

เอกสารรับฟังความคิดเห็น
เรื่อง
การรับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(Real Estate Investment Trust: REIT)
เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

จัดทำโดย
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารเผยแพร่เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2555
เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง
โดยเปิดรับฟังความคิดเห็นถึงวันที่ 26 กรกฎาคม 2555

ส่วนที่ 1: บทนำ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) อยู่ระหว่างการออกประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) โดย REIT จะทดแทนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นแนวทางสากลในการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดตั้งในรูปแบบทรัสต์ มีผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการ REIT ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำกับดูแลด้านการออกและเสนอขาย การเปิดเผยข้อมูล และการให้ความคุ้มครองผู้ลงทุนเช่นเดียวกับบริษัทจดทะเบียน ส่วนการกำกับดูแลด้านการลงทุนจะสอดคล้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) แต่จะมีความยืดหยุ่นกว่าและบริหารจัดการบางประการ

ดังนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องมีการแก้ไขข้อกำหนดให้สอดคล้องกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยหลักการในการแก้ไขข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ จะใช้หลักการเดียวกับข้อกำหนดสำหรับกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure fund) เนื่องจากเป็นตราสารในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมุ่งเน้นการกำกับดูแลในส่วนของสภาพคล่องในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการเปิดเผยข้อมูล สำหรับคุณสมบัติของหลักทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงคุณสมบัติของผู้จัดการ REIT และทรัสต์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. มีการกำกับอยู่แล้วนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะไม่กำหนดเกณฑ์ใดๆ เพิ่มเติมจากประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขอเปิดรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักเกณฑ์มีความสอดคล้องกับแนวทางการกำกับของสำนักงาน ก.ล.ต. และลักษณะของตราสารโปรเจกต์นำส่งข้อคิดเห็นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 26 กรกฎาคม 2555 โดยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

คุณธารินทร์ ฐนเรืองศักดิ์
โทรศัพท์ 02-229-2191
E-mail: tarin@set.or.th

คุณรัชชิน ยงกิตติกุล
โทรศัพท์ 02-229-2194
E-mail: tatcharin@set.or.th

ส่วนที่ 2: การปรับปรุงข้อกำหนด

ข้อหารีอที่ 1 : การรับหลักทรัพย์และการดำรงสถานะ

- 1.1. คุณสมบัติของกอง REIT : เนื่องจาก สำนักงาน ก.ล.ต. มีการกำหนดเกณฑ์ในส่วนนี้อยู่แล้ว ดังนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะไม่กำหนดเกณฑ์ในส่วนนี้ ซึ่งรวมถึงขนาดของกอง REIT (สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้กอง REIT มีทุนชำระแล้วไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
- 1.2. ผู้ถือหุ้นรายย่อย (free float) : ตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ความสำคัญกับสภาพคล่องของหลักทรัพย์จดทะเบียน เนื่องจากเป็นปัจจัยที่เพิ่มประสิทธิภาพของกลไกราคาในตลาด (price discovery) จึงมีแนวคิดที่จะกำหนดให้หน่วย REIT แต่ละชนิด (Tranche) ต้องมี free float ดังนี้
 - มี free float ไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนหน่วยแต่ละชนิด โดยจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยให้เป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (คือ ไม่น้อยกว่า 250 ราย) และต้องดำรงไว้ไม่น้อยกว่า 15% ของจำนวนหน่วยแต่ละชนิด
 - ใช้นิยาม free float เช่นเดียวกับ infrastructure fund กล่าวคือ เป็นผู้ถือหุ้นที่ไม่ใช่กรรมการและผู้บริหารของกิจการอสังหาริมทรัพย์, ผู้จัดการ REIT, ผู้ถือหุ้น REIT เกินกว่า 5% หรือผู้มีอำนาจควบคุมของกิจการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย กองทุนรวม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม กองทุนบำเหน็จบำนาญ หรือโครงการลงทุนที่ได้รับอนุมัติตามกฎหมาย จะถือเป็น free float แม้ว่าผู้ถือหุ้นเกินกว่า 5%
 - นำส่งรายงาน free float ให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นประจำทุกปีทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะปรับข้อกำหนดของ infrastructure fund ให้สอดคล้องกันต่อไป

ข้อหารีอที่ 2 : การเปิดเผยข้อมูล

เพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนอย่างเพียงพอ ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะกำหนดให้ REIT เปิดเผยข้อมูลในลักษณะเดียวกับ infrastructure fund โดยเพิ่มเติมข้อมูลสำคัญที่อาจทำให้ต้องมีการเลิกกองทุนตามเกณฑ์ ก.ล.ต. ดังนี้

- รายงานความคืบหน้าทุกไตรมาสกรณีที่ REIT อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขให้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท และไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมตามเกณฑ์ ก.ล.ต. โดยให้นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงิน

ข้อหารีอที่ 3 : การเพิกถอนหลักทรัพย์

เนื่องจาก ก.ล.ต. กำหนดให้ REIT ต้องจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่ยินยอมให้เพิกถอนกอง REIT ดังกล่าว เว้นแต่จะเข้าเหตุที่ต้องเลิกกองทุนตามเกณฑ์ ก.ล.ต. ดังนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะกำหนดเกณฑ์การเพิกถอนให้สอดคล้องกับเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ดังนี้

- กำหนดเหตุแห่งการเพิกถอน ดังนี้ (1) เมื่อจะเลิกกอง REIT โดยมติผู้ถือหุ้นหรือตามเงื่อนไขที่ ก.ล.ต. กำหนด หรือ (2) เมื่อ REIT ผ่าฝืนข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างร้ายแรงและกระทบสิทธิผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- ให้ดำเนินการตามขั้นตอนการเลิกกอง REIT ตามที่ ก.ล.ต. กำหนด