เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อจค. 24/2559

เรื่อง ร่างประกาศและร่างแบบต่าง ๆ เกี่ยวกับการแก้ไขประกาศการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”)

เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2559

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 10 มิถุนายน 2559

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www. sec.or.th

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

27 พฤษภาคม 2559

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

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อาคารสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0-2263-6109 โทรสาร 0-2263-6364

ความเป็นมา

(1) ตามที่สำนักงานได้เปิดรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) จากผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลทั่วไป บนเว็บไซต์ของสำนักงานเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2559 – วันที่ 22 เมษายน2559 นั้น สำนักงานได้นำหลักการและผลการรับฟังความเห็นดังกล่าวเสนอต่อคณะอนุกรรมการ พิจารณาหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนรวมประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“คณะอนุกรรมการฯ”) ในการประชุมครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันอังคารที่ 19 เมษายน 2559 แล้วนั้น

สำนักงานขอเรียนว่า มีผู้อ่านเอกสารรับฟังความคิดเห็น 181 ราย และมีผู้ให้ความเห็นจำนวน 12 ราย ซึ่งสำนักงานพิจารณาความคิดเห็นที่ได้รับแล้ว ขอเรียนดังนี้

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม	ความเห็นของสำนักงาน
1.1 ในการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ควรเพิ่มรูปแบบให้ REIT สามารถใช้หน่วยทรัสต์และเงินสดสำหรับการซื้อทรัพย์สินของกอง 1 ได้ โดยเงินสดจะมาจากการกู้ยืม หรือออกตราสารหนี้ก็ได้	• ไม่ขัดข้องเพราะในการจัดโครงสร้างทางการเงิน REIT สามารถทำ leverage ได้อยู่แล้ว นอกจากนี้ เมื่อกอง 1 จ่ายเงินสดที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนก็ต้องชำระภาษีจากเงินได้ส่วนดังกล่าวตามที่กรมสรรพากรกำหนดด้วยอยู่แล้ว จึงไม่มีประเด็นเป็นห่วงในเรื่องการเลี่ยงภาษี
1.2 แม้ REIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมพร้อมกับการแปลงสภาพได้ อย่างไรก็ดี หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถซื้อทรัพย์สินให้แล้วเสร็จพร้อมกับการแปลงสภาพ แต่ก็มีการระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าจะมีเพิ่มทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจน REIT ควรยื่นคำขออนุญาตออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อระดมทุนซื้อทรัพย์สินใหม่ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก นอกจากนี้ การยื่นคำขออนุญาตออกเสนอขายหน่วยทรัสต์แบบ filing และหนังสือชี้ชวนแก่สำนักงาน	• ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หากในหนังสือนัดประชุมได้มีการให้ข้อมูลไว้แล้วว่าในการแปลงสภาพจะมีการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม แต่หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถทำการซื้อทรัพย์สินใหม่ไปพร้อมกับการแปลงสภาพได้จะแปลงสภาพก่อนแล้วจึงค่อยซื้อทรัพย์สินในภายหลัง รวมทั้งได้มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนในกรณีที่มีการแปลงสภาพเพียงอย่างเดียว และกรณีมีการแปลงสภาพพร้อมซื้อทรัพย์สินไว้ด้วยแล้วหากต่อมาเกิดเหตุทำให้ไม่สามารถซื้อทรัพย์สินได้

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม	ความเห็นของสำนักงาน
ควรสามารถดำเนินการได้ในรอบเดียวทั้งสำหรับการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	เห็นว่าน่าจะแยกดำเนินการในส่วนการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ไปก่อนได้ • ต่อมา หาก REIT ประสงค์จะระดมทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินชิ้นที่เคยได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในคราวก่อน ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ใหม่หากเข้าเงื่อนไข ดังนี้ (1) มติดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 1 ปีก่อนที่จะมายื่นคำขออนุญาตออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อกำหนดเดียวกับเรื่องอายุของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการออกเสนอขายหุ้น (2) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุการเพิ่มทุนดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน • กรณีที่จะมีการแปลงสภาพและซื้อทรัพย์สินใหม่พร้อมกัน REIT สามารถยื่นแบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมาในคราวเดียวกันได้
1.3 ควรกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ว่า ในการทำความเห็นเกี่ยวกับเรื่อง swap ratio และความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ ต้องมี IFA มากกว่า 1 ราย เพื่อให้มีการสอบทานความเห็นซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ ผู้จัดการกอง 1 ควรให้ความเห็นเกี่ยวกับอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (“swap ratio”) เท่านั้น ไม่ควรต้องให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพ เพราะมี IFA ให้ความเห็นแล้ว	• การกำหนดให้สามารถใช้ IFA เพียงรายเดียวกันได้นั้นเป็นเพียงทางเลือกเท่านั้น เนื่องจากเห็นว่าหาก IFA รายดังกล่าว สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเห็นพ้องกันว่า จะใช้ IFA รายเดียวกัน ก็ควรให้สามารถดำเนินการได้ แต่หากกอง 1 และ REIT แต่ละรายไม่ประสงค์จะใช้ IFA รายเดียวกันก็สามารถแต่งตั้ง IFA ของตนเองเพิ่มเติมได้ • ส่วนประเด็นในเรื่องการให้ความเห็นของผู้จัดการกองทุนนั้น เห็นด้วยกับที่ภาคเอกชนเสนอ จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ชัดเจนแล้วว่าผู้จัดการกอง 1 จะให้ความเห็นเฉพาะเรื่อง swap ratio เฉพาะกองที่อยู่ภายใต้การบริหารของตนเท่านั้น โดย IFA จะเป็นคนให้ความเห็น

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม	ความเห็นของสำนักงาน
	ทั้งเรื่องความเหมาะสมของการแปลงสภาพ และ swap ratio ของทั้ง scheme
1.4 การลงมติเกี่ยวกับการแปลงสภาพ (1) วาระแก้ไขโครงการ และเลิกกองที่สืบเนื่องมาจากวาระการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ควรพิจารณาให้ใช้คะแนนเสียงในสัดส่วนที่สอดคล้องกัน คือได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม	• เนื่องจากมาตรา 129 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กำหนดว่า มติในการแก้ไขโครงการและเลิกกองทุนต้องได้เสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงไม่สามารถกำหนดเป็นอย่างอื่นได้
(2) ในการลงมติของผู้ถือหน่วยกอง 1 ทุกกองและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ควรใช้การลงมติเป็นแบบ all or none ควรให้ดำเนินการแปลงสภาพเฉพาะกอง 1 ที่ให้มติเห็นชอบได้ เพราะการจัดประชุมใหม่จะมีค่าใช้จ่ายมาก	• ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยต้องมีการกำหนด swap ratio ให้ชัดเจนและการกำหนด swap ratio อยู่บนสมมติฐานที่ว่า กอง 1 ทุกกองแปลงสภาพเป็น REIT หากกอง 1 กองใดไม่เห็นชอบต้องเริ่มกระบวนการขอมติเพื่อแปลงสภาพใหม่ อีกทั้งการจะกำหนด swap ratio ในหลาย ๆ scenario จะทำให้การแปลงสภาพซับซ้อนเกินไป จึงเห็นว่าควรคงเรื่อง all or none concept
1.5 ผู้จัดการกอง 1 และ RM เป็นคนเสนอให้มีการแปลงสภาพ จึงไม่เห็นด้วยที่จะเป็นผู้ให้ความเห็นเรื่อง swap ratio	• การกำหนด swap ratio เป็นเรื่อง commercial และเป็นเรื่องที่ผู้จัดการกอง 1 และ RM ซึ่งมีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินควรให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในเรื่องดังกล่าว นอกจากนี้ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนได้กำหนดว่าในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ REIT (กรณีเป็น REIT เดิม) ต้องจัดให้มีความเห็นของ IFA เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของ swap ratio ทั้ง scheme และความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ ดังนั้น มาตรการดังกล่าวน่าจะเป็นกลไกที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับความเห็นที่เป็นอิสระเพื่อประกอบการตัดสินใจ

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม	ความเห็นของสำนักงาน
	และเป็นมาตรการในการคุ้มครองผู้ลงทุนในระดับหนึ่งแล้ว
1.6 ควรออกเกณฑ์เพื่อกำหนดให้กอง 1 ต้องกำหนดให้ผู้ถือหน่วยที่ลงมติคัดค้านการแปลงสภาพและเลือกที่จะใช้สิทธิเสนอขายหน่วยลงทุนตามมาตรการเยียวยา นำหน่วยลงทุนนั้นไปจำนำหรือทำสัญญาห้ามนำไปซื้อขาย หรือนำไปฝากใน escrow account มิฉะนั้น ผู้คัดค้านต้องถือหน่วยลงทุนต่อไป	• เนื่องจากมาตรการในเรื่องการเยียวยาผู้ถือหน่วยกอง 1 ที่ไม่ประสงค์จะแปลงสภาพมิใช่ภาคบังคับ ดังนั้น จึงควรเปิดให้กอง 1 สามารถกำหนดรายละเอียดการรับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้คัดค้านได้โดยต้องระบุให้ชัดเจนในหนังสือนัดประชุม • ในกรณีที่กอง 1 จะเป็นผู้รับซื้อหน่วยลงทุนเอง กอง 1 ต้องทำการลดทุนโดยการลดหน่วยโดยเร็ว
1.7 การให้ บลจ. สามารถเป็น RM ของ REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพต่อไปจะเกิดกรณีที่ บลจ. บริหารทรัพย์สินประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กอง และจะทำให้เกิดปัญหาเรื่อง conflict of interest ที่จะป้องกันได้ยาก	ตามหลักเกณฑ์ปัจจุบัน RM จะบริหาร REIT ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันเกินกว่า 1 กองไม่ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากปัจจุบัน บลจ. บริหารกอง 1 ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กองอยู่แล้ว และเพื่อให้ภายหลังการแปลงกอง 1 เป็น REIT การบริหารยังคงต่อเนื่องต่อไปได้ จึงเห็นควรให้ บลจ. เป็น RM ของ REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพได้ซึ่งเท่ากับสถานะปัจจุบันที่เป็นอยู่ของ บลจ. (status quo)
1.8 ระยะเวลาที่สำนักงานกำหนดให้ดำเนินการขั้นตอนต่าง ๆ ในการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT (1) หากมีการแปลงสภาพกอง 1 มากกว่า 1 กอง จะมีเอกสารต่าง ๆ และกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการมาก ดังนั้น ระยะเวลา 15 วันทำการอาจไม่เพียงพอจึงขอเสนอเป็น 30 วัน (2) ในกรณีที่ต้องขายหน่วยทรัสต์เพื่อซื้อทรัพย์สินใหม่ อาจต้องรอภาวะตลาดที่เอื้ออำนวย ดังนั้น หากกำหนดระยะเวลาโดยอ้างอิงวันเริ่มต้นจากวันที่สำนักงานอนุญาตให้ออกเสนอขาย	จากการหารือกับตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาคเอกชน พบว่า ในกรณีที่มีการซื้อทรัพย์สินเพิ่มพร้อมกับการแปลงสภาพ ภาคเอกชนต้องการความมั่นใจว่าสามารถระดมทุนได้เงินเพียงพอ ที่จะไปซื้อทรัพย์สินใหม่ นอกจากนี้ ระยะเวลาที่ใช้ในขั้นตอนการโอนทรัพย์สิน จนกระทั่งนำ REIT ใหม่ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ประมาณ 10 วันทำการ ดังนั้น จึงเห็นควรกำหนด

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม	ความเห็นของสำนักงาน
หน่วยทรัสต์อาจไม่เหมาะสม ควรอ้างอิงวันเริ่มต้นจากวันที่ปิดเสนอขายหน่วยทรัสต์	ระยะเวลาการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ข้างต้นว่าระยะเวลาตั้งแต่การโอนทรัพย์สินจากกอง 1 ไปยัง REIT และนำ REIT ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วัน**ปิดการเสนอขาย**หน่วย REIT
1.9 หากไม่มีการซื้อทรัพย์สินใหม่ควรใช้หลักเกณฑ์การอนุญาตเช่นเดียวกับแบบ 1: 1 เช่น ไม่ต้องมี FA cooling period 1 วัน และไม่ใช้เกณฑ์เกี่ยวกับการจอง การจัดสรร	ในกรณีที่เป็นการแปลงสภาพกอง 1 มากกว่า 1 กองเป็น REIT แม้ไม่มีการซื้อทรัพย์สินใหม่ แต่ก็จะมีความซับซ้อนกว่ากรณีการแปลงสภาพแบบ 1 : 1 ผู้ลงทุนจึงควรมีเวลาในการศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอ จึงเห็นควรให้นำเกณฑ์การออกและเสนอขาย REIT กรณีทั่วไปมาใช้โดยอนุโลม เช่น ต้องมี FA และมี cooling period 14 วัน เป็นต้น <u>อย่างไรก็ดี สำหรับประเด็นในเรื่องการจัดจำหน่ายว่าต้องมี underwriter หรือไม่ ฝ่ายงานเห็นว่า แม้ในกรณีเป็นการแปลงสภาพกอง 1 มากกว่า 1 กองเป็น REIT หากไม่มีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ก็น่าจะยกเว้นไม่ต้องมี underwriter ได้เช่นเดียวกับกรณีแปลงสภาพแบบ 1 : 1 เนื่องจาก REIT เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แต่กอง 1 เท่านั้น และเมื่อทำการเลิกกอง ผู้ชำระบัญชีจะกระจายหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนกอง 1 ดังนั้น การยกเว้นไม่ต้องมี underwriter จะทำให้กอง 1 ไม่มีค่าใช้จ่ายในการทำรายการที่เกินความจำเป็น</u>
1.10 ไม่ควรเก็บภาษีเงินปันผลงวดสุดท้ายกรณีไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการถือ 3 เดือนก่อนและหลังรับเงินปันผลอันเป็นผลมาจากการแปลงสภาพ	ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับเรื่องภาษีควรเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม	ความเห็นของสำนักงาน
1.11 ระยะเวลาพิจารณาอนุญาตตามคู่มือสำหรับประชาชน รวมกับขั้นตอนในการแปลงสภาพแล้ว การแปลงสภาพจะใช้เวลาประมาณ 7 เดือน ซึ่งหากไม่มีสาระสำคัญที่แตกต่างระหว่างกอง 1 และ REIT ขอให้ สำนักงานลดระยะเวลาในการพิจารณา	ตามขั้นตอนการแปลงสภาพ ในคู่มือสำหรับประชาชนกำหนดให้ สนง. ต้องพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วัน เมื่อสำนักงานได้รับคำขออนุญาตฯ อย่างไรก็ดี หากเอกชนหารือ สนง.ไว้ล่วงหน้า ระยะเวลาการพิจารณาอาจน้อยกว่าที่กำหนด

นอกจากนี้ สำนักงานได้รับข้อเสนอแนะเพิ่มเติมว่า เพื่อให้การแปลงสภาพสามารถดำเนินการได้สะดวกขึ้น น่าจะยินยอมให้บุคคลที่ถือหน่วยลงทุนได้เกิน 1 ใน 3 สามารถใช้สิทธิออกเสียงในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ได้โดยต้องมีขั้นตอนการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส

(1.1) บุคคลดังกล่าวต้องดำเนินการให้ บลจ. แจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนที่จะทำการซื้อหน่วยลงทุนว่า เนื่องจากกอง 1 จะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยเพื่อขอมติให้มีการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT และตนประสงค์จะทำการซื้อหน่วยลงทุนเพื่อไปใช้สิทธิออกเสียงให้มีการแปลงสภาพกอง 1

(1.2) ให้ระบุด้วยว่า การซื้อหน่วยลงทุนจะทำการซื้อในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือเป็นการรับซื้อจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป

ในกรณีที่เป็นการรับซื้อเป็นการทั่วไปให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) จำนวน และราคาหน่วยลงทุนที่รับซื้อ

(ข) เวลา สถานที่ วิธีแสดงเจตนาขายหน่วยลงทุน

(ค) วิธีการรับซื้อหน่วยลงทุนหากมีผู้แสดงเจตนาขายมากกว่าจำนวนที่ต้องการเสนอซื้อ

(ง) วัน เวลา สถานที่ และวิธีชำระราคา

(2) นอกจากนี้ สำนักงานเห็นควรแก้ไขหลักเกณฑ์ในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย

(2.1) เรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่ปัจจุบันหลักเกณฑ์ของ REIT และ Infra Trust อนุญาตให้ลงทุนได้ โดยขอแก้ไขหลักเกณฑ์ให้สอดคล้องกับกรณีการประเมินทรัพย์สินในต่างประเทศของกรณี primary listing ดังนี้

(ก) ให้ใช้ผู้ประเมินในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(ข) หากใช้ผู้ประเมินเป็นบุคคลต่างประเทศ ให้ใช้ผู้ประเมินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ประเมินของหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้น แต่หากประเทศนั้นไม่มีบัญชีรายชื่อผู้ประเมินของหน่วยงานกำกับดูแลก็ให้ใช้ผู้ประเมินที่มีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศนั้น หรือเป็นผู้ประเมินที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานที่เป็นสากล หรือเป็นผู้ประเมินที่เป็น international firm

(2.2) แก้ไขถ้อยคำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ REIT และ Infra Trust ให้ชัดเจน กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก การลงทุนโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัทย่อยที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจหลัก และการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักการที่คณะกรรมการ กตท. ให้ความเห็นชอบแล้ว

(3) สำนักงานได้ดำเนินการยกร่างประกาศ ตามหลักการที่ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นตามข้อ (1) และหลักการที่สำนักงานเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมตามข้อ (2) รวมทั้งร่างประกาศที่เกี่ยวข้องออกรับฟังความคิดเห็นในครั้งนี้ โดยเอกสารที่นำออกรับฟังความคิดเห็นในครั้งนี้ประกอบด้วยสองส่วนหลักคือ

(3.1) ร่างประกาศที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ได้แก่

- ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. /2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. /2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. /2559 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(3.2) เอกสารประกอบการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วย REIT ที่แปลงมาจากกอง 1 (แบบ 35-REIT (Conversion))
- แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT (Conversion))
- แบบรายงานผลการขายหน่วย REIT ที่แปลงสภาพมาจากกอง 1 (แบบ 81-REIT (Conversion))

การรับฟังความคิดเห็นจะมีไปจนถึงวันที่ 10 มิถุนายน 2559 ผู้ที่ประสงค์จะแสดงความคิดเห็นสามารถส่งความเห็นและข้อเสนอแนะต่อสำนักงานได้ทั้งในรูปแบบเอกสารหรือ e-mail ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้ ทั้งนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถามคือนายนพรัตน์ ศิริสัจจวัฒน์ ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน โทรศัพท์ 0-2263-6109

ทางไปรษณีย์ : ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ชั้น 24 เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
ทางโทรสาร : 0-2263-6364 E-mail address : nopparat@sec.or.th

แบบสำรวจความคิดเห็น

การแก้ไขร่างประกาศเรื่อง (1) การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (2) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (4) ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแก้ไขเอกสารประกอบการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (1) แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วย REIT ที่แปลงมาจากกอง 1 (แบบ 35-REIT (Conversion)) (2) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT (Conversion)) (3) แบบรายงานผลการขายหน่วย REIT ที่แปลงสภาพมาจากกอง 1 (แบบ 81-REIT (Conversion))

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้ตอบ_____ตำแหน่ง_____

ชื่อบริษัท_____

โทรศัพท์_____โทรสาร_____E-mail address_____

สถานะของผู้ให้ข้อคิดเห็น

☐ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ☐ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ☐ ที่ปรึกษาทางการเงิน

☐ ที่ปรึกษากฎหมาย ☐ ผู้ลงทุนทั่วไป ☐ ผู้ลงทุนสถาบัน

☐ อื่น ๆ (ระบุ) _____

<u>ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ</u>

ร่างประกาศเรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับภาค 1 การกำหนดขอบเขตการใช้ประกาศ

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

_____

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับภาค 2 การกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับแปลงสภาพ

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับภาค 3 การผ่อนผันหลักเกณฑ์และอำนาจของสำนักงาน

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

ร่างประกาศเรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการแก้ไขปรับปรุงกฎเกณฑ์บางข้อตามที่เสนอ

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

ร่างประกาศเรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการแก้ไขปรับปรุงกฎเกณฑ์บางข้อตามที่เสนอ

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

ร่างประกาศเรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการแก้ไขปรับปรุงกฎเกณฑ์บางข้อตามที่เสนอ

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

_____

_____

แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วย REIT ที่แปลงมาจากกอง 1 (แบบ 35-REIT (Conversion))

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับข้อมูลที่ต้องระบุในแบบ 35-REIT (Conversion)

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับรายการเอกสารประกอบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกอง 1

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT (Conversion))

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

แบบรายงานผลการขายหน่วย REIT ที่แปลงสภาพมาจากกอง 1 (แบบ 81-REIT (Conversion))

ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับข้อมูลผลการขายที่ต้องรายงานต่อสำนักงาน

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ_____

_____

_____

_____

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไปที่

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หรือโทรสาร 0-2263-6364

หรือ e-mail: nopparat@sec.or.th

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 10 มิถุนายน 2559

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้