

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การแก้ไขหลักเกณฑ์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

หลักเกณฑ์ Real Estate Investment Trust (REIT) และหลักเกณฑ์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (<http://www.sec.or.th>)

อาคารจีพีเอฟ วิทยู บี ชั้น 10, 13 -16 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2263-6499 หรือ 0-2695-9999 โทรสาร 0-2651-5949

เอกสารเผยแพร่
เลขที่ อจท. 10/2556

เรื่อง

การแก้ไขหลักเกณฑ์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
หลักเกณฑ์ Real Estate Investment Trust (REIT) และหลักเกณฑ์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2556

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 25 มิถุนายน 2556

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุน

วันที่ 19 มิถุนายน 2556

ส่วนที่ 1

บทนำ

ตามที่สำนักงานได้ออกประกาศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กอง Infra”) เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2554 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 นั้น

ในระหว่างที่ผ่านมา ได้มีภาคเอกชนหลายรายหรือสำนักงานเพื่อขอให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อลดข้อจำกัดในการจัดตั้งกอง Infra และ REIT สำนักงานได้พิจารณาข้อเสนอต่าง ๆ ของภาคเอกชนแล้วเห็นว่า การแก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะทำให้การจัดตั้งและจัดการกอง Infra และ REIT มีความเหมาะสมและมีความยืดหยุ่นมากขึ้น นอกจากนี้ เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจัดตั้งกอง 1 เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายในการสนับสนุนให้มีการจัดตั้ง REIT

สำนักงานจึงขอความร่วมมือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไป โปรดส่งข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการแก้ไขหลักเกณฑ์ต่อสำนักงานภายในวันที่ 25 มิถุนายน 2556 ทั้งนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม คือ นายทรงยศ บรรจงมณี (กรณีกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน) และนางสาวกิตติณี ลักษณะสิริศักดิ์ (กรณี REIT และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน โทรศัพท์ 0-2695-6195 และ 0-2695-9530 หรือทาง e-mail: songyod@sec.or.th และ kittinee@sec.or.th ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 การแก้ไขหลักเกณฑ์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กอง Infra”)

1. การเพิ่มหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของเจ้าของทรัพย์สิน infra

1.1 ที่มา

สำนักงานได้รับข้อหารือจากภาคเอกชนที่ต้องการจัดตั้งกอง infra โดยกอง infra จะซื้อทรัพย์สิน Infra จากเจ้าของทรัพย์สิน 3 ราย โดยแต่ละรายนั้น ไม่ได้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน และเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย มีความประสงค์ที่จะกลับมาเป็นผู้ถือหน่วยกอง infra ในสัดส่วนร้อยละ 1 ใน 3 และอาจมีรายย่อยเข้าร่วมถือหน่วยบ้างเล็กน้อย เพื่อให้จำนวนผู้ถือหุ้นครบ 500 ราย

1.2 ข้อเสนอ

สำนักงานเห็นว่าวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวขัดกับหลักการของประกาศ กอง infra ที่ต้องการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยได้มีส่วนร่วมในการลงทุน เนื่องจากกอง infra เป็นกองทุนที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีเป็นพิเศษมากกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทอื่น

จึงขอเสนอให้เพิ่มเติมเพดานสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของเจ้าของทรัพย์สิน infra โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทุกรายรวมกันต้องไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2. การนับมติกรณีมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (การแบ่ง Class หน่วยลงทุน)

2.1 ข้อกำหนดปัจจุบัน

- ข้อ 27 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 1 /2554 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2554 (“ประกาศกอง Infra”) อนุญาตให้ผู้ลงทุนสถาบันบางประเภท เช่น กบข. กองทุนประกันสังคม กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป กองทุนรวมสำรองเลี้ยงชีพ สามารถถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด โดยสามารถลงมติออกเสียงรวมทั้งรับเงินปันผลได้ไม่เกินสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

- ข้อ 60 ของประกาศกอง Infra กำหนดว่า ในกรณีที่กองทุนรวมมีการแบ่ง class หน่วยลงทุน การขอมติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกชนิด เช่น การเลิกกองทุนรวม เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของชนิดนั้น

(2) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้บริษัท

จัดการขอมติเฉพาะจากผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดนั้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของชนิดดังกล่าว

- ข้อ 56 และข้อ 63 กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนและกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะไม่มีสิทธิออกเสียงและรับเงินปันผลในส่วนของหน่วยลงทุนที่ถือเกินสัดส่วนดังกล่าว

อย่างไรก็ดี คณะกรรมการ ก.ต.ท. ในการประชุมครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 มีมติเกี่ยวกับการนับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนกรณีกองทุนรวมมีการแบ่ง class หน่วยลงทุนว่า หากเป็นการขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อหน่วยลงทุนแต่ละ class เท่า ๆ กัน ต้องได้รับมติเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยข้อกำหนดข้างต้นจะใช้บังคับกับกองทุนรวมทุกประเภท รวมทั้งกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานด้วย ซึ่งสำนักงานอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.2 ข้อเสนอ

ตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ กำหนดให้การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่จะถือว่าได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนคือ ต้องได้รับมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ในกรณีกองทุนรวมมีการแบ่ง class หน่วยลงทุน การขอมติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

2.2.1 การขอมติที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทุก class

(1) เท่ากัน ต้องได้รับมติเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยเรื่องที่จะถือว่ากระทบสิทธิเท่ากันจะต้องเป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับงาน operation ของกองทุน และไม่ได้เกี่ยวกับความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่ผู้ลงทุนได้รับ เช่น การเปลี่ยนแปลง บลจ. การเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ การจัดส่งรายงานต่าง ๆ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น

(2) ไม่เท่ากัน ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละ class เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ class นั้น

2.2.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของ class ใด class หนึ่ง โดยไม่ได้มีผลกระทบต่อ class อื่น เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ class นั้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ class นั้น

2.2.3 การนับ vote ของผู้ถือหน่วยลงทุนและกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1) กรณีเป็นการขอมติที่ต้องได้มติเกินกึ่งหนึ่งของแต่ละ class ให้นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนรวมกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนแต่ละ class

(2) กรณีเป็นการขอมติที่ต้องได้มติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ให้นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนรวมกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้ ข้อกำหนดข้างต้นไม่ใช้บังคับกับผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทกองทุน เช่น กบข. กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งได้รับยกเว้นให้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของ

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากผู้ลงทุนสถาบันดังกล่าวเป็นตัวแทนของผู้ลงทุนรายย่อย และจะเข้ามามีส่วนช่วยในการใช้สิทธิออกเสียงเพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุนรายย่อยด้วย

(3) กรณีเป็นการขอมติที่กระทบสิทธิเพียง class เดียว เช่น การเพิ่มค่าธรรมเนียมของ class ใด class หนึ่ง หาก class นั้น มีผู้ถือหน่วยลงทุน/กลุ่มบุคคลเดียวกันเพียงรายเดียว สามารถนับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้เต็มสัดส่วนของ class นั้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถขอมติได้เนื่องจากติดข้อจำกัดการลงมติไม่เกิน 1 ใน 3 ช้างต้น บลจ.สามารถขอความเห็นชอบจากสำนักงานในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ โดยสำนักงานจะให้ความเห็นชอบหากพิจารณาแล้วว่า การแก้ไขดังกล่าวได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนส่วนน้อยเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนส่วนน้อย (ทั้งกรณีแต่ละ class และทั้งกองทุน)

3. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการออกหน่วยลงทุนคล้ายหนี้ (debt-liked)

3.1 ที่มา

เนื่องด้วยภาคเอกชนมีความประสงค์ที่จะออกหน่วยลงทุนคล้ายหนี้ โดยออกแบบให้หน่วยลงทุนคล้ายหนี้มีลักษณะเป็นเจ้าหนี้ของกองทุน และสามารถ call default ได้ รวมทั้งขอให้สามารถกันสำรองก่อนจ่ายเงินปันผลเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพัน

3.2 ข้อกำหนดปัจจุบัน

- ข้อ 11 ของประกาศกอง Infra กำหนดให้กอง Infra สามารถแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิดได้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) หน่วยลงทุนชนิดเดียวกันต้องมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่เท่าเทียมกัน
- (2) หน่วยลงทุนแต่ละชนิดจะมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกันได้ เฉพาะในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งรวมถึงการแบ่งชนิดหน่วยลงทุนเป็นหน่วยลงทุนคล้ายหนี้¹ และหน่วยลงทุนคล้ายทุน²

(ข) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) กรณีอื่นใดที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ทั้งนี้ ในการขอรับความเห็นชอบจากสำนักงาน บริษัทจัดการต้องแสดงได้ว่าการแบ่งชนิดหน่วยลงทุนดังกล่าว สามารถปฏิบัติได้จริง และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม ตลอดจนผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละชนิดจะได้รับแล้ว

¹ “หน่วยลงทุนคล้ายหนี้” หมายความว่า หน่วยลงทุนที่มีข้อกำหนดที่แสดงว่า หากกองทุนรวมมีรายได้หรือกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทุนรวมเพียงพอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุน ตามจำนวนหรืออัตราที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

² “หน่วยลงทุนคล้ายทุน” หมายความว่า หน่วยลงทุนที่ไม่ใช่หน่วยลงทุนคล้ายหนี้

- ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กน. 1/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐาน ลงวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2554 กำหนดให้กอง Infra กู้ยืมเงินได้ไม่เกินกว่า 3 เท่า เว้นแต่การเกิน อัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมหรือออกหน่วยลงทุนคล้ายหนี้เพิ่มเติม ทั้งนี้ ในกรณีที่ มีหน่วยลงทุนคล้ายหนี้และหน่วยคล้ายทุนให้คิดส่วนของหนี้จากผลรวมของมูลค่าเงินกู้ยืมและจำนวน เงินทุนที่ชำระแล้วของหน่วยลงทุนคล้ายหนี้ และคิดส่วนของทุนจากจำนวนเงินทุนที่ชำระแล้วของ หน่วยลงทุนคล้ายทุน

- ข้อ 61 ของประกาศกอง Infra กำหนดว่า ให้กอง Infra จ่ายเงินปันผล ไม่น้อยกว่า ร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ การคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หักกำไรสุทธิ ด้วยรายการดังต่อไปนี้

(ก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินราคาทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานของกองทุนรวม

(ข) เงินสำรองที่กักไว้เพื่อซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงกิจการโครงสร้าง พื้นฐานของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนใน โครงการของกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) เงินสำรองที่กักไว้เพื่อการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ กองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงิน³ ที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนใน โครงการจัดการกองทุนรวมและ หนังสือชี้ชวนหรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

3.3 ข้อเสนอ

เจตนารมณ์ของการให้มีหน่วยลงทุนคล้ายหนี้คือ ต้องการให้ผู้ลงทุนทั่วไป (ไม่ใช่ กลุ่มเจ้าหน้าที่ของ sponsor) สามารถลงทุนในหน่วยที่ได้รับผลตอบแทนที่แน่นอน และมีความเสี่ยงต่ำกว่า หน่วยลงทุนคล้ายทุน แต่การถือหน่วยลงทุนคล้ายหนี้มิได้หมายความว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทนี้ จะอยู่ในฐานะเจ้าหนี้ของกองทุน และสามารถทำให้องค์กองทุนอยู่ในฐานะผิดนัดชำระหนี้ได้หากไม่สามารถ จ่ายคืนเงินต้นและผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนคล้ายหนี้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนคล้ายหนี้ยังคงมี สถานะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเท่า ๆ กับ ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทอื่น เพียงแต่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนก่อน หน่วยลงทุนคล้ายทุนเท่านั้น นอกจากนี้ การใช้คำว่า “หน่วยลงทุนคล้ายหนี้” อาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนคล้ายหนี้จะมีสถานะเดียวกับ “เจ้าหนี้ของกองทุน”

ดังนั้น จึงขอเสนอให้แก้ไขหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ยกเลิกการใช้คำว่า “หน่วยลงทุนคล้ายหนี้” และ “หน่วยลงทุนคล้ายทุน” เพื่อมิให้เกิด ความเข้าใจผิด โดยภาคเอกชนยังสามารถแบ่งหน่วยลงทุนเป็นหลายประเภทได้ โดยต้องกำหนด feature และเงื่อนไขของหน่วยลงทุนประเภทที่กำหนดผลตอบแทนและการคืนเงินทุนไว้อย่างแน่นอนใน โครงการและหนังสือชี้ชวน

³ ยังไม่รวมถึงภาระผูกพันที่มีต่อหน่วยลงทุนคล้ายหนี้

2. แก้วใจเกณฑ์การจ่ายเงินปันผล เพื่อให้กันสำรองสำหรับภาระผูกพันแก่หน่วยลงทุนที่กำหนดผลตอบแทนและการคืนเงินทุนไว้อย่างแน่นอนในโครงการและหนังสือชี้ชวนได้

3. หน่วยลงทุนที่มีการกำหนดผลตอบแทนและการคืนเงินทุนต้องเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันประเภทกองทุนที่ระดมทุนจากผู้ลงทุนรายย่อย เช่น กบข. กองทุนประกันสังคม กองทุนรวม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และต้องไม่ใช่เจ้าหน้าที่ของ sponsor

4. ในกรณีที่จะมีหน่วยลงทุน class ใดได้รับเงินลดทุนก่อน class อื่น ให้การลดทุนนั้นกระทำด้วยการลดจำนวนหน่วยลงทุน โดย บลจ.จะต้องอำนวยความสะดวกในการขายหน่วยลงทุนที่มีเศษของหน่วยลงทุนไม่ถึง board lot ซึ่งเกิดจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย รวมทั้งต้องเปิดเผยความเสี่ยงและวิธีการดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวนด้วย

5. แก้วใจประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. เกี่ยวกับเกณฑ์การคำนวณกั๊ยมเงินที่ปัจจุบันกำหนดให้กอง Infra มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนได้ไม่เกิน 3 เท่าของทุน ให้ไม่นับรวมส่วนของเงินทุนที่ชำระแล้วของหน่วยลงทุนประเภทที่ได้รับผลตอบแทนและการคืนเงินทุนก่อนเป็นส่วนของเงินกั๊ยม

4. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลดทุน

4.1 ข้อกำหนดปัจจุบัน

- ข้อ 51 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจกระทำได้เฉพาะเมื่อเข้ากรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามแผนที่ได้กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวม

(2) กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานและการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทุนรวม ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

(3) กองทุนรวมมีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม

(4) กรณีอื่นใดที่มีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- ข้อ 53 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่เป็นกรณีตามข้อ 51(2) หรือ (3) บริษัทจัดการจะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

4.2 ข้อเสนอ

การลดทุนอันเนื่องมาจากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินตามข้อ 51(2) หรือ (3) นั้น เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และการที่ขอมติผู้ถือหน่วยทุกครั้งเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายของกองทุนโดยไม่จำเป็น จึงเสนอให้แก้ใจหลักเกณฑ์เพื่อให้บริษัทจัดการสามารถลดทุนได้ โดยไม่ต้องไปขอมติทุกครั้ง แต่ต้องเปิดเผยเหตุของการลดทุนไว้อย่างชัดเจนในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน และในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินกิจการ

โครงสร้างพื้นฐาน การลงทุนสามารถทำได้โดยต้องปฏิบัติตาม เกณฑ์ได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินแล้ว
นอกจากนี้ เห็นควรให้แก้ไขเกณฑ์ REIT ในทำนองเดียวกันด้วย

ส่วนที่ 3 การแก้ไขหลักเกณฑ์การออกและเสนอขาย REIT

1. ข้อจำกัดอันสืบเนื่องจากการทำหน้าที่ทรัสต์

1.1 ที่มา

ในระยะเวลาที่ผ่านมา สำนักงานได้รับทราบข้อติดขัดและสาเหตุจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่งที่น่าจะทำหน้าที่ทรัสต์ได้ แต่ยังไม่ตัดสินใจทำหน้าที่ดังกล่าวเนื่องจากเกณฑ์การทำหน้าที่ทรัสต์ค่อนข้างเข้มงวด กล่าวคือเมื่อธนาคาร (รวมบริษัทในกลุ่ม) ตัดสินใจเข้ารับหน้าที่ทรัสต์แล้ว จะทำให้กลุ่มของธนาคารมีข้อจำกัดในการทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ REIT เช่น

(1) ไม่สามารถทำหน้าที่ underwriter (“UW”) ให้แก่ REIT ที่กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็น REIT Manager หรือทรัสต์

(2) ไม่สามารถรับหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor หรือ FA)⁴ ให้แก่ REIT ที่กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็น REIT Manager หรือทรัสต์

(3) ไม่สามารถปล่อยกู้แก่ REIT ที่กลุ่มบริษัทเป็นทรัสต์

(4) ไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์เข้า REIT ได้

(5) กรณีทรัสต์เป็น UW แล้วขายหน่วยไม่หมด ทำให้ต้องรับหน่วยที่เหลือ
จะติดข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของทรัสต์

1.2 ข้อกำหนดปัจจุบัน

ปัจจุบันมีข้อกำหนดหลาย ๆ ประการที่กล่าวถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับ REIT เช่น

(1) มาตรา 31 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนดว่า “ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ REIT เว้นแต่ทรัสต์แสดงได้ว่าได้จัดการ REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามที่สำนักงานประกาศกำหนด”

(2) ข้อ 17 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 กำหนดว่า REIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) ของผู้จัดการ REIT ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

(3) ข้อ 20 ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่

⁴ FA มีหน้าที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขาย REIT และร่วมรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เปิดเผย ทั้งนี้ ประกาศ FA ห้าม FA รับงานที่ตนมีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหรือผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ซึ่งในกรณีนี้คือ ทรัสต์และ REIT manager

20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (“ประกาศทรัสต์”) กำหนดว่า “ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ REIT ให้ทรัสต์ดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป และหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน ให้ทรัสต์ลาออกและดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง”

(4) ข้อ 13 ของประกาศทรัสต์กำหนดให้ทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

(5) ข้อ 3 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ห้ามมิให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (UW) รับจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่หน่วยทรัสต์ของบริษัทใหญ่หรือบริษัทย่อยของ UW เป็น REIT manager หรือทรัสต์ หรือผู้เสนอขายในฐานะที่เป็นเจ้าของหลักทรัพย์

1.3 ข้อเสนอ

(1) การทำหน้าที่ UW และ FA ของทรัสต์และกลุ่มบริษัท รวมทั้ง REIT Manager ไม่น่าจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ REIT หรือหากจะมีประเด็นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่สามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่ทรัสต์จะสามารถจัดการหรือป้องกันความขัดแย้งได้ เช่น มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ชัดเจน มีระบบการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายในธุรกรรมที่ทำกับ REIT เป็นทางค้ำปกติ รวมทั้งการตัดสินใจของทรัสต์เป็นไปอย่างอิสระเพื่อประโยชน์ของ REIT เป็นสำคัญก็เห็นควรให้กระทำได้ อย่างไรก็ดี ควรมีข้อกำหนดเพิ่มเติมด้วยว่า UW และ FA จะต้องมีความเป็นอิสระจากเจ้าของทรัพย์สินที่จะนำเข้า REIT (ความเป็นอิสระดังกล่าวให้ใช้กรณีความเป็นอิสระระหว่าง FA กับ Issuer มาเทียบเคียง)

ตัวอย่าง REIT Manager ต้องอิสระจากทรัสต์ทุกกรณี และในกรณีที่กลุ่มสถาบันการเงินทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือ REIT Manager บริษัทในกลุ่มของทรัสต์หรือ REIT manager สามารถทำหน้าที่เป็น FA / UW / Lender ของ sponsor / Lender ของ REIT ได้ เช่น

1. ธนาคารเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และทรัสต์
2. ธนาคารเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ในขณะที่ บลจ. (บริษัทในกลุ่มของธนาคาร) เป็นทรัสต์
3. ธนาคารเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ในขณะที่ บลจ. (บริษัทในกลุ่มของธนาคาร) เป็น REIT manager
4. ธนาคารเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ REIT ในขณะที่ บลจ. (บริษัทในกลุ่มของธนาคาร) เป็น ทรัสต์
5. ธนาคารเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ REIT ในขณะที่ บลจ. (บริษัทในกลุ่มของธนาคาร) เป็น REIT manager

⁵ ข้อ 22 ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน พ.ศ. 2552 ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552

6. บลจ. จัดการให้กองทุนที่ตนบริหาร (เช่น กองทุนรวม) ลงทุนใน REIT ที่ บลจ. เป็น ทรัสต์
7. บลจ. จัดการให้กองทุนที่ตนบริหาร (เช่น กองทุนรวม) ลงทุนใน REIT ที่ บลจ. ทำหน้าที่

REIT manager

ดังนั้น จึงขอเสนอให้แก้ไขหลักเกณฑ์เพื่อแก้ไขข้อจำกัดในการทำหน้าที่ UW และ FA ของกลุ่มทรัสต์

(2) อนุญาตให้ทรัสต์สามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (รวมการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มบุคคลเดียวกับทรัสต์ด้วย) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับในต่างประเทศที่ไม่ได้มีข้อจำกัดการถือหน่วยของทรัสต์เป็นพิเศษ ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์เดียวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่น นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ทำหน้าที่ UW แล้วต้องรับหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือตามสัญญารับประกันก็สามารถทำได้

(3) สำหรับการทำธุรกรรมในลักษณะอื่น ๆ กับทรัสต์หรือกลุ่มทรัสต์นั้น สำนักงานเห็นว่า การยกเลิกข้อห้ามดังกล่าวจะต้องทดแทนด้วยกลไกหรือมาตรการที่จะแสดงได้ว่า ทรัสต์จะยังคงปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระเพื่อประโยชน์ของ REIT นอกจากนี้ เนื่องจากมาตรา 31 แห่ง พ.ร.บ.ทรัสต์ กำหนดว่า “ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ REIT เว้นแต่ทรัสต์แสดงได้ว่าได้จัดการ REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามที่สำนักงานประกาศกำหนด”

ดังนั้น แม้หลักเกณฑ์ REIT จะเปิดให้การทำธุรกรรมระหว่าง REIT และกลุ่มทรัสต์สามารถเกิดขึ้นได้ แต่ยังคงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการเปิดเผยข้อมูล และเปิดโอกาสให้ผู้รับประโยชน์คัดค้านได้ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ข้างต้นกำหนด โดยขอเสนอแนวทาง ดังนี้

(1) ในกรณีเป็นธุรกรรมสำหรับการเสนอขายครั้งแรก ให้เปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ ลักษณะและมูลค่าธุรกรรม รวมทั้งกลไกหรือมาตรการที่จะแสดงได้ว่า ทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ของ REIT เป็นสำคัญไว้ในแบบแสดงรายการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งแนวทางนี้ ถือว่าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่ง พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ ที่กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูล และถือว่าหากผู้ลงทุนได้ตัดสินใจที่จะลงทุนใน REIT ดังกล่าวแล้ว ก็ถือว่าไม่ได้คัดค้านเกี่ยวกับธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีเป็นธุรกรรมที่เกิดขึ้นหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปแล้ว เช่น REIT จะกู้ยืมเงินจากบริษัทแม่ของทรัสต์เพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยนำอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ให้ REIT manager และทรัสต์ จัดให้มีการเปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ ลักษณะและมูลค่าธุรกรรม รวมทั้งกลไกหรือมาตรการเช่นเดียวกับกรณี (1) โดยไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว (การกำหนดไม่ให้มีผู้คัดค้านเกินร้อยละ 25 นั้น เนื่องจากโดยทั่วไปแล้ว การให้มติในเรื่องสำคัญ ๆ ของ REIT จะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)

2. การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าสังหาริมทรัพย์

ภาคเอกชนแสดงความสนใจที่จะนำอสังหาริมทรัพย์บางประเภทเข้า REIT แต่มีข้อติดขัดตามเกณฑ์ซึ่งกำหนดว่า REIT ต้องจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ทั้งนี้ การให้เช่าและค่าเช่า หมายความว่ารวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการดังกล่าว) อย่างไรก็ตาม ลักษณะการดำเนินธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าวจะมีผู้เช่าหมุนเวียนเข้ามาใช้พื้นที่เป็นระยะเวลาสั้น ๆ เช่น 1 สัปดาห์ – 1 เดือน ดังนั้น ในทางปฏิบัติจะไม่ได้ทำในลักษณะของสัญญาเช่า แต่จะทำเป็นสัญญาให้บริการพื้นที่ จึงอาจทำให้ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของ REIT สำนักงานเห็นว่า โดยเนื้อหาของสาระของการจัดหาผลประโยชน์คือการปล่อยเช่าพื้นที่ ดังนั้น ขอเสนอให้แก้ไขประกาศเพื่อให้นิยาม “การให้เช่า ครอบคลุมถึงการให้ใช้พื้นที่ในตนเองเดียวกับการให้เช่า” ด้วย

3. การแก้ไขแบบ Filing REIT เกี่ยวกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของ REIT

ปัจจุบัน REIT อนุญาตให้มีการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของ REIT ได้ โดยต้องระบุไว้ในแบบ filing อย่างไรก็ตาม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของ REIT ใช้ข้อมูลที่อยู่บนสมมติฐานที่สมเหตุสมผล และเป็นไปได้ รวมทั้งการจัดทำประมาณดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี จึงขอเสนอให้มีการแก้ไขแบบ filing ในประเด็นดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำอัตราผลตอบแทนต้องมาจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานว่าสอดคล้องกับนโยบายการบัญชีและมาตรฐานการบัญชีที่กองทุนต้องปฏิบัติ

(2) ประมาณการผลตอบแทนต้องใช้สมมติฐานในการประเมินรายได้และค่าใช้จ่ายจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ REIT ใช้อ้างอิงในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว แต่ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอมีสสมมติฐานที่อนุรักษ์นิยม (conservative) กว่าสมมติฐานที่ใช้ในรายงานประเมิน ให้สามารถใช้สมมติฐานที่อนุรักษ์นิยมกว่าในการประมาณการผลตอบแทนได้

(3) มีการระบุข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานหรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ โดยข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ดังกล่าวมีการเปิดเผยสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย

(4) การนำเสนอตัวเลขประมาณการผลตอบแทนของ REIT ให้แสดงในรูปอัตราผลตอบแทนประโยชน์ตอบแทน ให้มีข้อความประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่.....”

(5) ในกรณีที่มิมีนโยบายการลงทุนในสิทธิการเช่าให้เห็นอย่างชัดเจนด้วยว่า อัตราผลตอบแทนที่ประมาณการไม่รวมส่วนที่เป็นเงินค้ำประกัน

ทั้งนี้ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำประมาณการด้วยความระมัดระวัง มีการระบุสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งให้แสดงความเห็นว่าเกี่ยวกับสมมติฐานดังกล่าวว่ามีความสมเหตุสมผลแล้ว นอกจากนี้ ให้ระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้

ส่วนที่ 4 การแก้ไขหลักเกณฑ์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1.1 ที่มา

(1) สำนักงานมีนโยบายว่า การยื่นขอจัดตั้งกอง 1 ต้องดำเนินการภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศเกี่ยวกับ REIT มีผลใช้บังคับ สำหรับกอง 1 ที่ดำเนินการอยู่แล้ว สามารถเพิ่มเงินทุน/กู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ภายใน 1 ปีเช่นเดียวกัน

(2) ประกาศเกี่ยวกับ REIT มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ดังนั้น การยื่นคำขอจัดตั้งกอง 1 ใหม่/การเพิ่มทุน/การกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติม จะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(3) อย่างไรก็ดี ประกาศกอง 1 ในปัจจุบันอนุญาตให้บริษัทจัดการสามารถยื่นคำขอจัดตั้งกอง 1 ต่อสำนักงานได้ 2 ประเภท ดังนี้

(ก) กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง หมายถึง กอง 1 ซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

(ข) กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง หมายถึง กอง 1 ซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

สำนักงานพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบันเหลือเวลาที่ภาคเอกชนจะสามารถยื่นคำขอจัดตั้งกอง 1 ได้ประมาณ 8 เดือน และเนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาสุดท้ายที่สามารถดำเนินการได้ ดังนั้น หากในระหว่างนี้ ภาคเอกชนเร่งยื่นคำขอเพื่อจัดตั้งกอง 1 ที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจงไว้ก่อนเพื่อใช้สิทธิการจัดตั้งกอง 1 ทั้ง ๆ ที่ยังไม่สามารถหาทรัพย์สินที่จะลงทุน⁶ อาจไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์และเป็นการเสี่ยงข้อกำหนดห้ามตั้งกองใหม่

1.2 ข้อเสนอ

การยื่นคำขอจัดตั้งกอง 1 ต้องเป็นกอง 1 ที่ระบุเฉพาะเจาะจง คือระบุทรัพย์สินที่จะลงทุนอย่างแน่นอนแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในการยื่นคำขอจัดตั้งกอง 1 บลจ. และเจ้าของทรัพย์สินที่จะขายเข้ากอง ต้องลงนามรับรองความถูกต้องในคำขอและเอกสารประกอบคำขอด้วย

⁶ ข้อกำหนดการลงทุนของกอง 1 คือเมื่อสำนักงานอนุมัติแล้ว บริษัทจัดการมีเวลา 1 ปีในการเสนอขายหน่วยลงทุน และมีเวลาอีก 6 เดือนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้ 75% ของ NAV

ส่วนที่ 5

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

ชื่อ _____ นามสกุล _____

อาชีพ/ ประเภทธุรกิจ _____

บริษัท/ องค์กร _____

ตำแหน่ง _____

เบอร์โทรศัพท์ _____

เบอร์โทรสาร _____

E-mail address _____

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

ความเห็นและข้อเสนอแนะ

1. ลักษณะที่กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของกลุ่มเจ้าของกิจการ Infra ทุกรายรวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

1.2 การนับมติกรณีมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (การแบ่ง Class หน่วยลงทุน)

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

1.3 การแก้ไขเกณฑ์การออกหน่วยลงทุนคล้ายนี้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

1.4 การลดทุนไม่จำเป็นต้องขอมติทุกครั้ง

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2. ลักษณะ REIT

2.1 การลดข้อติดขัดของการทำหน้าทีทรัสต์

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2.2 การกู้ยืมเงินของ REIT และการอนุญาตให้กันสำรองการจ่ายเงินต้นได้

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2.3 การแก้ไขนิยาม “ค่าเช่า”

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2.4 การ out source งานของ REIT manager

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2.5 การแก้ไขแบบ Filing เกี่ยวกับการทำประมาณการผลตอบแทน

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

3. การแก้ไขหลักเกณฑ์การอนุมัติกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ _____
