

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



ฝ่ายนโยบายกำกับตลาด
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

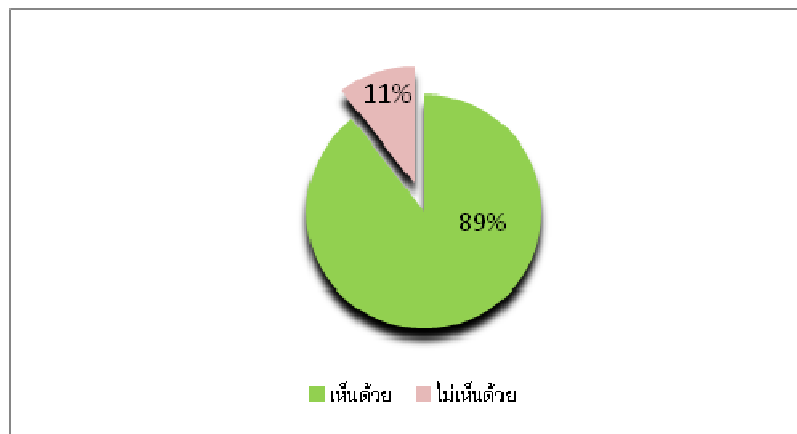
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์) ขอขอบคุณทุกความคิดเห็นที่ส่งมา และขอสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นที่ได้รับจากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 18 ราย ประกอบด้วยบริษัทจดทะเบียนที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ลงทุนรายย่อย และสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ระหว่างวันที่ 5 – 26 กรกฎาคม 2555 โดยตลาดหลักทรัพย์จะนำความคิดเห็นของทุกท่านมาร่วมพิจารณากับความเห็นที่ได้รับจากการหารือกับ Focus Group เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมต่อไป



ข้อหาหรือของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ข้อหาหรือที่ 1: การรับหลักทรัพย์และการดำรงสถานะ:

- ตลาดหลักทรัพย์จะรับ REIT ที่ผ่านเกณฑ์ ก.ล.ต. โดยไม่กำหนดขนาดเพิ่มเติม
- REIT ต้องมี free float ไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนหน่วยแต่ละชนิด และต้องดำรงไว้ไม่น้อยกว่า 15% ของจำนวนหน่วยแต่ละชนิด (สำหรับจำนวนผู้ถือหน่วยให้เป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด)
- นำส่งรายงาน free float แก่ตลาดหลักทรัพย์เป็นประจำทุกปี และปรับข้อกำหนดของ infrastructure fund ให้สอดคล้องกัน



โดยผู้ที่ไม่เห็นด้วยมีความเห็นดังนี้

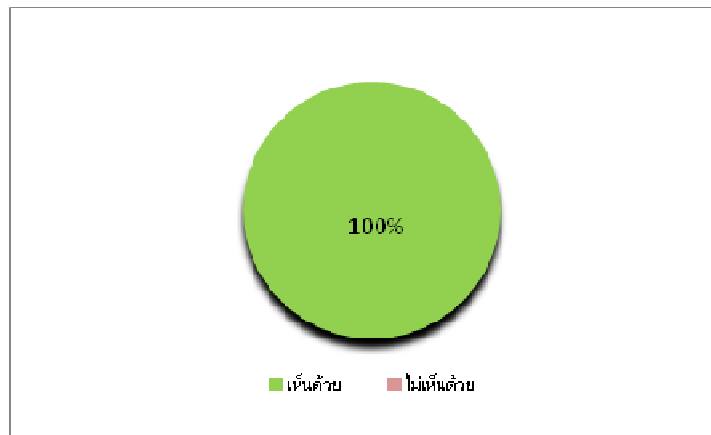
- มีผู้ไม่เห็นด้วยที่กำหนดให้ดำรง free float ที่ 15% ทั้ง REIT และ infrastructure fund เนื่องจากลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่ผู้ลงทุนจะคาดหวังอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) ที่ค่อนข้างคงที่ REIT จึงไม่จำเป็นต้องมีสภาพคล่องเช่นเดียวกับหุ้นสามัญ อีกทั้ง REIT อาจไม่มีเจ้าภาพในการแก้ไขปัญหา free float ได้เหมือนบริษัทที่มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นผู้ถือหุ้นด้วย
- ในทางกลับกัน มีผู้แสดงความเห็นว่า free float ที่เสนอนั้นต่ำเกินไป ควรกำหนด free float ให้มีไม่น้อยกว่า 25% และดำรงไว้ไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนหน่วยแต่ละชนิด โดยให้มีจำนวนผู้ถือหน่วยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เนื่องจากผู้ลงทุนบางประเภทถูกนับเป็น free float แม้จะถือ REIT เกินกว่า 5% เช่น บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และกองทุนรวม เป็นต้น นอกจากนี้ควรให้นำส่งรายงาน free float เป็นรายไตรมาสหรือทุก 6 เดือน

ความเห็นเบื้องต้นของตลาดหลักทรัพย์: การนับผู้ลงทุนบางประเภท เช่น บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และกองทุนรวม เป็น free float แม้จะถือ REIT เกินกว่า 5% นั้น เป็นหลักการเดียวกับกรณีบริษัทจดทะเบียน โดยผู้ลงทุนกลุ่มนี้จะต้องไม่ส่งตัวแทนเข้ามาบริหารหรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทจดทะเบียนนั้น



ข้อหารื้อที่ 2: การเปิดเผยข้อมูลของ REIT: กำหนดให้เปิดเผยลักษณะเดียวกับ infrastructure fund เช่น เปิดเผยงบการเงินและ NAV เป็นรายไตรมาส และเปิดเผยเหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อ การตัดสินใจลงทุนทันที เป็นต้น โดยมีเกณฑ์เพิ่มเติม คือ

- รายงานความคืบหน้าทุกไตรมาส หากอยู่ในระหว่างการแก้ไขให้มีมูลค่าการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์มากกว่า 500 ล้านบาท และไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในปี ล่าสุด (เนื่องจากเกณฑ์ ก.ล.ต. กำหนดว่าหาก REIT ไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าว ได้ จะต้องเลิกกอง ดังนั้น ข้อมูลการแก้ไขคุณสมบัติในเรื่องนี้ จึงเป็นข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุน ควรทราบ)



โดยมีความเห็นเพิ่มเติมดังนี้

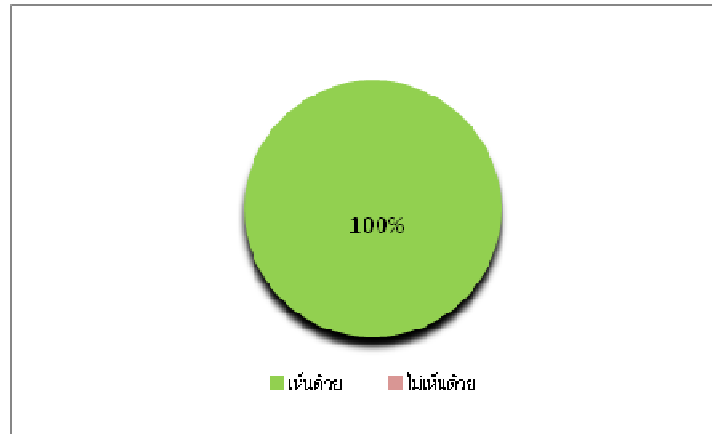
- ควรเพิ่มเกณฑ์ที่มีผลกระทบต่อ การตัดสินใจ/สิทธิของผู้ลงทุน เช่น การเปิดเผยข้อมูลกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้

ความเห็นเบื้องต้นของตลาดหลักทรัพย์: ตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณากำหนดให้กองรีที่มีการเปิดเผยเหตุการณ์ สำคัญที่มีผลกระทบต่อ การตัดสินใจลงทุน ซึ่งเป็นหลักการเดียวกับหลักทรัพย์จดทะเบียนอื่น

ข้อหารื้อที่ 3: การเพิกถอน REIT: กำหนดเหตุแห่งการเพิกถอน REIT ดังนี้

- เมื่อจะเลิกกองโดยมติผู้ถือหุ้น หรือตามเงื่อนไขที่ ก.ล.ต. กำหนด
- เมื่อ REIT ผ่าฝืนข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์อย่างร้ายแรงและกระทบสิทธิ ผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ

และเมื่อจะดำเนินการเพิกถอนให้ดำเนินการตามขั้นตอนที่ ก.ล.ต. กำหนด



โดยมีความเห็นเพิ่มเติมดังนี้

- เพื่อให้หลักการสอดคล้องกับกรณีการเพิกถอนบริษัทจดทะเบียน ควรเพิ่มเหตุเพิกถอนตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เช่น การกำหนดให้ทรัสต์สิ้นสุดเมื่อศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เลิกทรัสต์ตามมาตรา 29 รวมถึงเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

ความเห็นเบื้องต้นของตลาดหลักทรัพย์: หากกองทรัสต์ต้องเลิกกองตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือตามประกาศ ก.ล.ต. จะต้องดำเนินการเลิกกองและเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยตามสัดส่วน ซึ่งจะทำให้สถานะของกองทรัสต์จะสิ้นสุดไป