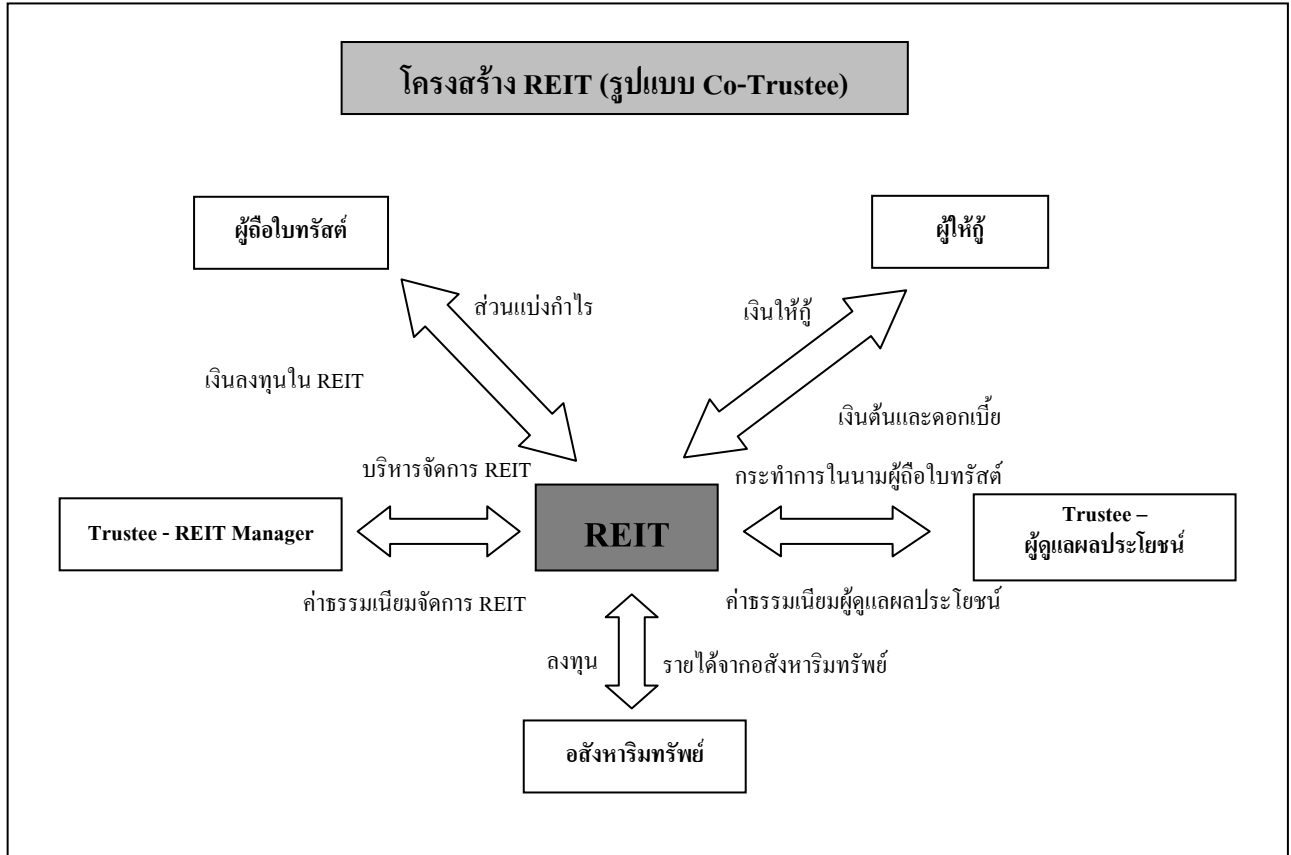
ในกระบวนการจัดตั้ง REIT Trustee จะออกใบทรัสต์ (trust certificate) จำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน โดยเงินที่ได้จากการจำหน่ายใบทรัสต์จะเป็นสิทธิของ Trustee ซึ่งจะประกาศให้เงินดังกล่าวเป็นทรัสต์ และนำเงินในกองทรัสต์ไปให้ REIT manager จัดการลงทุนแทน และโดยที่ใบทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ประเภทหนึ่ง ตามมาตรา 4(10) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ”) ดังนั้น Trustee ในฐานะผู้ออกหลักทรัพย์ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ ด้วย

อย่างไรก็ดี จากการรับฟังความคิดเห็นที่ผ่านมา ผู้ที่เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการที่ Trustee ต้องเป็นผู้ยื่นคำขอออกและเสนอขายหลักทรัพย์ว่า ผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการจัดตั้ง REIT ทำ due diligence ต่าง ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และจัดเตรียมเอกสารการเสนอขาย คือ REIT Manager Trustee ซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ จึงอาจไม่ประสงค์จะรับผิดชอบข้อมูลซึ่งตนไม่ได้เป็นผู้จัดทำ นอกจากนี้ ในต่างประเทศ ผู้ที่มีหน้าที่ในการจัดทำเอกสารการเสนอขายและยื่นขอจัดตั้ง REIT ต่อหน่วยงานกำกับดูแลนั้น มักเป็น REIT manager มากกว่า Trustee เช่นกัน

ดังนั้น เพื่อให้โครงสร้างทางกฎหมายเอื้ออำนวยให้สามารถกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้องได้อย่างเหมาะสม สำนักงานจึงขอเสนอให้นำโครงสร้าง co-trustee มาใช้ ดังนี้

- 1) Trustee ซึ่งทำหน้าที่เป็น REIT Manager (“REIT Manager”) ทำหน้าที่จัดการ REIT และยื่น filing ข้อมูลในการจัดตั้ง REIT
- 2) Trustee ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของ REIT (“ผู้ดูแลผลประโยชน์”) ทำหน้าที่เก็บรักษาทรัพย์สินของ REIT และดูแลการจัดการ REIT ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (trust deed) ทั้งนี้ Trustee ทั้งสองจะร่วมกันจัดตั้ง REIT และถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินของ REIT

REIT ภายใต้โครงสร้าง Co-Trustee



2. หลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกอง REIT ภายใต้โครงสร้าง Co-Trustee

หลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกอง REIT (ในรูปแบบโครงสร้าง Co-Trustee) มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

เรื่อง	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (รูปแบบ Co-Trustee)
1. ผู้เกี่ยวข้อง	
1.1 ผู้ดูแลผลประโยชน์	<p>ผู้ดูแลผลประโยชน์ เป็น Trustee ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก กตต.</p> <p>คุณสมบัติ</p> <p>(1) ผู้ขออนุญาต ได้แก่</p> <p>(ก) ธพ./บล./บลจ./สง. ที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้ง</p> <p>(ข) <u>บริษัทที่มีบุคคลตามข้อ (ก) ถือหุ้น 99% และมีอำนาจควบคุมอย่างเบ็ดเสร็จได้</u></p> <p>(2) มีทุนจดทะเบียน ≥ 100 ลบ.</p> <p>(3) มีความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากร เช่น</p> <p>1) มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ</p> <p>2) <u>มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุน/การจัดการ/การให้สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 3 ใน 5 ปีซ้อนหลัง</u></p> <p>(3) ผู้ดูแลผลประโยชน์กับ REIT Manager ห้ามเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน</p> <p>หน้าที่ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์</p> <p>(1) <u>ก่อตั้ง REIT และถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของ REIT เพื่อผู้รับประโยชน์ร่วมกับ Trustee ซึ่งเป็น REIT Manager</u></p> <p>(2) เก็บรักษาทรัพย์สินของ REIT</p> <p>(3) ดูแลตรวจสอบการทำหน้าที่ของ REIT Manager</p> <p>(4) <u>มีอำนาจถอดถอน REIT Manager</u></p> <p>หน้าที่ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์</p> <p><u>ยื่นคำขอและ filing ข้อมูลในการออกและเสนอขายใบทรัสต์ ร่วมกับ Trustee – REIT manager แต่รับผิดชอบข้อมูลเฉพาะส่วนของตน</u></p>
1.2 REIT Manager	<p>REIT Manager เป็น <u>Trustee</u> ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก กตต.</p> <p>คุณสมบัติ</p> <p>(1) <u>มีทุนจดทะเบียน > 10 ล้านบาท</u></p> <p>(5) <u>เป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และมีความพร้อมที่จะจัดการ REIT</u></p>

เรื่อง	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (รูปแบบ Co-Trustee)
	<p>- <u>มีความพร้อมด้านบุคลากรที่จะบริหารจัดการ REIT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>มีผู้เชี่ยวชาญ > 2 คน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ > 3 ปีใน 5 ปีย้อนหลัง (คุณสมบัติตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)</u> ➢ <u>มีจำนวนบุคลากรที่มีความสามารถและทำงานเต็มเวลา (dedicated staff) เพียงพอที่จะรองรับปริมาณธุรกรรมของ REIT</u> <p>- <u>มีความพร้อมด้านระบบงานที่จะบริหารจัดการ REIT</u></p> <p>(3) <u>มีโครงสร้างองค์กรและระบบงานที่สามารถป้องกัน conflict of interest</u></p> <p>(4) <u>ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ Trustee-ผู้ดูแลผลประโยชน์</u></p> <p>(5) <u>มีกรรมการอิสระ¹ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน</u></p> <p>(6) <u>ทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT ได้หนึ่งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้ REIT Manager มีแรงจูงใจในการทำให้ REIT มีขนาดใหญ่ขึ้น และเพื่อป้องกัน conflict of interest ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณี REIT Manager บริหารหลาย ๆ REIT ในเวลาเดียวกัน</u></p>
	<p><u>หน้าที่ตาม พรบ. ทรัสต์</u></p> <p>(1) <u>ก่อตั้ง REIT และถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของ REIT เพื่อผู้รับประโยชน์ร่วมกับ Trustee ผู้ดูแลผลประโยชน์</u></p> <p>(2) <u>จัดการกอง REIT</u></p> <p>1) <u>ระดับกองทุน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</u> • <u>วางแผนธุรกิจ บริหารความเสี่ยง</u> • <u>จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สิน</u> • <u>คำนวณ NAV และสอบทานความสมเหตุสมผลของรายงานประเมิน</u> • <u>จัดทำงบการเงิน</u> <p>2) <u>ระดับอสังหาริมทรัพย์ (อาจมอบหมายงานนี้ให้บุคคลอื่นได้)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>หาผู้เช่า</u> • <u>ตรวจตราสภาพ ซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์</u>

¹ เทียบเคียงได้กับกรรมการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

เรื่อง	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (รูปแบบ Co-Trustee)
	<p>ดูแล day-to-day operation ของอสังหาริมทรัพย์</p> <p><u>หน้าที่ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ</u></p> <p>(3) การออกและเสนอขายใบทรัสต์</p> <p>- <u>ยื่นคำขอและ filing ข้อมูลเกี่ยวกับ REIT และข้อมูลของ REIT Manager</u></p> <p>(4) หน้าที่ภายหลังการขายใบทรัสต์</p> <p>- <u>ส่งมอบใบทรัสต์ รายงานผลการขาย</u> จัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูล</p>
2. ลักษณะทั่วไป	<p>2.1 หลักทรัพย์ประเภท “ใบทรัสต์”</p> <p>2.2 กองทุนปิด (ไม่รับซื้อคืนใบทรัสต์)</p> <p>2.3 ต้อง listed ใน SET</p>
3. ขนาดกองทรัสต์	ขนาดกอง REIT ขั้นต่ำ 500 ลบ. (เหมือนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”))
4. รายละเอียดแบบ filing	แบบ Filing (รวม trust deed ด้วย) จะมีเนื้อหาเช่นเดียวกับการเปิดเผยข้อมูลของกอง 1
5. จำนวนผู้ลงทุนขั้นต่ำ	<p>5.1 ตอนจัดตั้ง : 250 ราย</p> <p>5.2 หลังจัดตั้ง :</p> <p>(1) 150 รายและให้มี free float \geq 15% (ขึ้นเครื่องหมายเตือน)</p> <p>(2) 35 ราย (เล็กกอง)</p>
6. การจัดสรรใบทรัสต์	<p>6.1 REIT ที่มีขนาด \geq 3,000 ลบ. : free float \geq 20%</p> <p>6.2 REIT ที่มีขนาด < 3,000 ลบ. : free float \geq 25%</p>
7. ข้อจำกัดการถือ ใบทรัสต์ของ REIT	<p>7.1 กลุ่มบุคคลใดถือไม่เกิน 50%</p> <p>7.2 foreign limit 49% ของจำนวนใบทรัสต์ทั้งหมด (เฉพาะกรณีที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออาคารชุด)</p>
8. อัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ \geq 75% <u>ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (total assets)</u>
9. ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนได้	<p>ไม่กำหนดประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนได้ แต่การลงทุนของกองทรัสต์ต้องมีวัตถุประสงค์ที่จะจัดหาผลประโยชน์เพื่อให้มีรายได้ค่าเช่า และต้องไม่อยู่ใน Negative lists ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เข้าไปทำธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>(ข) เข้าไปทำธุรกิจประเภทที่ขัดกับศีลธรรม เช่น อาบอบนวด สถานเริงรมย์ และสนามม้า</p> <p>(ค) ประเภทที่ สำนักงานกำหนด</p> <p>(ตัดเงื่อนไขด้านสิ่งแวดล้อมใน hearing ครั้งที่ 1 ออก)</p>

เรื่อง	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (รูปแบบ Co-Trustee)
<p>10. การลงทุนและขอบเขตการดำเนินงาน</p>	<p>10.1 <u>ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว เพื่อให้สามารถจัดหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกับค่าเช่าได้ (rental-related income)</u> <u>ข้อยกเว้น</u> อนุญาตให้สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ $\leq 10\%$ ของ NAV (การลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะไม่นับรวมส่วนที่ renovate) <u>โดยให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันได้เมื่อมีเหตุอันจำเป็นและสมควร</u></p> <p>10.2 ห้ามลงทุนในที่ดินเปล่า เว้นแต่เป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.1 2) แสดงให้เห็นได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะเสริมรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของ REIT <p>10.3 <u>ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศได้</u></p>
<p>11. ระยะเวลาขั้นต่ำในการถือครองอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ไม่น้อยกว่า 1 ปี และในกรณีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 10.1 ต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังสร้างเสร็จ ≥ 1 ปี</p>
<p>12. อัตราส่วนรายได้</p>	<p><u>ไม่กำหนดว่ารายได้ของกองทรัสต์ต้องเป็นรายได้จากค่าเช่าในสัดส่วนเท่าใด แต่กำหนดลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนได้และระบุวัตถุประสงค์สำคัญของ REIT ว่าต้องเป็นการจัดหาประโยชน์จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน</u></p>
<p>13. การจัดหาผลประโยชน์</p>	<p><u>นำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกับค่าเช่า (rental-related income)</u></p>
<p>14. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ตามระยะเวลาที่กำหนดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ก่อนที่จะลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน) (2) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาตาม (1) (3) REIT Manager หรือผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (4) REIT Manager ต้องจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดตาม (1) - (3)

เรื่อง	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (รูปแบบ Co-Trustee)
<p>15. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หลัก และ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (Related –Party Transactions: RPT)</p>	<p>15.1 ให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p>15.2 <u>กรณี REIT Manager จะลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดหรือจำหน่ายในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุด เกินกว่าร้อยละ 10 REIT Manager ต้องอธิบายเหตุผลและสมมติฐานสำคัญที่สนับสนุนความเห็นของ REIT Manager ให้อย่างชัดเจน</u></p> <p>15.3 <u>กรณี RPT มีหลักเกณฑ์เพิ่มเติมคือ ให้นำประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อ 15.1 และ 15.2 มาบังคับใช้กับการตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ REIT หรือ REIT Manager โดยอนุโลม</u></p> <p><u>หมายเหตุ : ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดให้บริษัทปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งสรุปโดยสังเขปคือ</u></p> <p>(1) รายการเกี่ยวข้องกันในรอบระยะเวลา 6 เดือนสะสมเกินกว่า 0.03% แต่ไม่เกิน 3% ของ net tangible assets หรือ ไม่เกินจำนวนเงินที่กำหนด (เช่น ซื้อทรัพย์สินมากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ</p> <p>(2) รายการเกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการไม่เป็นไปตาม (1) ให้ขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีความเห็นคณะกรรมการบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย</p>
<p>16. การลงทุนในทรัพย์สินอื่น</p>	<p>16.1 ลงทุนในทรัพย์สินอื่น < 25% ของ total assets</p> <p>16.2 <u>ลงทุนได้ตามประเภททรัพย์สินและอัตราส่วนการลงทุนของกองทุนรวมทั่วไป ทั้งนี้ ห้ามลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า เว้นแต่เป็นการลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (hedging)</u></p>
<p>17. การกู้ยืมเงิน</p>	<p>17.1 กู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน โดยจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยก็ได้ ภายใต้งื่อนไขดังนี้</p> <p>(1) <u>จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกิน 50% ของ NAV</u></p> <p>(2) <u>การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันของ REIT ต้องเป็นประเภทจำกัด</u></p>

เรื่อง	ข้อเสนอเกณฑ์ REIT (รูปแบบ Co-Trustee)
	<p><u>ความรับผิดไว้ไม่เกินกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืม (non-recourse debt) เท่านั้น</u></p> <p>17.2 การกู้ยืมเงินต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน การ refinancing หรือการปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์</p>
18. การจ่ายเงินปันผล	<p>18.1 ให้จ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของ<u>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว</u></p> <p>18.2 <u>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อ (1) หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none">(1) <u>unrealized gain</u> จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์(2) <u>เงินสำรองที่กั้นไว้เพื่อ maintenance</u> ทั้งนี้ ต้องไม่เกินกว่าจำนวนซึ่งจัดทำขึ้นหรือได้รับการรับรองโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระ(3) <u>เงินสำรองที่กั้นไว้เพื่อการจ่ายชำระหนี้</u>
19. การเพิ่มหรือการลดเงินทุน	<p>19.1 การเพิ่มเงินทุนต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเพื่อซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์</p> <p>19.2 <u>REIT Manager สามารถดำเนินการขอมติจากผู้ถือใบทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนตามข้อ 19.1 เป็นการทั่วไปได้ (general mandate) โดยมติดังกล่าวต้องมีอายุไม่เกิน 1 ปีจนถึงวันที่เสนอขายใบทรัสต์ เว้นแต่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังต่อไปนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none">(1) <u>การเข้าทำรายการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดรายการตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่า total assets</u> REIT Manager จะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือใบทรัสต์ โดยมีความเห็นของ Trustee ผู้ดูแลผลประโยชน์ <u>ประกอบการขอมติ</u>(2) <u>การเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ REIT Manager (ต้องดำเนินการตามข้อ 15.3)</u> <p>19.3 REIT อาจลดเงินทุนเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">(1) มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์(2) มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด (เช่น unrealized loss จากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ทยอยตัดจ่าย เป็นต้น)

ส่วนที่ 3

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

ชื่อ _____ นามสกุล _____

อาชีพ/ ประเภทธุรกิจ _____

บริษัท/ องค์กร _____

ตำแหน่ง _____

เบอร์โทรศัพท์ _____

เบอร์โทรสาร _____

E-mail address _____

สถานะบริษัท

- บริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา/การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
- ธนาคารพาณิชย์
- ที่ปรึกษากฎหมาย
- ที่ปรึกษาทางการเงิน
- อื่น ๆ

ความเห็นและข้อเสนอแนะ

1. โครงสร้าง REIT ภายใต้รูปแบบ Co-Trustee

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2. คุณสมบัติและหน้าที่ของ Trustee

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

3. คุณสมบัติและหน้าที่ของ REIT Manager

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4. หลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการ REIT

4.1 อัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.2 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนได้

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.3 การลงทุนและขอบเขตการดำเนินงาน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.4 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.5 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หลัก และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.6 การกู้ยืมเงิน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.7 การจ่ายปันผล

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4.8 การเพิ่มหรือการลดเงินทุน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ _____
