

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

ร่างประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทของ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(Real Estate Investment Trust: REIT)



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. 2/2555

เรื่อง

ร่างประกาศที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยริทของ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(Real Estate Investment Trust: REIT)

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุน

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

ส่วนที่ 1

บทนำ

ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน การระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แล้วนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจัดหาผลประโยชน์เพื่อให้มีรายได้ประจำและนำมาจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุนนั้น จะจัดตั้งในรูปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้โครงสร้างกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบันมีทั้งสิ้นประมาณ 35 กองทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมประมาณ 100,700 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การจัดรูปแบบการระดมทุนภายใต้โครงสร้างกองทุนรวมทำให้เกิดข้อติดขัดหลายประการที่ทำให้ไม่สามารถพัฒนารูปแบบการลงทุนและการดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางสากลได้ ตัวอย่างเช่น การกั๊ยเงินเพื่อนำไปลงทุนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินทำได้จำกัดด้วยข้อกำหนดตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ซึ่งห้ามกองทุนรวมกั๊ยเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด การเปิดโอกาสให้บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์เข้ามาจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากมีข้อตั้งในรูปกองทุนรวม ผู้ก่อตั้งและบริหารจัดการต้องเป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมเท่านั้น เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ) มีผลใช้บังคับ และได้สร้างเครื่องมือใหม่ในการจัดการทรัพย์สินที่เรียกว่า “ทรัสต์” ซึ่งสามารถนำมาใช้สำหรับการบริหารและจัดการลงทุนได้ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน”) จึงมีแนวคิดที่จะนำทรัสต์มาใช้กับการระดมทุนเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะเดียวกับที่ในต่างประเทศเรียกว่า “Real Estate Investment Trust” (“REIT” หรือ “รีท”) ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

- (1) พัฒนาการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแนวทางสากล
- (2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดตั้งและจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การไม่จำกัด

ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้ การเพิ่มความยืดหยุ่นในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยรีทให้เป็นไปตามกลไกตลาดมากขึ้น การเปิดให้ REIT สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เองบางส่วน การอนุญาตให้สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ การอนุญาตให้กั๊ยเงินได้มากขึ้น และการเปิดให้บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT ได้ เป็นต้น

ทั้งนี้ สำนักงานได้เคยเปิดรับฟังความคิดเห็น เรื่อง การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(Real Estate Investment Trust : REIT) ระหว่างวันที่ 9-30 มิถุนายน 2553 โดยได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากผู้ประกอบธุรกิจจัดการลงทุน บริษัทอสังหาริมทรัพย์ องค์กรที่เกี่ยวข้อง และประชาชนทั่วไปในการให้ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับ REIT

ในครั้งนี้นี้ สำนักงานได้ดำเนินการขอร่างประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองรีท”) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นทรัสต์ของกองรีท และ หลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรีทรวมทั้งประกาศที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ อีก จำนวนรวม 7 ฉบับ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานเคยเปิดรับฟังความคิดเห็น โดยกำหนดหน้าที่ของ ผู้จัดการกองรีทและทรัสต์ดังนี้

1) ผู้จัดการกองรีท (REIT Manager) ทำหน้าที่เป็นผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีท ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย รายงานผลการเสนอขาย และบริหารจัดการกองรีท

2) ทรัสต์ทำหน้าที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองรีทเพื่อผู้รับประโยชน์ เก็บรักษา ทรัพย์สินของกองรีท และดูแลให้ผู้จัดการกองรีทปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์(trust deed)

ดังนั้น เพื่อให้ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยรีทของกองรีท ที่จะนำออกใช้บังคับมีถ้อยคำที่ชัดเจนและไม่ทำให้เกิดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนสำนักงานจึงนำร่างประกาศ ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 7 ฉบับ ดังต่อไปนี้ เปิดรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง และประชาชนทั่วไป

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ./..... เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการ ออกและเสนอขายหน่วยรีทและการเปิดเผยข้อมูล

2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กธ..../....เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของกองรีท

3. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ พ./..... เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรีท และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

4. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ.../..... เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยรีท

5. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ..../.....เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์(ฉบับที่

6. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ นธ./...เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการ แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์(ฉบับที่....)

7. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ นธ./..... เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่อ(ฉบับที่....)

สำนักงานขอความร่วมมือให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง และประชาชนทั่วไป โปรดส่งข้อคิดเห็นหรือ ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับร่างประกาศข้างต้นต่อสำนักงานภายในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 ทั้งนี้ ขอเสนอชื่อ

เจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมคือ นางสาวโอปอ์ บุนนาค หรือนางสาวกิตติณี ลักษณะสิริศักดิ์ ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน โทรศัพท์ 0-2695-9536 หรือ 0-2695-9530

หรือทาง e-mail: opal@sec.or.th หรือ kittinee@sec.or.th

ส่วนที่ 2

การจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(กองรีท)

1. สถานะของกองรีท

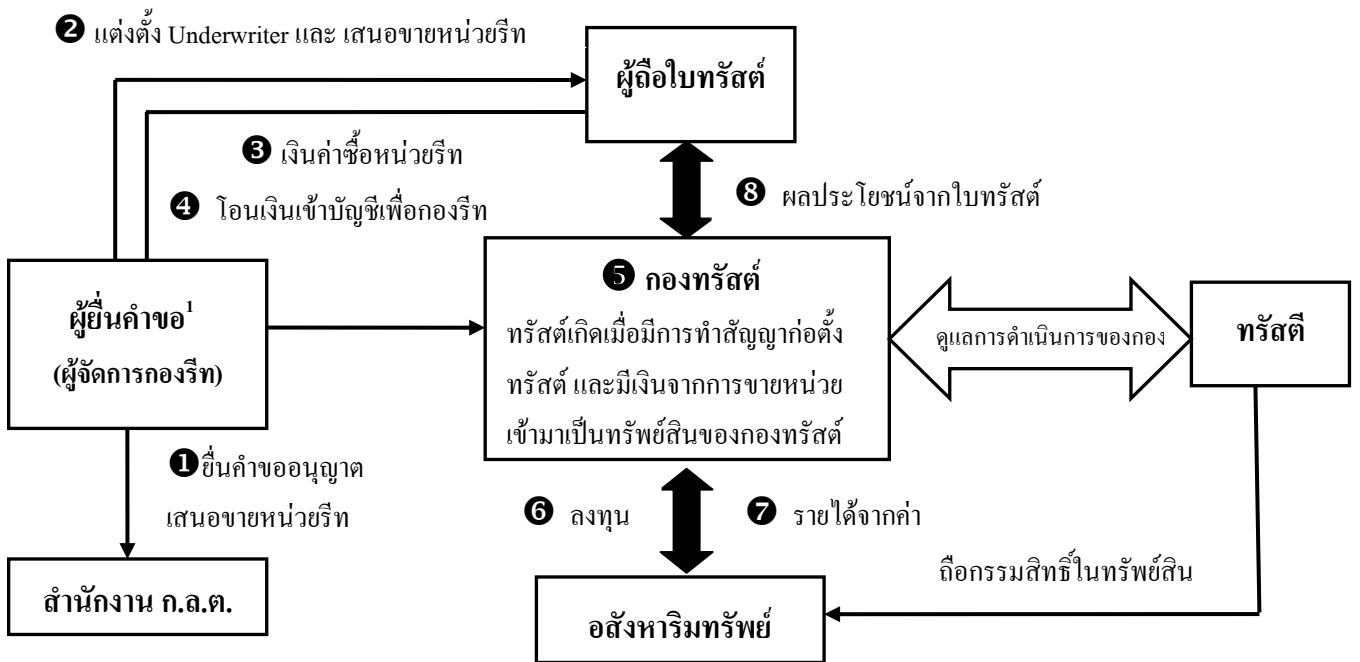
กองรีทไม่ได้มีฐานะเป็นนิติบุคคล แต่เป็นกองทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์โดย“ทรัสต์” ซึ่งมีอำนาจในการดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินในกองทรัสต์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของผู้ลงทุน ซึ่งเป็น“ผู้รับประโยชน์” ในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองรีทในฐานะผู้ขออนุญาตเสนอขายจะทำหน้าที่ในการเสนอขายใบทรัสต์เพื่อระดมทุนจากผู้ลงทุนมาก่อนตั้งกองทรัสต์ หลังจากนั้นผู้จัดการกองรีทจะนำเงินในกองทรัสต์ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แล้วนำทรัพย์สินออกจัดหาผลประโยชน์เพื่อให้ผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือใบทรัสต์ได้รับประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินนั้น โดยผู้จัดการกองรีทจะทำหน้าที่บริหารจัดการกองรีท โดยมีทรัสต์ทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองรีทบริหารจัดการกองรีทให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. กฎหมายที่ใช้บังคับกับกองรีท

กองรีทอยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ”) ในขณะที่ใบทรัสต์ ซึ่งเป็นหลักฐานแสดงสิทธิในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองรีท เป็นหลักทรัพย์ตามมาตรา 4(10) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ”) ดังนั้น การออกและเสนอขายใบทรัสต์ (หน่วยรีท) รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ด้วย

3. ขั้นตอนการจัดตั้ง / โครงสร้างของกองรีท



ผู้จัดการกองรีท มีหน้าที่สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

- ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีท และแนบ filing รายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งเปิดเผยข้อมูล
- กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินงานของกองรีท
- ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองรีทลงทุน
- คำนวณและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าหน่วยรีท และการดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง
- เปิดเผยข้อมูลของกองรีทต่อสำนักงานและผู้ลงทุน

ทรัสต์ มีหน้าที่สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

- ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองรีทบริหารจัดการกองรีทให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลให้การบริหารจัดการกองรีทกระทำโดยผู้จัดการกองรีทที่ได้รับความเห็นชอบจกสำนักงาน ก.ล.ต.
- ดูแลให้ผู้จัดการกองรีทมีลักษณะและปฏิบัติที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอน ผู้จัดการกองรีทรายเดิม และการแต่งตั้งรายใหม่
- ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองรีทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองรีทอย่างถูกต้องครบถ้วน
- จัดทำงบการเงินของกองรีท
- แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองรีทของผู้จัดการกองรีทเพื่อประโยชน์ในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยรีท การเปิดเผยข้อมูลของกองรีทต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน สด. ร้องขอ
- จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยรีท และออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยรีท

¹ กรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทครั้งแรก ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะเข้าเป็นผู้จัดการกองรีทเมื่อมีการก่อตั้งกองรีทแล้ว

ส่วนที่ 3

หลักเกณฑ์ที่เสนอ

การออกและเสนอขายหน่วยของกองรีท

1. การขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทของกองรีท

1.1 ผู้มีหน้าที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทที่ออกใหม่

ผู้มีหน้าที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทที่ออกใหม่ ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองรีทเมื่อมีการก่อตั้งกองรีทแล้ว ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทครั้งแรก และยังมีได้ก่อตั้งกองรีท

(2) ผู้จัดการกองรีท ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขาย หน่วยรีทของกองรีท ที่จัดตั้งแล้ว

ผู้จัดการกองรีทตามวรรคหนึ่งต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ให้เป็นผู้จัดการกองรีท และให้หมายความรวมถึงผู้ที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็น ผู้จัดการกองรีทด้วย

ทั้งนี้ ผู้ขออนุญาตเสนอขายจะทำหน้าที่ในการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย ไบทรัสต์ (แบบ filing) และรายงานผลการเสนอขายต่อสำนักงานด้วย โดยทรัสต์จะอยู่ในฐานะผู้ถือไบทรัสต์ (trust certificate) ให้แก่ผู้ลงทุน ทั้งนี้ ในการเสนอขายไบทรัสต์ ผู้จัดการกองรีทจะต้องนำเงินที่ได้จากการ จำหน่ายหน่วยรีทเข้าบัญชีของทรัสต์ เพื่อให้เป็นทรัพย์สินตั้งต้นของกองทรัสต์² หลังจากนั้น ผู้จัดการกองรีท จะนำเงินในกองทรัสต์ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แล้วนำทรัพย์สินออกจัดหาผลประโยชน์เพื่อนำมาจ่ายเป็น ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือไบทรัสต์ ภายใต้การดูแลของทรัสต์

1.2 เอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาต

(1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่เป็น การเสนอขาย หน่วยรีทครั้งแรกและยังมีได้ก่อตั้งทรัสต์ (สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญของ กองรีทตามที่กำหนด)

(2) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีท (“แบบ filing”) หรือเอกสาร ที่แสดงสาระสำคัญตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีท

(3) รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองรีทจะลงทุน

(4) งบการเงินของผู้ขออนุญาตประจำงวดการบัญชีล่าสุดก่อนยื่นคำขอ ซึ่งผ่านการ ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน(ในกรณีที่ไม่มีงบการเงินประจำงวดปีบัญชี

(5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

² มาตรา 11 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดว่า “ทรัสต์ย่อมก่อตั้งขึ้นเมื่อมีการทำสัญญาเป็นหนังสือ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอน ทรัพย์สินหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ที่จะให้เป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์แล้ว”

1.3 การรับรองความถูกต้อง

(1) คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทและเอกสารประกอบคำขออนุญาต ต้องมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขออนุญาต ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

(2) มีที่ปรึกษาทางการเงินที่มีรายชื่ออยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ เป็นผู้ร่วมจัดทำคำขออนุญาตและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาต ยกเว้นในกรณี que ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และกองริทที่จะจัดตั้งขึ้นนั้น ไม่ใช่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองริท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองริท

1.4 ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต

อัตราค่าขอละ 100,000 บาท ทั้งนี้ สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุญาตภายใน 45 วัน นับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขออนุญาตพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานครบถ้วน

2. ลักษณะของกองริทที่จะขออนุญาตเสนอขาย

2.1 ลักษณะทั่วไปของกองริท

(1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่กำหนด

(2) ชื่อหรือคำแสดงชื่อของกองริทต้องแสดงลักษณะสำคัญของกองริทนั้น ๆ และไม่อยู่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในนโยบายการลงทุนของกองริท โดยในกรณีที่มีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ชื่อหรือคำแสดงชื่อของกองริทต้องสะท้อนถึงการลงทุนในลักษณะดังกล่าวด้วย

(3) มีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยริทที่ขออนุญาตไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(4) หน่วยริทของกองริทมีมูลค่าที่ตราไว้เป็นมูลค่าเท่ากัน และในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยริท ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(5) มีข้อกำหนดให้การชำระค่าหน่วยริทต้องชำระด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น

2.2 การลงทุนของกองริท

ในขณะที่ยื่นคำขอ ต้องระบุทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนได้อย่างแน่นอน ซึ่งต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะลงทุนภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองริทแล้วเสร็จหรือวันปิดการเสนอขายหน่วยริทที่เพิ่มทุน แล้วแต่กรณี

(2) เป็นอสังหาริมทรัพย์ (กรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ที่พร้อมจะจัดหาผลประโยชน์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยริทที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

(3) ในกรณีลงทุนในที่ดินว่างเปล่า หรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ มูลค่าเงินลงทุนที่จะใช้ในการพัฒนาให้พร้อมจัดหาผลประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรียท ภายหลังกการเสนอขายหน่วยรียท และแสดงได้ว่ามีเงินทูนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อกการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบต่อความมอูรอดของกองรียท

(4) ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองรียทและทรัพย์สินได้พิจารณาแล้วว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยรียทโดยรวม และได้จัดให้มีการบันทึกความเห็นไว้เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

(5) ไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจเป็นผลให้กองรียทไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคายุติธรรมในขณะที่จะจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่กองรียทลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงที่มีผลให้กองรียทมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ต้องกระทำโดยการให้เช่าเท่านั้น โดยไม่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล

(2) อัตราค่าเช่าของผู้เช่าแต่ละรายต้องมีลักษณะที่ทำให้คำนวณจำนวนเงินที่แน่นอนได้ล่วงหน้า และหากจะมีค่าเช่าส่วนที่ขึ้นกับผลประกอบการของผู้เช่ารายใด จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่จะขึ้นกับผลประกอบการนั้นต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 20 ของค่าเช่าประจำที่แน่นอน

(3) ผู้เช่าต้องไม่เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองรียทสามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4) หากการลงทุนเป็นสิทธิการเช่า ห้ามกองรียทปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่เจ้าของ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของ เว้นแต่เป็นการให้เช่ากลับในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ

2.4 การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน

(1) กองรียทสามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรียท เว้นแต่การเกินอัตราส่วนนั้นมีได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย

(2) ผู้จัดการกองรียทอาจนำทรัพย์สินของกองรียทไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินได้

(3) การก่อภาระผูกพันในกรณีทีนอกเหนือจากกรณีตาม (2) ต้องเป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

2.5 การบริหารจัดการกองรีท

(1) ทรัสตีและผู้จัดการกองรีทต้องบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีท และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(2) ทรัสตีและผู้จัดการกองรีทต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีท โดยอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองรีทมีการจัดการกองรีทอื่นอยู่แล้ว อสังหาริมทรัพย์ของกองรีทอื่นนั้นต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองรีทที่ขออนุญาต

(ข) หากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์สามารถแสดงได้ว่า มีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองรีทจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีท

3. เงื่อนไขการอนุญาต

3.1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสตีหรือร่างแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสตีที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุน ต้องเป็นไปตามสาระที่ผ่านการพิจารณาของสำนักงานแล้ว

3.2 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการให้มีการลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสตี หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสตีซึ่งมีสาระตาม 3.1 และเสนอขายหน่วยรีทให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงานแจ้งผลการอนุญาต หากพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ให้การอนุญาตเป็นอันสิ้นสุดลง

3.3 ดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยรีทที่ออกใหม่เพื่อให้สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยรีท

4. การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีท

4.1 ให้ผู้เสนอขายหน่วยรีทยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน ก่อนการเสนอขายหน่วยรีทในแต่ละครั้ง และชำระค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่า การเสนอขายหน่วยรีท

4.2 แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล ยกเว้นในกรณีที่ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และกองรีทที่จะจัดตั้งขึ้นนั้นไม่ใช่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองรีท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองรีท

4.3 แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีท³ และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสิบวันทำการนับแต่วันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีทที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุด (ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้เสนอขายได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยรีทของกองรีทที่ออกใหม่นั้น และชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีทแล้ว)

³ สำนักงานมีแนวทางที่จะให้มีการจัดส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยจะเพิ่มเติมในร่างประกาศต่อไป

4.4 การรับรองความถูกต้อง

(1) มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขออนุญาต ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล

(2) มีที่ปรึกษาทางการเงินที่มีรายชื่ออยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ เป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาต ยกเว้นในกรณีที่ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และกองริทที่จะจัดตั้งขึ้นนั้นไม่ใช่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองริท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองริท

5. การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยริท

5.1 ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้มีผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ทำหน้าที่เสนอขายหน่วยริท เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตเป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภท นายหน้าค้า จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่จำกัดเฉพาะหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน⁴ (“LBDU”) ผู้ได้รับอนุญาตอาจจัดจำหน่ายหน่วยริทเองก็ได้

5.2 ผู้เสนอขายหน่วยริทต้องจัดสรรหน่วยริทให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายอย่างเป็นธรรม โดยในกรณีที่มีการแบ่งแยกหน่วยริทที่จะเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนบางกลุ่มออกจากส่วนที่จะเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป ต้องระบุวิธีการแบ่งแยกและวิธีการที่จะจัดสรรไว้อย่างชัดเจน ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริท และหนังสือชี้ชวนด้วย

5.3 ในกรณีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองริทลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่าไว้ ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยริทให้กับผู้ลงทุนต่างได้ว่าตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

5.4 การโฆษณาการขายหน่วยริทให้ปฏิบัติตามประกาศเกี่ยวกับกองริทโดยอนุโลม ซึ่งรวมถึงต้องให้ข้อมูลที่ถูกต้องและไม่มีลักษณะที่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด

6. การรายงานผลการเสนอขาย

ผู้ได้รับอนุญาตต้องโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยริทให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองริท หรือเพื่อเพิ่มทุนของกองริท แล้วแต่กรณี ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยริท และยื่นเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการ โอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงานพร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยริท

⁴ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแก้ไขกฎกระทรวง เพื่อให้LBDU สามารถเสนอขายใบทรัสต์ได้

7. ข้อจำกัดการถือหน่วยริท

7.1 ห้ามจัดสรรหน่วยริทให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยริทจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบริษัทจัดจำหน่ายที่รับซื้อหน่วยริทตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่าย และตกลงที่จะถือหน่วยริทในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ไว้ไม่เกินหนึ่งปี นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยริท ห้ามผู้เสนอขายหน่วยริทจัดสรรหน่วยริทแต่ละชนิดให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ๆ เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยริททั้งหมดของแต่ละชนิดนั้นด้วย

7.2 ห้ามจัดสรรหน่วยริทให้แก่ทรัสต์ของกองริทนั้น หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยริทจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศเกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

7.4 ในกรณีต่อมา หากผู้ถือหน่วยริทถือหน่วยริทเกินกว่าอัตราที่กำหนด ในข้อ 7.1 และ 7.2 ต้องมีข้อกำหนดที่จำกัดการใช้สิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยริทเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองริทจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยริท ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล โดยถือว่าผู้ถือหน่วยริททั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการ

8. การประเมินค่าทรัพย์สิน

8.1 ผู้จัดการกองริทต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่า 2 รายก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน) โดยมีหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนสูงเกินกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินค่าได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวด้วย เว้นแต่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนแล้ว

(ข) ในกรณีที่เป็นกรจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาขายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินค่าซึ่งได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

8.2 ให้แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าในกรณีดังนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

(2) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองริทลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(3) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองริทร้องขอ

8.3 ให้แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อสอบทานประเมินค่าทุก
หนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

8.4 ไม่ให้แต่งตั้งผู้ประเมินค่ารายใดทำการประเมินค่าทรัพย์สินหรือทำการสอบทาน
การประเมินค่าทรัพย์สินเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

9. การได้มาหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

การทำธุรกรรมภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากผู้จัดการกองริทจะลงทุนหรือจำหน่าย
ไปซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองริทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

9.1 กรณีที่ทรัพย์สินหลักมีมูลค่าเกินกว่า 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่า
ทรัพย์สินรวมของกองริทขึ้นไป ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และได้รับมติของผู้ถือ
หน่วยริทแล้ว เว้นแต่เข้าลักษณะตาม(9.2)

9.2 กรณีที่ทรัพย์สินหลักมีมูลค่าเกินกว่า 100 ล้านบาท แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่า
ทรัพย์สินรวมของกองริท ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือได้รับมติของผู้ถือ
หน่วยริท อย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้

10. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำธุรกรรมดังต่อไปนี้ ระหว่างกองริทกับผู้จัดการกองริทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
ผู้จัดการกองริท จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ข้อกำหนด

- (1) การได้มาเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
- (2) การเข้าทำ แก่ไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน หรือ
การดำเนินการอื่นใดของกองริท (operation)

ขนาดรายการ (เลือกค่าสูง)	การดำเนินการ
เล็ก : ≤ 1 ลบ. หรือ ไม่เกิน 0.03% NAV	ผู้จัดการกองริททำได้เลย
กลาง : $1 \text{ ลบ.} < X < 20 \text{ ลบ.}$ หรือ $0.03\% \text{ NAV} < X < 3\% \text{ NAV}$	ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
ใหญ่ : ≥ 20 ลบ. หรือ เกิน 3% NAV	ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยริท

ทั้งนี้ ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยริท เพื่อเข้าทำ
ธุรกรรม ผู้จัดการกองริทและทรัสต์ (กรณีขอมติ) ต้องแสดงความเห็นและเหตุผลหรือข้อมูลประกอบไว้
อย่างชัดเจนเพื่อประกอบการพิจารณาของทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยริท โดยธุรกรรมดังกล่าวต้องเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองริท
- (ข) เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่ผู้จัดการกองรีทเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และ ได้รับมติของผู้ถือหุ้นรายรีท แล้วแต่กรณี แล้ว

(ง) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองรีท (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

11. การขอมติผู้ถือใบทรัสต์

11.1 วิธีการขอมติ

(ก) การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายรีทเพื่อขอมติ

(ข) การส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นรายรีท

(ค) การขอมติผู้ถือหุ้นรายรีทด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยต้องมีมาตรการที่ทำให้มั่นใจได้ว่าวิธีการที่จัดขึ้นมีผลบังคับตามกฎหมาย

11.2 การขอมติด้วยวิธีการจัดประชุม

ผู้จัดการกองรีทอาจร้องขอให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายรีท เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองรีท หรือผู้ถือหุ้นรายรีทซึ่งถือหุ้นรายรีทรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยรีทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สามารถเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองรีทเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายรีท

(1) องค์ประชุม ผู้ถือหุ้นรายรีทมาประชุม ไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายรีททั้งหมด และต้องมีหน่วยรีทนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยรีทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นรายรีทมีคะแนนเสียง หนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยรีทที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นรายรีทที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

11.3 มติของผู้ถือหุ้นรายรีท

(ก) กรณีเป็นการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นรายรีท ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยรีทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีเป็นการจัดประชุม ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยรีทของผู้ถือหุ้นรายรีทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การขอมติในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือตามจำนวนหน่วยรีทรวมกันไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยรีทของผู้ถือหุ้นรายรีทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. การก่อการระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองรีท
3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองรีทที่มีได้ระบุไว้ล่วงหน้า
4. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกับผู้จัดการกองรีท

5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

6. การเลิกกองรีท

ทั้งนี้ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยรีทที่จะเป็นผลให้กองรีทหรือการจัดการกองรีทมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2551 ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

12. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือใบทรัสต์

ผู้จัดการกองรีทต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยรีท ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยให้จ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

13. การคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีทและมูลค่าหน่วยรีท

ผู้จัดการกองรีทมีหน้าที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีทและมูลค่าหน่วยรีทของวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมและเปิดเผยมูลค่าดังกล่าวซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม โดยให้ประกาศผ่านหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และจัดให้มีข้อมูลไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองรีท และสำนักงานใหญ่ของทรัสต์

14. การเปิดเผยข้อมูลและการรายงาน

14.1 ทรัสต์ในฐานะผู้ออกหน่วยรีทยังคงมีหน้าที่ส่งงบการเงินของกองรีทซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ต่อสำนักงาน

14.2 ผู้จัดการกองรีท ต้องจัดทำ จัดส่ง และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองรีทดังต่อไปนี้

(1) งบการเงินของกองรีทรายไตรมาส นำส่งสำนักงานภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

(2) งบการเงินประจำงวดการบัญชี นำส่งสำนักงานภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(3) รายงานประจำปีของกองรีท ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยรีทและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(4) เหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองรีทลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยให้เปิดเผยข้อมูลโดยไม่ชักช้าในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้

(5) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีท มูลค่าหน่วยรีท และการประเมินค่า

(6) หนังสือสรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองรีท ให้ผู้ถือหน่วยรีท และจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของผู้ได้รับอนุญาตภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ เมื่อหน่วยรีทได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้ผู้จัดการกองรีทจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยรีท

(7) ในกรณีที่กองรีทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือการก่อสร้างต้องจัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาหรือการก่อสร้างทุก ๆ หกเดือนนับแต่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้นจนกว่าการพัฒนาหรือการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และ ส่งรายงานดังกล่าวให้สำนักงาน และตลาดหลักทรัพย์ภายในสามสิบวันนับแต่วันสุดท้ายของกำหนดเวลาหกเดือน

15. เหตุแห่งการเลิกกองรีท⁵

15.1 เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยรีทลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย

15.2 เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หลัก และผู้จัดการกองรีทไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองรีทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรีท ภายใน หนึ่งปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หลักดังกล่าว

15.3 เมื่อสำนักงานมีคำสั่งตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 58² แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์^๓ ๓ ให้ทรัสต์เลิกกองรีท

⁵ กองรีทยังคงต้องปฏิบัติตามหมวด 5 การระงับสิ้นไปของกองทรัสต์ แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ด้วย

ผู้จัดการกองรีทและมาตรฐานการปฏิบัติงาน

1. การขอความเห็นชอบผู้จัดการกองรีท

ผู้ขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีท ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

1.1 ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม หรือ

1.2 บริษัทที่จัดตั้งตามกฎหมายไทยที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท

(2) มีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองรีท และในกรณีที่มีการประกอบธุรกิจอื่น ต้องแสดงได้ว่าไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองรีท

(3) มีกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

(4) สามารถแสดงได้ว่าบุคคลที่เป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการทำงานเดียวกันกับลักษณะต้องห้ามของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทหลักทรัพย์ตามที่สำนักงานกำหนด

(5) สามารถแสดงได้ว่าผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ โดยอนุโลม

2. หลักเกณฑ์ในการให้ความเห็นชอบ

ผู้ที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีทต้องแสดงได้ว่าจะสามารถทำหน้าที่บริหารจัดการกองรีทได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายรีท และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ประสบปัญหาทางการเงิน มีข้อบกพร่องหรือมีความไม่เหมาะสมเกี่ยวกับการควบคุมและปฏิบัติงานอันดีของธุรกิจ

(2) สามารถดำรงเงินกองทุนและกันเงินสำรองได้ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่จัดตั้งนิติบุคคลนั้นหรือกฎหมายที่ควบคุมการประกอบธุรกิจของนิติบุคคลนั้น

(3) มีการจัดโครงสร้างการถือหุ้นบริษัทที่สะท้อนอำนาจควบคุม และ ส่วนได้ส่วนเสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน

(4) มีความพร้อมด้านบุคลากรที่บริหารจัดการกองรีท โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากรไม่น้อยกว่าสองคน ที่มีความรู้และประสบการณ์ ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปีภายในช่วงระยะเวลาห้าปีก่อนวันยื่นคำขอ

(5) สามารถแสดงได้ว่ามีความพร้อมด้านระบบงานเพื่อรองรับการปฏิบัติหน้าที่

3. หน้าที่ภายหลังการได้รับความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองรืทต้องดำรงลักษณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ รวมทั้งมีหน้าที่ภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบดังต่อไปนี้

3.1 การประกันภัยความรับผิดชอบ

จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองรืท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรืท

3.2 ระบบงานผู้จัดการกองรืท

ผู้จัดการกองรืทต้องมีระบบงานเพื่อรองรับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองรืทอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การจัดโครงสร้างองค์กรที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้ขออนุญาต และกรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และบุคลากรของผู้ขออนุญาต กับกองรืทที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ รวมทั้งแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรืทหรือผู้ถือหุ้นรายริทโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(2) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองรืทเป็นผู้มีความรู้ความสามารถและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และหลักเกณฑ์ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

(3) ระบบงานเพื่อรองรับการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดตั้งกองรืทที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริท

(4) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)

(5) ระบบงานเกี่ยวกับการควบคุมภายใน รวมทั้งการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

(6) การกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองรืทเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองรืท

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานตามวรรคหนึ่ง ผู้ขอความเห็นชอบต้องจัดให้มีด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นระบบงานตาม (4) จะมอบหมายให้บุคคลอื่นใดก็ได้

3.3 หลักในการดำเนินธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองรืท ผู้จัดการกองรืทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยริทอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยริททั้งปวง รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ ในการจัดตั้งกองริท และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยริท

(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองริทไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม เพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองริท

(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติ ที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(6) ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองริท ตลอดจนจรรยาบรรณและ มาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กร ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือ ให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ซึ่งรวมถึง การเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองริทอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่น ที่ควรแจ้งให้ทราบ

4. ค่าธรรมเนียมการยื่นขอขึ้นทะเบียนผู้จัดการกองริท

ค่าขอละ 250,000 บาท โดยมีอายุ 5 ปี ทั้งนี้ ในการต่ออายุ ให้ยื่นต่ออายุล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน หากสำนักงานไม่แจ้งผลภายใน 15 วัน ให้ถือว่าสำนักงานต่ออายุการให้ความเห็นชอบ

5. การพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการกองริท

5.1 หากผู้จัดการกองริทมีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือไม่ปฏิบัติตามสิ้น ไขที่กำหนด ในข้อ 1 และ 2 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3 สำนักงานอาจดำเนินการอย่างใด อย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

(1) สั่งจำกัดการประกอบธุรกิจ

(2) สั่งพักการให้ความเห็นชอบเป็นระยะเวลาหรือตามเงื่อนไขที่กำหนด

(3) สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ

(4) กำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการรับพิจารณาคำขอความเห็นชอบของบุคคลนั้น

ในคราวต่อไป

5.2 กรณีที่ผู้จัดการกองรีทลาออก หรือถูกถอดถอนการทำหน้าที่ หรือถูกสำนักงานสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล ทรัสต์ต้องดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองรีทรายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในระหว่างที่ไม่มีผู้จัดการกองรีทให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบการบริหารจัดการกองรีท

การเป็นทรัสต์ของกองรีท

1. การขออนุญาตเป็นทรัสต์ของกองรีท

ผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาต และการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

(2) ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ที่จำกัดเฉพาะการเป็นทรัสต์ ของกองรีทตามประกาศนี้ ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยและมีผู้ถือหุ้นรายหนึ่งรายใดหรือหลายรายดังต่อไปนี้ ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของมูลค่าหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ก) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(ข) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(ค) บริษัทหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. การทำหน้าที่ทรัสต์ของกองรีท

2.1 ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองรีท ทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ จะรับเป็นทรัสต์ของกองรีทมิได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองรีท เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองรีทดังกล่าว

(2) มีผู้จัดการกองรีทเป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว

(3) มีผู้ถือหุ้นในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองรีท ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์หรือผู้จัดการกองรีท แล้วแต่กรณี

(4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองรีท

(5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองรีทในลักษณะทำนองเดียวกับ(1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

2.2 คู่มือให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3 ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองรีท บริหารจัดการกองรีทให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.4 ในกรณีที่ผู้จัดการกองรีทกระทำการ หรือเว้นการกระทำ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองรีท หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ชัยยัง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองรีทตามที่เห็นสมควร

2.5 ในระหว่างที่ไม่มีผู้จัดการกองรีทหรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองรีทไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองรีท และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ในการจัดให้มีผู้จัดการกองรีทรายใหม่

2.6 ในกรณีที่มีเหตุให้ทรัสต์ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นวรีท ทรัสต์ต้องแสดงข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นวรีทอย่างเพียงพอ ซึ่งรวมถึงความเห็นของทรัสต์และผู้จัดการกองรีทในเรื่องที่ขอมติ และผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นวรีทอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องดังกล่าว โดยให้แสดงไว้ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นวรีทเพื่อขอมติ

2.7 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นวรีทในกองรีททรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นวรีท ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นวรีททั้งปวง และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองรีทดังกล่าว

2.8 จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นวรีท โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้

2.9 จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยวรีท

3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์กองรีท

3.1 ค่าธรรมเนียมค่าของอนุญาต: 30,000 บาท

3.2 ค่าธรรมเนียมการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์: ไม่เก็บค่าธรรมเนียมรายปี

4. การพ้นจากหน้าที่ทรัสต์ของกองรีท

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ทรัสต์มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองรีท ให้ทรัสต์ดำเนินการแก้ไขให้ความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นสิ้นไป โดยหากไม่สามารถแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน ให้ทรัสต์ลาออกและดำเนินการเพื่อให้มีทรัสต์รายใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 4

นโยบายของสำนักงานเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1)

สำนักงานมีนโยบายที่จะสนับสนุนให้มีการจัดตั้งกองรีแทนการจัดตั้งกอง 1 และมีนโยบายว่า เมื่อพ้นกำหนด 1 ปีหลังจากที่ประกาศกองรีมีผลใช้บังคับแล้ว จะไม่อนุญาตให้มีการจัดตั้งกอง 1 ใหม่ได้อีก สำหรับกอง 1 เดิมที่ดำเนินการอยู่แล้ว สามารถดำเนินการต่อไปได้ แต่จะไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินใหม่ได้เพิ่มเติมอีก สำหรับการแปลงสภาพจากกอง 1 เป็นกองรีนั้น สำนักงานอยู่ระหว่างเสนอประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พิจารณากรณีหรือลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ

ส่วนที่ 5

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

ชื่อ _____ นามสกุล _____
อาชีพ/ ประเภทธุรกิจ _____
บริษัท/ องค์กร _____
ตำแหน่ง _____
เบอร์โทรศัพท์ _____
เบอร์โทรสาร _____
E-mail address _____

สถานะบริษัท

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

ความเห็นและข้อเสนอแนะ

1. การขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทของกองริท

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2. ลักษณะของกองริท

2.1 โครงสร้าง REIT

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2.2 การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

2.3 การกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพัน

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

3. การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยริท

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

4. ข้อจำกัดการถือหน่วยริท

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

5. การได้มาหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

6. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

7. การขอมติผู้ถือใบทรัสต์

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

8. การจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยริท

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

9. การเปิดเผยข้อมูลและการรายงาน

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

10. คุณสมบัติและหน้าที่ของผู้จัดการกองริท

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

11. คุณสมบัติและหน้าที่ของทรัสต์

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย

ข้อเสนอแนะ _____

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ _____

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไป
ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุน
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ชั้น 10, 13-16 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ
เลขที่ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
หรือ โทรสาร 0-2695-9745 หรือ e-mail: opal@sec.or.th
วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

**** สำนักงานขอขอบคุณทุกท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจความคิดเห็นในครั้งนี้ ****