

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อนร. 17/2566

เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและไม่เป็นอุปสรรค

เผยแพร่เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2566

สำนักงานได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง  
ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

ท่านสามารถส่งความเห็นหรือข้อเสนอแนะให้สำนักงานได้  
ตามที่อยู่ด้านล่าง หรือ email: [jirasin@sec.or.th](mailto:jirasin@sec.or.th)  
[varinkan@sec.or.th](mailto:varinkan@sec.or.th) หรือ [kittinee@sec.or.th](mailto:kittinee@sec.or.th)

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 26 เมษายน 2566

ท่านสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้จากเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ดังนี้

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| 1. นายจรัสสิน ชันทอง              | โทรศัพท์ 0-2033-9943 |
| 2. นางสาววรินกาญจน์ วชิรเดชเสถียร | โทรศัพท์ 0-2263-6494 |
| 3. นางสาวกิตติณี ลักษณะศิริศักดิ์ | โทรศัพท์ 0-2033-9530 |

สำนักงานขอขอบคุณทุกท่านที่เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น  
และให้ข้อเสนอแนะมา ณ โอกาสนี้

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 1207 หรือ 0-2033-9999 โทรสาร: 0-2033-9660 email: [info@sec.or.th](mailto:info@sec.or.th)

## 1. บทนำ

ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กอง Infra”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“Infra Trust”) (รวมเรียกว่า “กองทุน/ทรัสต์”) ตามโครงการ Regulatory Guillotine<sup>1</sup> ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ได้ดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2563 โดยการเสนอปรับปรุงหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ก็เป็นการดำเนินการต่อเนื่องที่ทบทวนหลักเกณฑ์ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันว่ามีประเด็นใดที่สามารถปรับปรุงให้ดีขึ้นได้ โดยสำนักงาน ก.ล.ต. ได้มีการประสานงานกับสมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“AIMC”) เพื่อรับฟังความคิดเห็นในมุมมองของผู้ปฏิบัติและนำมาวิเคราะห์เป็นข้อเสนอในการปรับปรุงหลักเกณฑ์กองทุน/ทรัสต์เพิ่มเติมให้เหมาะสมและสอดคล้องกันและมีความยืดหยุ่น ซึ่งคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในการประชุม ครั้งที่ 15/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 มีมติเห็นชอบการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ยกเลิกการจัดประชุมสามัญประจำปี (“AGM”) ของกองทุน/ทรัสต์ โดยปรับรูปแบบให้กองทุน/ทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (รวมเรียกว่า “ผู้ถือหน่วย”) เพื่อรายงานข้อมูลในลักษณะ two-way communication ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และให้จัดทำสรุปประเด็นคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทราบ รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)

(2) ปรับปรุงหน้าที่ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ของ REIT และ Infra Trust ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ปฏิบัติต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในเอกสารต่าง ๆ ของทรัสต์

(3) ปรับปรุงเกณฑ์การประกันรายได้ของ REIT ที่กำหนดให้ผู้ประกันรายได้ต้องผูกพันเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า และต้องมีข้อตกลง 3 ฝ่ายระหว่างผู้ประกันรายได้ ผู้เช่า และ REIT ว่าในกรณีที่ผู้ประกันรายได้ไม่ปฏิบัติตามสัญญา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยให้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ประกันรายได้และผู้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ยกร่างประกาศที่เกี่ยวข้อง จำนวน 7 ฉบับ ดังนี้

1. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. /2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 1)

<sup>1</sup> Regulatory Guillotine คือ การทบทวนกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน เพื่อยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพเพื่อไม่ให้เป็นการแก่ประชาชนโดยใช้วิธีที่รวดเร็ว โปร่งใส ใช้ต้นทุนต่ำ และมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 2)
3. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 3)
4. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 4)
5. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 5)
6. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 6)
7. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน (ฉบับที่ ) (เอกสารแนบ 7)

ในการนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงขอเปิดรับฟังความคิดเห็นเป็นการทั่วไปผ่าน website เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่ปรับปรุงและร่างประกาศข้างต้นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง และจะนำ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์และร่างประกาศให้เหมาะสมต่อไป

## 2. เป้าหมายที่ต้องการบรรลุ (Intended Outcome)

ปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุน/ทรัสต์ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกัน มีความยืดหยุ่น ในการปฏิบัติงาน และบรรลุวัตถุประสงค์ในการกำกับดูแล (Regulatory Guillotine)

## 3. หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุง

สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์กองทุน/ทรัสต์ให้เหมาะสมและไม่เป็น อุปสรรค ดังนี้

### 3.1 การจัดประชุม AGM ของกองทุน/ทรัสต์

หลักเกณฑ์ปัจจุบัน:

บริษัทจัดการ (“บลจ.”)/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุม AGM ภายใน

4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุน/ทรัสต์ เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย (กรณีทรัสต์ เกณฑ์ไม่ได้ระบุให้รายงานข้อมูลตาม (1) – (3) ให้ผู้ถือหุ้นทราบ)

(1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม บลจ./ผู้จัดการกองทรัสต์อาจนัดประชุมใหม่ โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

#### เหตุผลและความจำเป็น:

เนื่องจากวาระการประชุมของกองทุน/ทรัสต์โดยส่วนใหญ่จะเป็นวาระเพื่อทราบ ไม่ได้มีวาระเพื่อพิจารณาเหมือนการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (“บจ.”) ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีวาระเพื่ออนุมัติงบการเงิน หรือการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ ช่วงเวลาการจัดประชุม AGM ของกองทุน/ทรัสต์ก็เป็นช่วงเวลาเดียวกันกับการจัดประชุม AGM ของผู้ถือหุ้นของ บจ. โดยหากมีการจัดประชุมในเวลาเดียวกัน ผู้ถือหุ้นของกองทุน/ทรัสต์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจะเข้าร่วมประชุม AGM ของ บจ. ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีกองทุน/ทรัสต์ต้องจัดประชุมใหม่ เพราะไม่ครบองค์ประชุม ทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายของกองทุน/ทรัสต์ในการจัดประชุมใหม่ทั้งที่มีเพียงวาระเพื่อทราบเท่านั้น อย่างไรก็ตามการสื่อสารและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นของกองทุน/ทรัสต์ ได้รับทราบและซักถามถึงเรื่องต่าง ๆ ยังคงมีความจำเป็นและสำคัญอย่างยิ่ง ดังนั้น บลจ./ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงต้องมีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นของกองทุน/ทรัสต์ สามารถติดต่อสอบถามเรื่องต่าง ๆ รวมถึงแนวทางการจัดการกองทุน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เป็นต้น โดยที่บลจ./ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีหน้าที่ในการชี้แจงและตอบข้อซักถามต่าง ๆ อย่างโปร่งใส เพื่อเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลที่ดีด้วย

#### หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุง:

- ยกเลิกการจัดประชุม AGM ของกองทุน/ทรัสต์ และปรับรูปแบบให้กองทุน/ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพื่อรายงานข้อมูลตาม (1) - (3) ข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นทราบในลักษณะการสื่อสาร 2 ทาง (two-way communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุน/ทรัสต์ ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมและหากผู้ถือหุ้นมีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ในกรณีของกองทุน/ทรัสต์มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตาม (1) – (3) และสรุปประเด็นคำถามและคำตอบดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

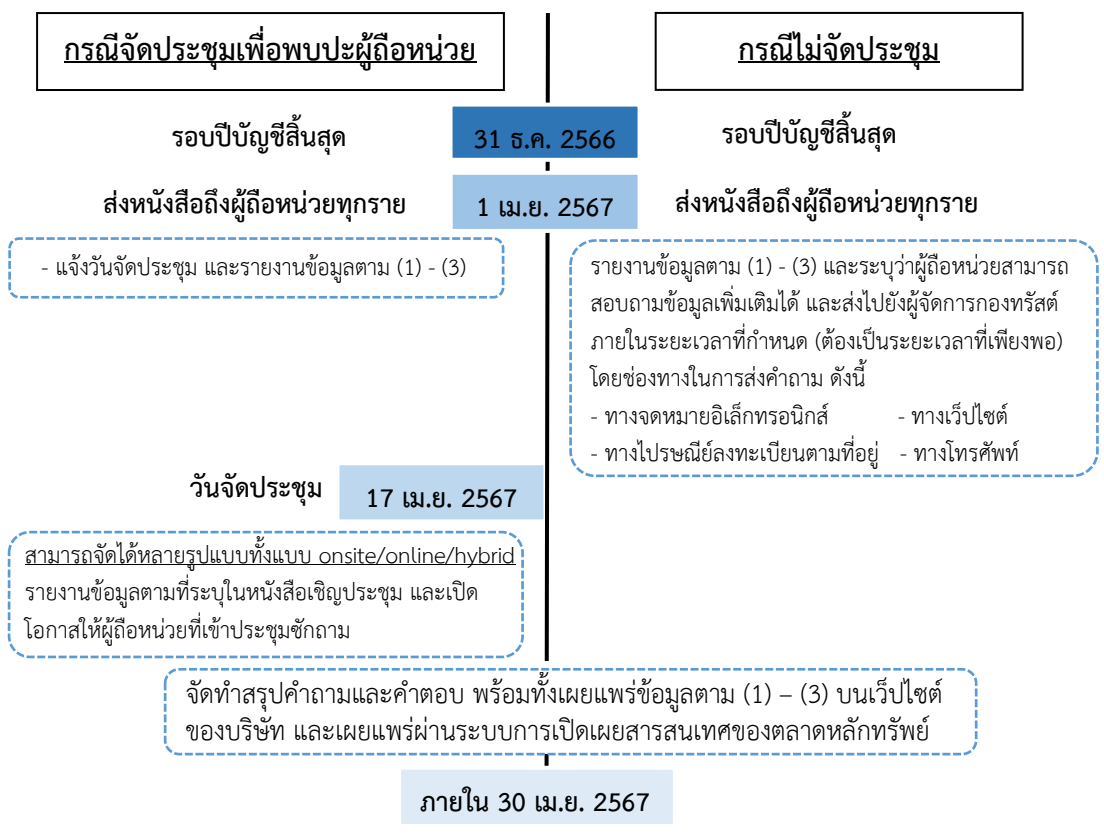
- ปรับปรุงกำหนดเวลาและช่องทางการรายงานข้อมูลของกองทุน/ทรัสต์ให้สอดคล้องกับการปรับปรุงให้มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นข้างต้น ดังนี้

(ก) บลจ./ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งรายงานประจำปีของกองทุน/ทรัสต์<sup>2</sup> ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วย<sup>3</sup>

(ข) ในกรณีที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยตามเกณฑ์ที่กำหนด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ และ บลจ./ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยเหตุผลความจำเป็นที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทนได้ตามช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วยข้างต้น (เกณฑ์เดิม: เปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทราบในการประชุม AGM)

ตัวอย่างการดำเนินการจัดให้มี two-way communication:

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ก. จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกดำเนินการดังนี้



<sup>2</sup> รายงานประจำปีของกองทุน/ทรัสต์ที่มีหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ที่มีการเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

<sup>3</sup> เกณฑ์เดิม: การส่งรายงานประจำปีให้ผู้ถือหุ้น

กองทุน/ทรัสต์	การส่งให้ผู้ถือหุ้น
1. กองทุนและทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ที่มีการเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป	(1) กรณีทรัสต์ที่มีผู้ถือหุ้นทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่: ส่งผู้ถือหุ้นพร้อมกับการส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. (2) กรณีอื่น: ส่งผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุม AGM
2. กองทุนและทรัสต์ที่มีผู้ถือหุ้นทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ และไม่ใช้กรณีตาม 1.	ส่งผู้ถือหุ้นพร้อมกับการส่งสำนักงาน ก.ล.ต.

### 3.2 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของ REIT และ Infra Trust ภายหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์

#### หลักเกณฑ์ปัจจุบัน:

ภายหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เคยได้สัญญาไว้<sup>4</sup>

#### เหตุผลและความจำเป็น:

เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ภายหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามข้อผูกพันที่เคยได้สัญญาไว้ โดยข้อผูกพันข้างต้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ลงทุน สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ตามแนวของ บจ. ที่กำหนดเงื่อนไขภายหลังจากเสนอขายหุ้นว่า บจ. ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่ให้ไว้ แต่สามารถแก้ไขได้โดยต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ปฏิบัติเป็นอย่างอื่นได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่มีเสียงคัดค้านตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงนั้น<sup>5</sup>

#### หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุง:

กำหนดให้หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ โดยต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ให้เป็นไปตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

<sup>4</sup> • กรณี REIT: ข้อ 33 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

• กรณี Infra Trust: ข้อ 55 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2558

<sup>5</sup> ข้อ 38 (6) (ก) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2559

### 3.3 การประกันรายได้ของ REIT

#### หลักเกณฑ์ปัจจุบัน:

REIT ที่มีการรับประกันรายได้ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่าผู้ประกันรายได้ยอมผูกพันตน ทั้งในฐานะผู้ประกันรายได้ และในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า (“ข้อตกลงลูกหนี้ร่วม”) และมีข้อตกลง 3 ฝ่ายระหว่างผู้ประกันรายได้ ผู้เช่า และ REIT ว่า ในกรณีที่ผู้ประกันรายได้ไม่ปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า<sup>6</sup>

#### เหตุผลและความจำเป็น:

เนื่องจากเจตนารมณ์ของเกณฑ์ข้างต้นมีเพื่อใช้กับกรณีที่ REIT ให้เช่าเหมากับผู้เช่า รายใดรายหนึ่ง โดยมีบริษัทในกลุ่มเดียวกันมารับประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า เพื่อหากเกิดกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ประกันที่เป็นกลุ่มเดียวกันรายใดรายหนึ่งผิดสัญญา REIT ก็สามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาประกันรายได้กับคู่สัญญาอีกรายหนึ่งได้ด้วย

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามี REIT ที่ผู้ประกันรายได้และผู้เช่า ไม่ได้เป็นกลุ่มเดียวกัน จึงไม่สามารถ บังคับให้ผู้เช่าทำสัญญาร่วมเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้ประกันรายได้ได้

#### หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุง:

ปรับปรุงเกณฑ์ข้อตกลงลูกหนี้ร่วม และข้อตกลง 3 ฝ่ายข้างต้น โดยให้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ประกันรายได้และผู้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่านั้น ทั้งนี้ ให้พิจารณาการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

<sup>6</sup> ข้อ 18 (3) และ (4) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

## 4. ร่างประกาศที่เกี่ยวข้อง และการมีผลใช้บังคับ

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ยกร่างประกาศที่เกี่ยวข้องจำนวน 7 ฉบับ ซึ่งได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ตามที่กล่าวในข้อ 3 ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ที่ปรับปรุงคาดว่าจะมีผลใช้บังคับภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 เป็นต้นไป

### 4.1 ประกาศประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ )

#### สรุปสาระสำคัญ

(1) ปรับปรุงเรื่องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุน/ทรัสต์ โดยให้กองทุน/ทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังนี้ผ่านช่องทางตาม (2)

- การจัดการกองทุน/ทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุน/ทรัสต์ในอนาคต

- ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน/ทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

- การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน/ทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

(2) กำหนดให้กองทุน/ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตาม (1) กับผู้ถือหน่วยภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุน/ทรัสต์ โดยเป็นการสื่อสารในลักษณะ two-way communication ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้ บลจ. /ผู้จัดการกองทุน/ทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นทราบด้วย

ในกรณีของกองทุน/ทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตาม (1) และสรุปประเด็นคำถามและคำตอบข้างต้นผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(3) ปรับปรุงกำหนดเวลาการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทุน/ทรัสต์ โดยให้ส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วย



- 4.2
- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. /2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )
  - ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ )

#### สรุปสาระสำคัญ

- (1) ยกเลิกการจัดประชุม AGM
- (2) ปรับปรุงเรื่องการเปิดเผยเหตุผลการดำเนินงานที่ บลจ. ไม่สามารถจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้ผู้ดูแลผลประโยชน์และ บลจ. เปิดเผยเหตุผลการดำเนินงานให้ผู้ถือหุ้นทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 4.1(2) (เกณฑ์เดิม: เปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุม AGM)

- 4.3
- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )

#### สรุปสาระสำคัญ

- (1) ปรับปรุงเกณฑ์การประกันรายได้ของ REIT ที่กำหนดให้ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่า ผู้ประกันรายได้ยอมผูกพันตนทั้งในฐานะผู้ประกันรายได้ และในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า และมี ข้อตกลง 3 ฝ่ายระหว่างผู้ประกันรายได้ ผู้เช่า และกองทรัสต์ว่าในกรณีที่ผู้ประกันรายได้ไม่ปฏิบัติตาม สัญญาประกันรายได้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ผู้ประกันรายได้ และผู้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) ปรับปรุงหน้าที่ของผู้ได้รับอนุญาต (ผู้จัดการกองทรัสต์) ภายหลังจากเสนอขาย หน่วยทรัสต์ให้สามารถปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ โดยต้องได้รับมติ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวน เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

- 4.4
- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ )

#### สรุปสาระสำคัญ

- ปรับปรุงหน้าที่ของผู้ได้รับอนุญาตภายหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์เช่นเดียวกับข้อ 4.3(2)

4.5

- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ )

### สรุปสาระสำคัญ

ปรับปรุงข้อกำหนดในรายการสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังนี้

- (1) ยกเลิกการจัดประชุม AGM และกำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี (ถ้ามี)
- (2) กำหนดให้ทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับข้อ 4.1(2)
- (3) ปรับปรุงเรื่องการเปิดเผยเหตุผลการดำเนินงานในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยเหตุผลและความจำเป็นให้ผู้ถือหุ้นทราบตามเกณฑ์หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 4.1(2) (เกณฑ์เดิม: เปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุม AGM)
- (4) ปรับปรุงกำหนดเวลาการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยให้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ (เกณฑ์เดิม: จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นไปพร้อมกับหนังสือนัดประชุม AGM)
- (5) ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ โดยต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และไม่มีผู้ถือหุ้นเสียงคัดค้านเช่นเดียวกับข้อ 4.3(2)

\*\*\*\*\*

## แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและไม่เป็นอุปสรรค

### ข้อมูลทั่วไป

อาชีพ/สถานะ

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน  | <input type="checkbox"/> ผู้จัดการกองทรัสต์  |
| <input type="checkbox"/> ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม | <input type="checkbox"/> ผู้ลงทุนสถาบัน      |
| <input type="checkbox"/> ทรัสต์                        | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (ระบุ) _____ |

ชื่อ นามสกุล \_\_\_\_\_

บริษัท/องค์กร \_\_\_\_\_

ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

โทรศัพท์/อีเมล \_\_\_\_\_

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พิจารณาประกอบการรับฟังความคิดเห็น และประโยชน์ในการติดต่อกลับเพื่อขอข้อมูลประกอบเอกสารรับฟังความคิดเห็นของท่านเพิ่มเติม โดยสำนักงาน ก.ล.ต. คำนึงถึงความสำคัญของข้อมูลและเคารพสิทธิความเป็นส่วนตัวของท่าน จึงขอให้ท่านอ่านและทำความเข้าใจในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล Privacy Policy แล้วจึงพิจารณาให้ความยินยอมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

- ยินยอม       ไม่ยินยอม

กรณีต้องการยกเลิกความยินยอมหรือขอใช้สิทธิ โปรดติดต่อไปที่ email: [DPO@sec.or.th](mailto:DPO@sec.or.th)

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไปที่ ฝ่ายนโยบายระดมทุน สำนักงาน ก.ล.ต.  
เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
หรือ email: [jirasin@sec.or.th](mailto:jirasin@sec.or.th), [varinkan@sec.or.th](mailto:varinkan@sec.or.th), [kittinee@sec.or.th](mailto:kittinee@sec.or.th)

\*\*\*สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้\*\*\*





<b>4.4 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ )</b>	<b>เห็นด้วย</b>	<b>ไม่เห็นด้วย</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม  <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		
<b>4.5 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2566 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน</b>	<b>เห็นด้วย</b>	<b>ไม่เห็นด้วย</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม  <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		
<b>4.6 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ )</b>	<b>เห็นด้วย</b>	<b>ไม่เห็นด้วย</b>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม  <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		

4.7 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ )	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
		<input type="checkbox"/>
<p>ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		