

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อจค. 12/2559

เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”)

เผยแพร่เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2559

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 22 เมษายน 2559

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

25 มีนาคม 2559



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

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2263-6109 โทรสาร 0-2263-6364

I. Executive Summary

ความเป็นมา

เดิมเครื่องมือที่ใช้ในการระดมทุนเพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในรูปกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งไม่ใช่เครื่องมือที่มีประสิทธิภาพ เพราะมีข้อจำกัดในหลาย ๆ ด้าน และไม่เป็นสากล ดังนั้น เมื่อพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) มีผลใช้บังคับในปี พ.ศ. 2550 สำนักงานจึงได้ออกหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อให้ภาคเอกชนใช้เป็นเครื่องมือในการระดมทุนแทนกองทุนรวมเพราะคล่องตัวกว่า เช่น REIT สามารถกู้ยืมได้มากกว่ากองทุนรวม การบริหารจัดการสามารถทำได้โดยบริษัทที่มีความชำนาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นสากล และทำให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเป็นกลางมากกว่ากอง 1

สำนักงานสนับสนุนให้เกิดการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) เป็น REIT โดยออกหลักเกณฑ์การแปลงสภาพแบบกอง 1 จำนวน 1 กองแปลงสภาพเป็น REIT ใหม่จำนวน 1 กอง (“การแปลงสภาพแบบ 1:1”) และได้ประสานกับกรมสรรพากรและกรมที่ดิน เพื่อขอยกเว้นภาษีและลดหย่อนค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ทั้งนี้ เพื่อให้การแปลงสภาพมีค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับประโยชน์ทางการเงินใดเพิ่มเติมเป็นเพียงการเปลี่ยนรูปแบบตราสารเท่านั้น

อย่างไรก็ดี จนถึง ณ วันนี้การแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ก็ยังไม่เกิดขึ้น สาเหตุส่วนหนึ่งเนื่องจากภาคเอกชนรอให้พระราชกฤษฎีกาที่จะยกเว้นภาษีมีผลใช้บังคับก่อน และอีกปัจจัยหนึ่งคือหลักเกณฑ์การแปลงสภาพแบบ 1:1 ไม่สามารถรองรับรูปแบบการแปลงสภาพตามที่ภาคเอกชนต้องการได้ครบทุกรูปแบบ ดังนั้น สำนักงานจึงเห็นควรปรับหลักเกณฑ์การแปลงสภาพเพื่อส่งเสริมให้เกิดการแปลงสภาพที่มีรูปแบบสอดคล้องตามความต้องการของภาคเอกชน

การปรับปรุงหลักเกณฑ์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT

1. กระบวนการแปลงสภาพ

1.1 รูปแบบการแปลงสภาพ จะเปิดกว้างให้รองรับการแปลงสภาพทั้งรูปแบบกอง 1 เพียงกองเดียว หรือหลายกองไปรวมกับ REIT ที่มีอยู่เดิม (“REIT เดิม”) หรือแปลงสภาพเป็น REIT ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และในการแปลงสภาพ หากภาคเอกชนต้องการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมก็สามารถดำเนินการด้วยได้

1.2 หนังสือนัดประชุมของกอง 1 และ REIT (เฉพาะกรณีการแปลงสภาพเป็น REIT เดิม) ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการแปลงสภาพ เหตุผล ผลกระทบ ที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ อัตราการสับเปลี่ยนของหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (swap ratio) มาตรการเยียวยาผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ไม่ต้องการแปลงสภาพ (ถ้ามี) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“IFA”) ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ (“RM”) เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจ

1.3 การแปลงสภาพต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยของผู้มาประชุม (ผู้ถือหน่วย¹ ทุกคน โหวตได้) หากเป็นกรณีที่มีการซื้อทรัพย์สินใหม่ต้องได้มติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยของผู้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ผู้มีส่วนได้เสียห้ามโหวต) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของทั้งกอง 1 และ REIT (กรณีเป็นการรวมกับ REIT ที่มีอยู่เดิม) ต้องมีมติเห็นชอบร่วมกัน (All or none concept)

1.4 Swap ratio ให้กำหนดโดยผู้ที่เกี่ยวข้องเองโดยมีผู้จัดการกองทุน RM IFA ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล

1.5 หากต้องการเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนที่คัดค้านการแปลงสภาพโดยรับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้คัดค้าน ให้สามารถทำได้โดยขึ้นอยู่กับความสมัครใจ โดยหากผู้รับซื้อหน่วยลงทุนเป็น sponsor หรือบุคคลอื่นใดก็จะขายสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนให้จากไม่เกิน 1 ใน 3 ตามเกณฑ์ของกอง 1 เป็นไม่เกินร้อยละ 50 เท่ากับกรณี REIT แต่หากกอง 1 เป็นผู้รับซื้อเองก็จะขายสัดส่วนการกู้ยืม (เพื่อนำเงินกู้มาซื้อหน่วยจากผู้ถือหน่วยที่คัดค้านการแปลงสภาพ) ให้เท่ากับที่ REIT กู้ยืมได้ คือ ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมหากมี credit rating เป็น investment grade

1.6 ตามหลักเกณฑ์ปัจจุบัน สำนักงานกำหนดว่า RM ไม่สามารถบริหาร REIT ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กองได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บลจ.”) อาจบริหารกอง 1 ที่มีทรัพย์สินประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กอง และ บลจ. ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ sponsor ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ ดังนั้น เพื่อให้การแปลงสภาพจากกอง 1 เป็น REIT สามารถกระทำได้อย่างคล่องตัว สำนักงานจะแก้ไขให้ RM สามารถบริหารจัดการ REIT ซึ่งมีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันได้หลายกอง เฉพาะกรณีที่เป็น REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพมาจากกอง 1 และ RM ต้องเป็น บลจ. เท่านั้น ทั้งนี้ บลจ. ที่เป็น RM ของ REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพแล้ว จะเป็น RM ของ REIT ที่จัดตั้งใหม่โดยมีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับ REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพไม่ได้

2. อื่น ๆ

2.1 ภายหลังจากได้รับอนุญาตให้ออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ กอง 1 และ REIT ต้องดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้ ภายใน 15 วันทำการ

- (ก) RM ต้องก่อตั้ง REIT และส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ทั้งหมดของ REIT ให้แก่กอง 1
- (ข) กอง 1 ต้องโอนทรัพย์สินและภาระของกอง 1 ให้แก่ REIT ให้แล้วเสร็จ

¹ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ REIT กรณีแปลงสภาพเป็น REIT เดิม

(ค) กอง 1 delist และเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชีเพื่อโอนหน่วยทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุน
ของกอง 1

(ง) REIT เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ทั้งนี้ การชำระบัญชีของทรัพย์สินอื่น กอง 1 ต้องดำเนินการให้เสร็จภายใน 90 วัน
ตามเกณฑ์การชำระบัญชีและจดทะเบียนเลิกกองทุนภายใน 30 วัน

2.2 สำนักงานจะดำเนินการแก้ไขแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการ
ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบ filing”) แบบรายงานผลการขายของ REIT รวมทั้ง Trust deed
ปัจจุบันให้รองรับรูปแบบการแปลงสภาพที่แก้ไขเพิ่มเติมในครั้งนี้

3. สำนักงานได้แนบร่างประกาศเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนาม
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน เพื่อการแปลงสภาพเป็นทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่แก้ไขให้กรณีกอง 1 กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการรับซื้อหน่วยลงทุน
จากผู้ถือหน่วยของกอง 1 กรณีที่ไม่ต้องการแปลงสภาพมาเพื่อขอรับฟังความคิดเห็นในครั้งนี้ด้วย
สำหรับร่างประกาศในเรื่องอื่น ๆ จะจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นในคราวต่อไปอีกครั้งหนึ่ง

4. การรับฟังความคิดเห็นครั้งนี้ จะมีไปจนถึงวันที่ 22 เมษายน 2559 ผู้ที่ประสงค์จะแสดง
ความคิดเห็นสามารถส่งความเห็นและข้อเสนอแนะต่อสำนักงานได้ทั้งในรูปแบบเอกสารหรือ e-mail
ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้ ทั้งนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถาม
คือ นายพรรัตน์ ศิริสัจจวัฒน์ ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน
โทรศัพท์ 0-2263-6109 e-mail address : nopparat@sec.or.th

ทางไปรษณีย์ : ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ – ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

ชั้น 24 เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

ทางโทรศัพท์ : 0-2263-6364

E-mail address : nopparat@sec.or.th

II. ภาพรวมปัจจุบัน

ที่มาและปัญหาในปัจจุบัน

เดิมเครื่องมือที่ใช้ในการระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในรูปแบบของกองทุนรวม ซึ่งไม่ใช่เครื่องมือที่มีประสิทธิภาพ เพราะมีข้อจำกัดหลายด้าน เช่น กองทุนรวมกู้ยืมได้จำกัด ทำให้ขาดความยืดหยุ่นในการจัดโครงสร้างทางการเงิน ไม่เป็นสากล การบริหารจัดการต้องดำเนินการโดย บลจ. ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารการลงทุนในตราสารทางการเงินมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังทำให้กอง 1 ได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเหมือนกองทุนรวม โดยปริยายเนื่องจากใช้รูปแบบของกองทุนรวมมาระดมทุน

ดังนั้น เมื่อ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ มีผลใช้บังคับในปี 2550 สำนักงานเห็นว่า การนำทรัสต์มาใช้เป็นเครื่องมือในการระดมทุนจะทำให้ภาคเอกชนมีความคล่องตัวมากขึ้นกว่าการใช้กองทุนรวม เนื่องจากเป็นสากล REIT สามารถกู้ยืมได้มากกว่ากอง 1 นอกจากนี้ REIT ยังช่วยทำให้ผู้ลงทุนเสียภาษีตามอัตราที่ตนเองมีหน้าที่ต้องชำระ (คือ REIT ไม่ต้องเสียภาษีแต่เมื่อจ่ายปันผลให้ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนจะต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเงินได้แล้วเสียภาษีตามอัตราที่ตนเองต้องชำระ) และ REIT เปิดโอกาสให้บริษัทที่มีความชำนาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถขอความเห็นชอบเป็น RM ได้ โดยไม่จำกัดว่า จะต้องเป็นเฉพาะ บลจ. เท่านั้น

ข้อมูล ณ วันที่ 10 มีนาคม 2559 REIT มีจำนวน 8 กอง มีมูลค่าตามราคาตลาด 50,000 ล้านบาท ซึ่งลงทุนครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ได้แก่ โรงแรม ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

แม้จะมี REIT แล้ว สำนักงานก็ไม่ได้บังคับให้ต้องมีการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT แต่ออกเป็นหลักเกณฑ์ไม่ให้กอง 1 เพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินไปเพื่อลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และในขณะเดียวกัน สำนักงานได้ดำเนินการในหลายเรื่องเพื่อสนับสนุนให้มีการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ได้แก่ (1) การออกหลักเกณฑ์รองรับการแปลงสภาพแบบ 1:1 และ (2) ประสานงานกับกรมสรรพากร และกรมที่ดินในเรื่องภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพื่อไม่ให้เกิดการแปลงสภาพมีภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องดังกล่าวเกินความจำเป็น เนื่องจากการแปลงสภาพแบบ 1:1 เป็นเพียงการเปลี่ยนรูปแบบของตราสาร ไม่ได้มีมูลค่าทางเศรษฐกิจใด ๆ เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่สำนักงานได้ออกหลักเกณฑ์การแปลงสภาพแบบ 1:1 แล้ว ก็มิได้เกิดการแปลงสภาพแต่อย่างใด ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกอง 1 (บางกรณี) ดีกว่าสิทธิประโยชน์ทางภาษีของ REIT (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1) นอกจากนี้ หลักเกณฑ์การแปลงสภาพแบบ 1:1 ยังไม่สามารถรองรับรูปแบบการแปลงสภาพที่ภาคเอกชนต้องการได้ครบทุกรูปแบบ โดยภาคเอกชนต้องการให้กอง 1 หลายกองสามารถแปลงสภาพเป็น REIT ที่จัดตั้งขึ้นใหม่

หรือไปรวมกับ REIT ที่มีอยู่เดิมก็ได้ รวมทั้งสามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไปพร้อมกับการแปลงสภาพได้ นอกจากนี้ ภาคเอกชนเห็นว่า หากมีมาตรการให้สามารถซื้อขายผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 ที่ไม่ต้องการแปลงสภาพ จะทำให้การแปลงสภาพเกิดได้ง่ายขึ้น

สำนักงานเห็นว่า เนื่องจากปัจจุบันพระราชกฤษฎีกาที่ยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ มีผลใช้บังคับแล้วเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 และมีภาคเอกชนให้ความสนใจที่จะแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ซึ่งสำนักงานมีนโยบายที่จะสนับสนุนให้เกิดการแปลงสภาพอยู่แล้ว ดังนั้น จึงเห็นควรออกหลักเกณฑ์เพิ่มเติมตามที่กล่าวต่อไปในข้อ III

หลักเกณฑ์การแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT แบบ 1:1

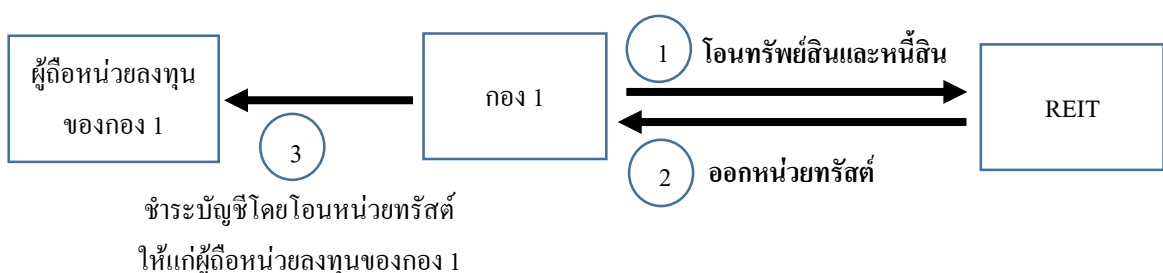
1. ปัจจุบันการแปลงสภาพกอง 1 ให้เป็น REIT ทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นแปลงสภาพกอง 1 จำนวน 1 กองเป็น REIT ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ จำนวน 1 กองด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 1:1 เท่านั้น

2. ในขั้นตอนการแปลงสภาพ บลจ. ต้องเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนกอง 1 เพื่อขออนุมัติแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT โดยหนังสือนัดประชุมต้องจัดส่งล่วงหน้า 14 วัน และต้องจัดให้มีข้อมูลที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น สรุปสาระสำคัญและความแตกต่างของกอง 1 และ REIT พร้อมผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพโดยเฉพาะประเด็นในเรื่องสิทธิประโยชน์ทางภาษี แผนการแปลงสภาพ การเลิกและการชำระบัญชีกอง 1 รวมถึงค่าใช้จ่ายความเห็นของ IFA เกี่ยวกับการแปลงสภาพ เป็นต้น

การแปลงสภาพจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเห็นชอบด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และในกรณีมีการตั้งผู้บริหารจัดการ โดยให้บุคคลอื่นเป็น RM แทน บลจ. หรือให้บุคคลอื่นเข้าเป็นทรัสต์แทนผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิม ต้องได้มติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

3. ในด้านของ REIT ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นใหม่ RM ต้องยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ REIT ต่อสำนักงาน ทั้งนี้ แบบ filing และร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับในวันถัดจากวันที่สำนักงานได้รับแบบ filing ที่แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลครั้งล่าสุด

4. หลังจาก แบบ filing มีผลใช้บังคับ กอง 1 จะต้องดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกอง 1 ให้ REIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ของ REIT



5. ภายหลังจากกอง 1 โอนทรัพย์สินและภาระของกอง 1 ให้ REIT แล้ว กอง 1 จะเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีเพื่อโอนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1
6. กอง 1 จะเข้าสู่กระบวนการ delist และ list REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
7. เมื่อกอง 1 ชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว (ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันเลิกกอง 1) กอง 1 จะต้องยื่นขอจดทะเบียนเลิกกอง 1 ต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันเลิกกอง 1

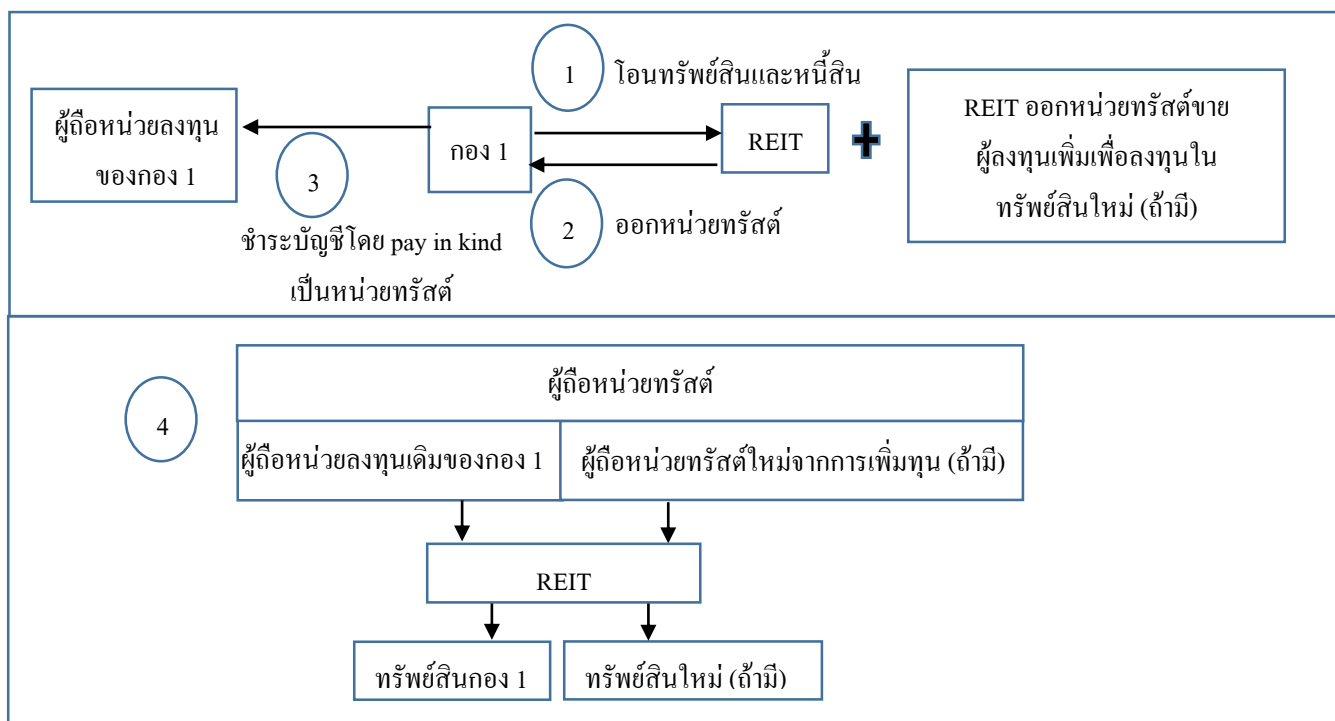
III หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุง

1. รูปแบบการแปลงสภาพ

แนวคิด: เพิ่มเติมรูปแบบการแปลงสภาพของ 1 เป็น REIT ให้มากขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของภาคเอกชน และเมื่อเป็น REIT แล้วจะสามารถเพิ่ม market capitalization ให้มากขึ้นเพราะสามารถระดมทุนเพื่อลงทุนเพิ่มได้ ซึ่งจะทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ผู้ลงทุนก็จะให้ความสนใจลงทุนเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนและพัฒนาอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังทำให้ผู้ลงทุนเสียภาษีในอัตราที่ตนเองต้องชำระ กล่าวคือ REIT ไม่ต้องเสียภาษี แต่เมื่อจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องนำเงินปันผลไปรวมกับเงินได้แล้วเสียภาษีตามอัตราที่ตนเองต้องเสีย

แนวทางที่เสนอ:

รูปแบบการแปลงสภาพจะเป็นการเปิดกว้างโดยกอง 1 ไม่ถูกจำกัดจำนวนกองที่จะแปลงสภาพเป็น REIT และ REIT ก็ไม่จำกัดว่าต้องเป็น REIT ที่จัดตั้งขึ้นใหม่เท่านั้น จะเป็น REIT ที่มีอยู่เดิมก็ได้ นอกจากนี้ ในการแปลงสภาพ REIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินใหม่ไปพร้อมกับการแปลงสภาพ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มหลังจากการแปลงสภาพเป็น REIT แล้วด้วยก็ได้



คำถาม :

- (1) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่เพิ่มรูปแบบการแปลงสภาพให้หลากหลายไม่จำกัดให้ต้องแปลงสภาพเพียงแบบ 1 ต่อ 1 ตามที่ประกาศปัจจุบันกำหนด
- (2) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่จะให้ REIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมพร้อมกับการแปลงสภาพ

2. การประชุมเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพ

ในการแปลงสภาพทั้ง กอง 1 และ REIT (กรณีแปลงสภาพเป็น REIT เดิม) จะต้องดำเนินการจัดประชุมเพื่อขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ เพื่อแปลงสภาพ กอง 1 เป็น REIT โดยมีวาระที่จะต้องพิจารณา เช่น (1) เรื่องการแปลงสภาพ (2) การซื้อสินทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) (3) การแก้ไขโครงการของ กอง 1 และ (4) การเลิกกอง 1 ด้วย โดยในแต่ละวาระจะลงคะแนนเสียงแยกต่างหากจากกัน ซึ่งการผ่านแต่ละวาระจะใช้เสียงตามแนวทางเดียวกับบริษัทจดทะเบียน ยกเว้นวาระการแก้ไขโครงการของกอง 1 และการเลิกกองต้องใช้เสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด

2.1 ข้อมูลที่เปิดเผยในหนังสือนัดประชุม

แนวคิด : เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กรณีแปลงสภาพเป็น REIT ที่มีอยู่เดิม) มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจอนุมัติการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT จึงควรกำหนดข้อมูลขั้นต่ำที่จำเป็นต้องระบุในหนังสือนัดประชุมเพื่อขอมติเกี่ยวกับการแปลงสภาพโดยมีความเห็นของผู้จัดการกองทุน RM (กรณีแปลงสภาพเป็น REIT ที่มีอยู่เดิม) และ IFA ด้วย

แนวทางที่เสนอ : หนังสือนัดประชุมเพื่อขอมติแปลงสภาพต้องส่งก่อนประชุมเพื่อขอมติแปลงสภาพไม่น้อยกว่า 14 วัน โดย

(1) สำหรับกอง 1 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลเพียงพอสำหรับการตัดสินใจ ข้อมูลในหนังสือนัดประชุมอย่างน้อยต้องระบุเรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1.1) ความแตกต่างของสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกอง 1 และ REIT
- (1.2) แผนและขั้นตอนการแปลงสภาพ
- (1.3) อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกอง 1 กับหน่วยทรัสต์ และวิธีการคำนวณ ที่มา และเหตุผลของการทำรายการ
- (1.4) ข้อมูลสำคัญของกอง 1 ทุกกอง และ REIT
- (1.5) ข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ
- (1.6) ข้อมูลการรับซื้อหน่วยลงทุนของกอง 1 จากผู้คัดค้าน (ถ้ามี)
- (1.7) รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) และแผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (กรณี REIT ลงทุนทรัพย์สินเพิ่มและแปลงสภาพ)
- (1.8) ความเห็นของผู้จัดการกอง 1 และ IFA เกี่ยวกับการแปลงสภาพ

(1.9) การ delist หน่วยลงทุนของกอง 1 การเลิกกอง 1 การตั้งผู้ชำระบัญชี และการ list หน่วยทรัสต์

(2) กรณีแปลงสภาพเป็น REIT เดิม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับข้อมูลเพียงพอสำหรับการตัดสินใจ ข้อมูลในหนังสือนัดประชุมอย่างน้อยต้องระบุเรื่อง ดังต่อไปนี้

(2.1) ข้อมูลสำคัญของกอง 1 ทุกกอง และ REIT

(2.2) แผนการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT

(2.3) รายละเอียดทรัพย์สินของกอง 1 ที่ REIT จะลงทุน

(2.4) รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พร้อมแผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (กรณี REIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มและแปลงสภาพ)

(2.5) อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และวิธีการคำนวณที่มา และเหตุผลของการทำรายการ

(2.6) ความเห็นของ RM และ IFA เกี่ยวกับการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ IFA สามารถเป็นรายเดียวกันกับของกอง 1 ได้หากเห็นชอบร่วมกัน

คำถาม :

(1) ท่านเห็นว่าข้อมูลที่ต้องเปิดเผยในหนังสือนัดประชุมกอง 1 และ REIT เพียงพอต่อการตัดสินใจหรือไม่

(2) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ IFA อาจเป็นรายเดียวกันก็ได้หาก REIT และกอง 1 ทุกกองเห็นชอบร่วมกัน

2.2 มติในการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT

แนวทางที่เสนอ :

(1) วาระการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กรณีแปลงสภาพเป็น REIT เดิม) ต้องได้รับมติเห็นชอบไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ทั้งนี้ องค์กรประชุมกอง 1 กำหนดให้เท่ากับบริษัทจดทะเบียน

(2) ในกรณีแปลงสภาพกอง 1 มากกว่า 1 กอง หรือแปลงสภาพเป็น REIT เดิม การแปลงสภาพจะสามารถดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 ทุกกอง และผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบให้แปลงสภาพ (All or None Concept)

(3) กรณี REIT มีการซื้อทรัพย์สินใหม่ด้วย การซื้อทรัพย์สินใหม่ต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กรณีแปลงสภาพเป็น REIT เดิม) ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(4) การแก้ไขโครงการและการเลิกกอง 1 จะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

คำถาม :

(1) ท่านเห็นด้วยกับคะแนนเสียงในการลงคะแนนตามที่เสนอข้างต้นหรือไม่

(2) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ว่า ในการแปลงสภาพต้องได้รับความเห็นชอบในลักษณะ All or None Concept ตามที่เสนอในข้อ 2.2(2)

3. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกอง 1

แนวคิด: ในกรณีที่เป็นแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ที่ไม่ใช่แบบ 1:1 การกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกอง 1 ไปเป็นหน่วยทรัสต์ควรให้ผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ที่กำหนดและตัดสินใจบนข้อมูลที่เพียงพอ

แนวทางที่เสนอ:

ในการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนควรให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามากำหนดเองโดยตรงเพราะเป็นผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้ทุกฝ่ายรักษาผลประโยชน์ของตน และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม โดยอัตราสับเปลี่ยนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 ทุกกอง และผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยหากเป็นการแปลงสภาพเป็น REIT เดิม นอกจากนี้ เพื่อช่วยผู้ที่เกี่ยวข้องให้สามารถพิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนได้ ให้ผู้จัดการกอง 1 RM (กรณีแปลงเป็น REIT ที่มีอยู่เดิม) และ IFA จัดทำความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ IFA อาจเป็นรายเดียวกันก็ได้หาก REIT และกอง 1 ทั้งหมดเห็นชอบร่วมกัน

คำถาม :

- (1) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ให้อัตราการสับเปลี่ยนขึ้นกับการพิจารณาของผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง
- (2) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่จะให้มีผู้จัดการกอง 1 RM และ IFA ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนกองทุน

4. การรับซื้อหน่วยลงทุนของกอง 1 จากผู้คัดค้าน (ถ้ามี)

แนวคิด : หากกอง 1 ต้องการจะเยียวยากลุ่มผู้ถือหน่วยลงทุนที่คัดค้านการแปลงสภาพโดยการจัดให้มีการรับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวก็ให้สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ได้บังคับแต่ขึ้นกับความสมัครใจของกอง 1 เอง ซึ่งหากจะมีการรับซื้อหน่วยลงทุนตามที่กล่าวข้างต้นก็ต้องเปิดเผยรายละเอียดให้ชัดเจนในหนังสือนัดประชุม

แนวทางที่เสนอ :

(1) หากบุคคลใด ๆ ประสงค์จะเป็นผู้รับซื้อหน่วยลงทุนให้สามารถดำเนินการได้โดยสัดส่วนการรับซื้อหน่วยลงทุนรวมกับหน่วยลงทุนที่ถืออยู่เดิมของผู้รับซื้อและของบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเดียวกับที่อนุญาตให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถถือหน่วยทรัสต์ได้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) หากกอง 1 เป็นผู้รับซื้อหน่วยลงทุน กอง 1 อาจต้องจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมเงิน ซึ่งหลักเกณฑ์ปัจจุบันยังไม่อนุญาตให้กอง 1 กู้ยืมเงินเพื่อการนี้ได้ ดังนั้น จึงเห็นควรแก้ไขหลักเกณฑ์

ให้กอง 1 สามารถกู้ยืมเงินมาใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 ที่ไม่ต้องการแปลงสภาพโดยสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกอง 1 ต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หากมี credit rating เป็น investment grade ซึ่งเป็นสัดส่วนเดียวกันกับที่อนุญาตให้ REIT กู้ยืมเงิน ทั้งนี้ สำนักงานได้แนบร่างประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินเพื่อการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มาขอรับฟังความคิดเห็น พร้อมกับการขอรับฟังความคิดเห็นในเรื่องนี้ด้วยแล้ว

นอกจากนี้ ให้กอง 1 ลดหน่วยลงทุนที่รับซื้อคืนจากผู้คัดค้าน โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ ก่อนที่กอง 1 จะ โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่ REIT

คำถาม :

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเปิดให้บุคคลใด ๆ หรือกอง 1 สามารถรับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้คัดค้านได้ โดยต้องเปิดเผยรายละเอียดให้ชัดเจนในหนังสือนัดประชุม
2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่จะนำหลักเกณฑ์ของ REIT ทั้งในเรื่องสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และสัดส่วนการกู้ยืมมาใช้กับกอง 1 เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพ
3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับร่างประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน เพื่อการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ (RM)

แนวคิด : ตามหลักเกณฑ์ปัจจุบัน เพื่อป้องกันในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ RM ไม่สามารถบริหาร REIT ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กองได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บลจ. อาจบริหารกอง 1 ที่มีทรัพย์สินประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กอง และ บลจ. ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ sponsor ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ ดังนั้น หาก บลจ. บริหาร REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพได้หลายกองจะทำให้แปลงสภาพจากกอง 1 เป็น REIT สามารถกระทำได้อย่างคล่องตัว

แนวทางที่เสนอ : การแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT นั้น RM อาจบริหาร REIT ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันได้หลายกอง เฉพาะกรณีที่เป็น REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพมาจากกอง 1 และ RM ต้องเป็น บลจ. เท่านั้น เพราะไม่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สิน และสถานการณ์ดังกล่าวจะเป็นเช่นเดียวกับการบริหารจัดการกอง 1 ของ บลจ. ในปัจจุบัน (status quo) ทั้งนี้ บลจ. ที่เป็น RM ของ REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพแล้ว จะเป็น RM ของ REIT ที่จัดตั้งใหม่โดยมีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับ REIT ที่เกิดจากการแปลงสภาพไม่ได้

คำถาม : ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ RM ที่เป็น บลจ. เท่านั้นที่จะได้รับยกเว้นให้บริหาร REIT ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กอง

6. หลักเกณฑ์อื่น ๆ

6.1 ระยะเวลาการก่อตั้ง REIT และการโอนทรัพย์สิน

แนวคิด : เนื่องจากกอง 1 อาจมีทรัพย์สินจำนวนมากที่ต้องดำเนินการโอนให้กับ REIT อีกทั้ง REIT อาจมีการลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมด้วย ดังนั้น เพื่อให้ระยะเวลาในการดำเนินการจัดสรรหน่วย REIT ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 ไม่นานเกินไปและเพียงพอต่อการแปลงสภาพในทุกลักษณะตามที่เสนอแก้ไขในข้อ 1 จึงกำหนดเป็นช่วงเวลาโดยให้สามารถบริหารเวลาแต่ละช่วงเองได้แทนการกำหนดเป็นเวลาดำเนินการในแต่ละขั้นตอน

แนวทางที่เสนอ : กำหนดกรอบเวลาเพิ่มขึ้น โดยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการภายหลังจากสำนักงานอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์

(ก) RM ต้องก่อตั้ง REIT และส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ทั้งหมดของ REIT ให้แก่กอง 1

(ข) กอง 1 ต้องโอนทรัพย์สินและภาระของกอง 1 ให้แก่ REIT ให้แล้วเสร็จ

(ค) กอง 1 delist และเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชีเพื่อโอนหน่วยทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1

(ง) หน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การดำเนินการอื่น ๆ ในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีของกอง 1 ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันตามเกณฑ์การชำระบัญชีและจดทะเบียนเลิกกองทุนต่อสำนักงานภายใน 30 วัน

คำถาม : ท่านเห็นด้วยกับระยะเวลาและขั้นตอนตามที่กำหนดข้างต้นหรือไม่

6.2 หลักเกณฑ์ที่เสนอให้ใช้กับการอนุญาตออกเสนอขายหน่วย REIT กรณีการแปลงสภาพ

แนวทางที่เสนอ : หากไม่ใช่กรณีแปลงสภาพแบบ 1:1 หน่วยทรัสต์ที่ REIT นำออกให้ใช้หลักเกณฑ์การอนุญาตออกเสนอขาย REIT มาใช้โดยอนุโลม

คำถาม : ท่านเห็นว่า หลักเกณฑ์ที่เสนอให้ใช้กับการอนุญาตออกเสนอขาย REIT กรณีแปลงสภาพเหมาะสมหรือไม่ อย่างไร

6.3 ระยะเวลา cooling period ก่อนแบบ filing มีผลใช้บังคับ

แนวคิด : เกณฑ์การแปลงสภาพที่เป็นแบบ 1:1 ปัจจุบันกำหนดระยะเวลา cooling period 1 วัน เพราะผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 และ REIT ยังเป็นกลุ่มผู้ลงทุนเดิม เปลี่ยนเพียงรูปแบบตราสารที่ถือ แต่สำหรับกรณีการแปลงสภาพรูปแบบอื่น การเปิดเผยข้อมูลในแบบ filing ควรกำหนดระยะเวลา cooling period เท่ากรณีทั่วไป

แนวทางที่เสนอ : การแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT ที่ไม่ใช่แบบ 1:1 ให้ cooling period ก่อนแบบ filing มีผลใช้บังคับไม่น้อยกว่า 14 วัน

คำถาม : ท่านเห็นด้วยกับการกำหนด cooling period ตามแนวทางที่เสนอหรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ แบบ filing แบบรายงานผลการขายหน่วยทรัสต์ และ Trust deed ที่ RM ต้องยื่นต่อสำนักงานเพื่อขออนุญาตออกเสนอขาย REIT เพื่อใช้ในกระบวนการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT นั้น จะปรับให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพในทุกรูปแบบเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอซึ่งสำนักงานจะนำเสนอเพื่อรับฟังความเห็นต่อไป

แบบสำรวจความคิดเห็น
การแก้ไขหลักเกณฑ์การแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT และ
ร่างประกาศเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน เพื่อการแปลงสภาพ
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้ตอบ _____ ตำแหน่ง _____

ชื่อบริษัท _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ E-mail address _____

สถานะของผู้ให้ข้อคิดเห็น

 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ลงทุนทั่วไป ผู้ลงทุนสถาบัน อื่น ๆ (ระบุ) _____**ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ****1. รูปแบบการแปลงสภาพ**

1.1 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่เพิ่มรูปแบบการแปลงสภาพให้หลากหลายไม่จำกัดให้ต้องแปลงสภาพเพียงแบบ 1 ต่อ 1 ตามที่ประกาศปัจจุบันกำหนด

 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

1.2 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่จะให้ REIT สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมพร้อมกับการแปลงสภาพ

 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

2. การขอมติแปลงสภาพ

2.1 ข้อมูลที่เปิดในหนังสือนัดประชุม

2.1.1 ท่านเห็นว่าข้อมูลที่ต้องเปิดเผยในหนังสือนัดประชุมกอง 1 และ REIT เพียงพอต่อการตัดสินใจหรือไม่

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

2.1.2 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ IFA อาจเป็นรายเดียวกันก็ได้หาก REIT และกอง 1 ทุกกองเห็นชอบร่วมกัน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

2.2 มติในการแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT

2.2.1 ท่านเห็นด้วยกับคะแนนเสียงในการลงคะแนนตามที่เสนอข้างต้นหรือไม่

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

2.2.2 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ว่า ในการแปลงสภาพต้องได้รับความเห็นชอบในลักษณะ All or None Concept ตามที่เสนอในข้อ 2.2(2)

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

3. อัตราสลับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกองทุน

3.1 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ให้อัตราการสลับเปลี่ยนขึ้นกับการพิจารณาของผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

3.2 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่จะให้มีผู้จัดการกอง 1 RM และ IFA ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราสลับเปลี่ยนกองทุน

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

4. การรับซื้อหน่วยลงทุนของกอง 1 จากผู้คัดค้าน

4.1 ท่านเห็นด้วยกับการเปิดให้บุคคลใด ๆ หรือกอง 1 สามารถรับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้คัดค้านได้ โดยต้องเปิดเผยรายละเอียดให้ชัดเจนในหนังสือนัดประชุม

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

4.2 ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่จะนำหลักเกณฑ์ของ REIT ทั้งในเรื่องสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และสัดส่วนการกู้ยืมมาใช้กับกอง 1 เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพ

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

4.3 ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับร่างประกาศเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงิน
 ในนามของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน เพื่อการแปลงสภาพ
 เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการยกเว้นให้ RM ที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมบริหาร REIT
 ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันมากกว่า 1 กอง

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

6. อื่น ๆ

6.1 ท่านเห็นด้วยกับระยะเวลา และขั้นตอนตามที่กำหนดข้างต้นหรือไม่

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

6.2 ท่านเห็นว่า หลักเกณฑ์ที่เสนอให้ใช้กับการอนุญาตออกเสนอขาย REIT กรณีแปลงสภาพ
 เหมาะสมหรือไม่ อย่างไร

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

6.3 ท่านเห็นด้วยกับการกำหนด cooling period ตามแนวทางที่เสนอหรือไม่ อย่างไร

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย (โปรดระบุเหตุผล)

ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ _____

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไป

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หรือโทรสาร 0-2263-6364

หรือ e-mail: nopparat@sec.or.th

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 22 เมษายน 2559

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้

ตารางเปรียบเทียบภาษีเงินปันผลของ REIT และกอง 1

เงินปันผล	กอง 1	REIT
(1) บุคคลธรรมดา		
* ไทย	หัก ณ ที่จ่าย 10% หรือรวมคำนวณภาษี	หัก ณ ที่จ่าย 10%
* ต่างชาติ	ไม่เสียภาษี	หัก ณ ที่จ่าย 10%
(2) นิติบุคคล		
* ไทย	กรณีบริษัทจำกัด: รวมคำนวณภาษี 50% ของเงินได้หากถือ 3 เดือนก่อนและหลังรับเงินปันผล กรณีบริษัทจดทะเบียน: ไม่เสียภาษีหากถือ 3 เดือนก่อนและหลังรับเงินปันผล	รวมคำนวณภาษี
* ต่างชาติ	ไม่เสียภาษี	หัก ณ ที่จ่าย 10%

ตารางเปรียบเทียบภาษี Capital gain ของ REIT และกอง 1

Capital gain	กอง 1	REIT
(1) บุคคลธรรมดา		
* ไทย	ไม่เสียภาษี	ไม่เสียภาษี
* ต่างชาติ	ไม่เสียภาษี	ไม่เสียภาษี
(2) นิติบุคคล		
* ไทย	รวมคำนวณภาษี	รวมคำนวณภาษี
* ต่างชาติ	ไม่เสียภาษี	หัก ณ ที่จ่าย 15%