

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อกค. 48/2561

เรื่อง

ร่างประกาศการปรับปรุงหลักเกณฑ์การลงทุนทางอ้อมของ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 13 ธันวาคม 2561

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)



ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2033-9999

## 1. บทนำ

ตามที่สำนักงานได้เปิดรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงเกณฑ์การลงทุน โดยทางอ้อมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) โดยให้ REIT สามารถลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์ โดยถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนที่ต่ำกว่าร้อยละ 99 ได้ หากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดตามเอกสารรับฟังความคิดเห็นที่ อจค. 13/2561 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การลงทุนทางอ้อมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างวันที่ 27 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 นั้น

สำนักงานรวบรวมความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางปรับปรุงหลักเกณฑ์ และเสนอหลักการแก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้คณะอนุกรรมการพิจารณาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวมประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พิจารณา (สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นตามเอกสารแนบ 1) โดยสำนักงานได้ทำการปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น และได้ดำเนินการยกร่างประกาศรวมถึงร่างแบบที่เกี่ยวข้องจำนวน 2 ฉบับ เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นดังต่อไปนี้

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2561 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) รวมทั้งปรับปรุงแบบแนบท้ายประกาศ ได้แก่ แบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion) (เอกสารแนบ 2)

2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ ) รวมทั้งแบบ 56-REIT1 แนบท้ายประกาศ (เอกสารแนบ 3)

3. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 4)

สำนักงานจึงได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้น เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างประกาศที่เกี่ยวข้องข้างต้น โดยผู้ที่ประสงค์จะแสดงความคิดเห็นสามารถส่งความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อสำนักงานได้ จนถึงวันที่ 13 ธันวาคม 2561 ทั้งในรูปแบบเอกสาร หรือ email ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ ทั้งนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถาม ดังนี้

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

- (1) นางวีรุณา ดันโชติกุล โทรศัพท์/โทรสาร 0-2033-9619 email: weeruna@sec.or.th
- (2) นายยงยุทธ์ ศรีสันติสุข โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6234 email: yongyut@sec.or.th
- (3) นางสาวลีลนาตย์ ศาสวัตศิษย์ โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6124 email: leelanar@sec.or.th

ทางไปรษณีย์: ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ชั้น 24 เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

## 2. เหตุผล ความจำเป็น และวัตถุประสงค์ในการแก้ไขหลักเกณฑ์

หลักเกณฑ์ในปัจจุบันกำหนดให้ REIT ลงทุนทางอ้อมในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ REIT เข้าลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น เพื่อให้ REIT สามารถควบคุมดูแลให้บริษัทย่อยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เช่นเดียวกับกรณีลงทุนโดยตรง อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้ REIT มีข้อจำกัดในการลงทุน เช่น REIT ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ เนื่องจากตีความกฎหมายของประเทศที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน หรือเจ้าของร่วมในทรัพย์สินที่ REIT จะลงทุนไม่ประสงค์จะขายทรัพย์สินให้ REIT หรือเจ้าของทรัพย์สินมีข้อผูกพันบางประการที่ทำให้ REIT ไม่สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามสัดส่วนที่กำหนดได้ เป็นต้น

สำนักงานจึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนทางอ้อมของ REIT เพื่อลดข้อจำกัดในการลงทุนของ REIT และเพื่อให้ REIT ที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยสามารถแข่งขันกับ REIT ของต่างประเทศได้ ในขณะที่ยังมีกลไกให้ REIT สามารถควบคุมบริษัทย่อย และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปในทำนองเดียวกับการลงทุนโดยตรงเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ลงทุน

## 3. เป้าหมายที่ต้องการบรรลุ

เพื่อลดข้อจำกัดในการลงทุนของ REIT และเพื่อให้ REIT ที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยสามารถแข่งขันกับ REIT ของต่างประเทศได้ ในขณะที่ยังมีกลไกให้ REIT สามารถควบคุมบริษัทย่อย และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปในทำนองเดียวกับการลงทุนโดยตรงเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ลงทุน

#### 4. สรุปสาระสำคัญของร่างประกาศที่แก้ไข

สำนักงานยกร่างประกาศ จำนวน 3 ฉบับ ดังนี้

#### 4.1 ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. /2561 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) รวมทั้งแก้ไขแบบแนบท้ายประกาศ ได้แก่ แบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion)

##### 4.1.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) กรณีที่ REIT จะลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และมีเหตุที่ทำให้ REIT ไม่สามารถเข้าลงทุนโดยการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในสัดส่วนร้อยละ 99 ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนด REIT จะต้องถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทที่ REIT จะเข้าลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และต้องไม่น้อยกว่าจำนวนสิทธิออกเสียงที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ

เหตุผล ในกรณีปกติ สำนักงานยังคงสนับสนุนให้ REIT ลงทุนทางอ้อมโดยการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 เพื่อให้ REIT ได้รับประโยชน์ทั้งหมดจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน และเพื่อให้ REIT สามารถควบคุมดูแลให้บริษัทย่อยดำเนินงานในทำนองเดียวกับกรณีที่ REIT เข้าลงทุนโดยตรง อย่างไรก็ตาม ในบางครั้งอาจมีเหตุจำเป็นที่ทำให้ REIT ไม่สามารถลงทุนทางอ้อมโดยการถือหุ้นได้ทั้งหมด สำนักงานจึงปรับลดสัดส่วนตามเงื่อนไขข้างต้นเพื่อให้ REIT มีความยืดหยุ่นในการลงทุนมากขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็ยังคงสามารถควบคุมดูแลบริษัทย่อยได้

การปรับลดสัดส่วนข้างต้นจะทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินที่เจ้าของไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หากเจ้าของทรัพย์สินต้องการคงความเป็นเจ้าของบางส่วน กลุ่ม sponsor ควรขึ้นไปถือหน่วยทรัสต์ และใช้สิทธิออกเสียงในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การตัดสินใจดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ อยู่ที่ระดับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการที่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งมักจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมีส่วนได้เสียโดยตรงในทรัพย์สินที่ REIT เข้าลงทุน และอาจตัดสินใจดำเนินการในเรื่องสำคัญ ๆ ในระดับทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตนเอง

(2) หาก REIT มีการถือหุ้นในบริษัทย่อยหลายระดับชั้น การถือหุ้นและการมีสิทธิออกเสียงของ REIT ในทุกระดับชั้นต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และต้องไม่น้อยกว่าจำนวนสิทธิออกเสียงที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ ตัวอย่างเช่น กรณีกฎหมายของประเทศนั้นกำหนดจำนวนสิทธิออกเสียงสำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญไว้ที่ร้อยละ 60 REIT จะต้องถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทที่จะลงทุนร้อยละ 75 และกรณีกำหนดไว้ที่ร้อยละ 80 REIT จะต้อง

ถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทที่จะลงทุนร้อยละ 80 เป็นต้น นอกจากนี้ เมื่อ pro rate การถือหุ้นถึงบริษัทชั้นสุดท้ายแล้วต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 51

เหตุผล การกำหนดให้สัดส่วนการลงทุนทางอ้อมของ REIT เมื่อ pro rate การถือหุ้นถึงบริษัทชั้นสุดท้ายแล้วต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 เพื่อให้ REIT ได้รับประโยชน์ (financial benefit) จากการลงทุน

#### 4.1.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น

กรณีที่ REIT ไม่สามารถถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น ให้ REIT สามารถลงทุนได้โดยถือหุ้นไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น รวมทั้งแสดงได้ว่า REIT มีหรือจะมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

เหตุผล เพื่อเปิดโอกาสให้ REIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่มีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยจะต้องมีกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่ REIT เข้าลงทุน (ตามที่ระบุในข้อ 3.1.3) ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกับข้อกำหนดของบริษัทที่ประกอบธุรกิจ โดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (holding company) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (infrastructure trust) อย่างไรก็ตาม การยินยอมให้ REIT สามารถลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินดังกล่าวโดยถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 อาจทำให้ REIT ไม่สามารถควบคุมบริษัทดังกล่าวได้เสมือนหนึ่งเป็นบริษัทย่อยของ REIT เอง ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงของกองทรัสต์ซึ่งต้องมีการเปิดเผยข้อมูลให้ชัดเจน

หมายเหตุ ในการรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การลดสัดส่วนการลงทุนทางอ้อมของ REIT สำนักงานเสนอให้ REIT สามารถลงทุนได้โดยถือหุ้นไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายหรือตามเงื่อนไขในการร่วมทุนกับภาครัฐ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น อย่างไรก็ตาม ผู้แสดงความคิดเห็นหลายรายเห็นว่า หาก REIT ไม่ติดข้อกฎหมาย แต่เป็นเพียงการร่วมทุนกับภาครัฐ ก็ควรให้ REIT ถือหุ้นเต็มเท่าที่สามารถทำได้ เพื่อให้ REIT ได้รับประโยชน์ส่วนใหญ่ (financial benefit) ในบริษัทดังกล่าว สำนักงานจึงปรับปรุงหลักเกณฑ์การลดสัดส่วนการลงทุนทางอ้อมให้สอดคล้องกับผลการรับฟังความคิดเห็น โดยลดสัดส่วนการลงทุนทางอ้อมให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 เฉพาะกรณีที่ทรัพย์สินที่ REIT จะเข้าลงทุนมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นเท่านั้น

#### 4.1.3 มาตรการ และกลไกเพื่อคุ้มครองสิทธิของ REIT

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องอธิบายเหตุผล และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่ REIT เข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว และต้องแสดงให้เห็นได้ว่า REIT มีกลไกเพิ่มเติมที่จะดูแลบริษัทที่ REIT เข้าลงทุน ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับกรณีลงทุนโดยตรงอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ส่งบุคคลเข้าเป็นผู้บริหารหรือกรรมการของบริษัทอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น
- (2) กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่ได้รับแต่งตั้งไว้อย่างชัดเจน
- (3) มีแนวทางดำเนินการกรณีเกิดความขัดแย้งระหว่าง REIT กับผู้ร่วมทุน
- (4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทที่ REIT เข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทที่ REIT เข้าลงทุนต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ก่อนการทำการรายการดังกล่าวแล้วแต่ขนาดรายการ ทั้งนี้ ให้พิจารณาทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่ควรได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(5) REIT ต้องมีอำนาจที่จะสามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัทที่ REIT เข้าลงทุน เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิก หรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอน หรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น

กลไกกำกับดูแลตาม (4) และ (5) มิให้นำมาใช้บังคับกับการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 4.1.2 ที่ REIT มีสัดส่วนการลงทุนน้อยกว่าร้อยละ 50

เหตุผล เพื่อให้ REIT สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทที่ REIT เข้าลงทุนดำเนินการไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ REIT ที่มีการลงทุนโดยตรงได้ และเพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจอย่างเพียงพอ

#### 4.1.4 การเปิดเผยข้อมูล

ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะต้องชี้แจงและเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยความเสี่ยงจากการลงทุนซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 99
- (2) เปิดเผยรายละเอียดอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างน้อยเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท และข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือไว้ในหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อเรื่องดังกล่าวด้วย

เหตุผล เพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจอย่างเพียงพอ

#### 4.1.5 การลงทุนทางอ้อมเพิ่มเติมในภายหลัง

กรณี REIT ลงทุนทางอ้อมเพิ่มโดยไม่มีกรออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่ขนาดรายการ) รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการ กลไก และการเปิดเผยข้อมูล เช่นเดียวกับแนวทางตามข้อ 4.1.1 - 4.1.4 ด้วย

เหตุผล เพื่อให้มั่นใจว่า การลงทุนทางอ้อมของ REIT ทุกกรณีมีการปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ไม่ว่าจะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ลงทุนหรือไม่ก็ตาม

#### 4.1.6 การให้กู้ยืมหรือค้ำประกันแก่บริษัทที่ REIT เข้าลงทุน

REIT สามารถให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันแก่บริษัทที่ REIT เข้าลงทุนเกินกว่าสัดส่วนการถือหุ้นได้ โดยต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ REIT รวมทั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ และต้องผ่านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

เหตุผล เพื่อประโยชน์ในการจัดโครงสร้างเงินทุนของ REIT

หมายเหตุ ในการรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การลดสัดส่วนการลงทุนทางอ้อมของ REIT สำนักงานเสนอให้การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันกับบริษัทที่ REIT เข้าลงทุนตามข้อ 4.1.1 ได้ไม่เกินสัดส่วนการถือหุ้นของ REIT รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีมาตรการในการดูแล เพื่อให้การกู้ยืมหรือค้ำประกันดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ REIT อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้แสดงความคิดเห็นหลายรายเห็นว่า ข้อกำหนดดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการจัดโครงสร้างทางการเงินของ REIT ประกอบกับการที่ REIT ถือหุ้นบริษัทย่อยในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ทำให้ REIT มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อยได้อย่างเบ็ดเสร็จอยู่แล้ว จึงเห็นควรให้ REIT สามารถให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวเกินสัดส่วนการถือหุ้นของ REIT ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ และต้องผ่านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### 4.1.7 การปรับปรุงแบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion)

ปรับปรุงแบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion) แนบท้ายประกาศ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่มีการปรับปรุงตามข้อ 4.1.1 - 4.1.6

**4.2 ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. /2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ  
รายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ  
โครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ ) และแบบ 56-REIT1 แบบท้ายประกาศ**

ปรับปรุงแบบ 56-REIT1 แบบท้ายประกาศ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่มีการปรับปรุง  
ตามข้อ 4.1.1 - 4.1.6

**4.3 ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2561  
เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )**

ปรับปรุงรายการเกี่ยวกับการลงทุนของ REIT เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่มีการปรับปรุง  
ตามข้อ 4.1.1 - 4.1.6 โดยให้รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่น  
ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

4.3.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของบริษัทที่ REIT สามารถลงทุน โดยทางอ้อมผ่านบริษัทดังกล่าวได้  
และกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้  
เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับ REIT ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง

4.3.2 ข้อกำหนดที่แสดงว่าการลงทุน โดยทางอ้อมนั้นต้องผ่านกระบวนการอนุมัติตามหลักเกณฑ์  
ในเรื่องดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขาย  
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.3 กรณีที่ REIT มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทที่ REIT เข้าลงทุน ไม่ว่าจะในรูปแบบใด  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน และกำหนด  
ขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย  
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5. วันที่คาดว่าจะประกาศจะมีผลใช้บังคับ : ภายในไตรมาส 1 ปี 2562



แบบสำรวจความคิดเห็น

เรื่อง ร่างประกาศการปรับปรุงหลักเกณฑ์การลงทุนทางอ้อมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้ตอบ \_\_\_\_\_ ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

ชื่อบริษัท \_\_\_\_\_

โทรศัพท์ \_\_\_\_\_ โทรสาร \_\_\_\_\_ email address \_\_\_\_\_

สถานะของผู้ให้ข้อคิดเห็น (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ทรัสต์  ผู้จัดการกองทรัสต์
- นักวิเคราะห์ / ที่ปรึกษากฎหมาย  ที่ปรึกษาทางการเงิน
- ผู้ลงทุนทั่วไป / ผู้ลงทุนสถาบัน
- บริษัทจดทะเบียน / บริษัทที่สนใจระดมทุนผ่าน REIT
- อื่น ๆ (ระบุ) \_\_\_\_\_

**ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ**

| ร่างประกาศ  | เห็นด้วย                 | ไม่เห็นด้วย              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2561 เรื่อง การออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <u>ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม</u>  |                          |                          |
| 2. แบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <u>ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม</u>  |                          |                          |

| ร่างประกาศ  | เห็นด้วย                 | ไม่เห็นด้วย              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 3. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2561 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ ) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <u>ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม</u>  |                          |                          |
| 4. แบบ 56-REIT1   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <u>ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม</u>  |                          |                          |

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <p>5. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์<br/>ที่ สร. /2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา<br/>ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )</p> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <p><u>ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม</u></p>  |                          |                          |