

ทุกวันนี้ตลาดทุนไทยเติบโตจนมียอดซื้อขายสุทธิต่อวันหลายหมื่นล้านบาททั้งในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ สาเหตุสำคัญประการหนึ่งเกิดจากกลไกที่ขับเคลื่อนเคียงข้างมาเป็นเวลาสองทศวรรษแห่งการสร้างคามเข้มแข็ง และพัฒนาตลาดทุนไทย (พ.ศ.2535–2555) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ถ้ามองตามพันธกิจของ ก.ล.ต. ในการเป็นผู้กำกับดูแลตลาดทุนให้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อกฎหมาย สร้างความโปร่งใส สร้างความเชื่อมั่นต่อนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ และสามารถคุ้มครองผู้ลงทุนรายย่อย แต่ในทางปฏิบัติตลอด 20 ปีของ ก.ล.ต. ย่อมไม่ใช่หน่วยงานรัฐที่เส้นผาพาทผู้คุ้มครอง หากเป็นผู้พัฒนาตลาดทุนไทยไปพร้อมกับการพัฒนาเศรษฐกิจชาติมาโดยตลอด

เร่งพัฒนาขีดความสามารถให้ธุรกิจ

โดยเฉพาะเมื่อตลาดทุนไทยทวีความสำคัญมากขึ้นตามกระแสเงินทุนเคลื่อนย้ายของโลกที่เคลื่อนไหวอย่างรวดเร็ว โดยมีทิศทางและแนวโน้มลงทุนในทวีปเอเชียที่มีตลาดขนาดใหญ่ กำลังซื้อสูง ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศยุโรปยังไม่ฟื้นตัว และหนี้สาธารณะอยู่ในระดับสูง ส่วนเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ก็ยังไม่ฟื้นตัวนัก

ดร.วรพล โสคติยานุรักษ์ เลขาธิการ ก.ล.ต. เห็นว่าเป็นโอกาสดีของไทยซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในยุทธภูมิที่มีดีมาก เนื่องจากอยู่ท่ามกลางประเทศที่เศรษฐกิจกำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ทั้งจีน อินเดีย และประเทศในกลุ่มอาเซียน โดยประเทศไทยสามารถเชื่อมโยงเป็นสะพานทางเศรษฐกิจ (Economic Bridge) จากฝั่งแปซิฟิกข้ามไปแอฟริกาและตะวันออกกลางได้อย่างสะดวก

“ต่อจากนี้ไปมหาอำนาจทางเศรษฐกิจใหม่จึงอยู่ในเอเชียที่มีตลาดใหญ่ และกำลังซื้อสูง อย่างประเทศจีนมีประชากรกว่า 1,400 ล้านคน อินเดีย 1,100 ล้านคน รวมถึงกลุ่มประเทศอาเซียน 600 ล้านคน ไทยอยู่ในภูมิภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ สามารถเป็นสะพานทางเศรษฐกิจได้อย่างดี เพราะเรามีกำลังทุนโดยธรรมชาติ แต่จะเกิดผลสำเร็จทางเศรษฐกิจมากน้อยแค่ไหนขึ้นอยู่กับพวกเราเอง”

เลขาธิการ ก.ล.ต. กล่าวไว้ว่า ประเทศไทยยังมีจุดอ่อนในด้านการพัฒนาสินค้าให้มีมูลค่าเพิ่ม ส่งผลให้การขยายตัวของผลิตภัณฑ์และภาคธุรกิจเป็นไปได้ช้า ดังนั้นภาครัฐจึงควรส่งเสริมให้ภาคธุรกิจหันมาพัฒนานวัตกรรมให้เกิดขึ้นอย่างจริงจัง และให้นำนวัตกรรมด้านต่าง ๆ มาใช้ในการผลิตสินค้า

แนวทางออกต่อปัญหาดังกล่าว คือการสนับสนุนให้ธุรกิจใหม่ที่มีนวัตกรรมมีช่องทางเข้ามาระดมทุนในตลาดทุน โดย ก.ล.ต. ได้จัดทำเกณฑ์เกี่ยวกับ Private Equity Fund หรือกองทุนรวมลงทุน เพื่อเป็นเครื่องมือในการระดมทุนไปใช้ขยายกิจการของธุรกิจที่ยังไม่เป็นบริษัทมหาชน และในภายหลังหากธุรกิจมีความพร้อมก็สามารถเข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดหลักทรัพย์ mai ได้รวดเร็วขึ้น

เช่นเดียวกับธุรกิจที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาประเทศ ควรมีมาตรการสนับสนุนให้สามารถระดมทุนได้สะดวก เช่น ธุรกิจพลังงานทดแทนหรือพลังงานหมุนเวียน ซึ่ง ก.ล.ต. ได้อนุมัติให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดหมวดธุรกิจขึ้นมาเฉพาะ เพื่อให้สามารถระดมทุนจากตลาดหลักทรัพย์ mai ได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานเป็นอีกเครื่องมือหนึ่งในการระดมทุนเพื่อนำเงินไปก่อสร้างและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ช่วยลดภาระงบประมาณของภาครัฐ บรรเทาหนี้สาธารณะที่เกิดขึ้นจากการจัดทำโครงการต่าง ๆ ไปด้วย กองทุนจะเมีรายได้จากการประกอบกิจการของโครงการ ซึ่งทรัพย์สินของโครงการอาจก่อสร้างเสร็จแล้วหรือที่อยู่ระหว่างดำเนินการก็ได้

พร้อมกันนี้ ก.ล.ต. กำลังปรับปรุงหลักเกณฑ์ Holding Company เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มธุรกิจ เพื่อให้อัตว์จัดโครงสร้างการบริหารงานได้สะดวกและมีประสิทธิภาพ ช่วยเอื้อต่อการเติบโตและขยายธุรกิจไปสู่ภูมิภาค อีกทั้งเป็นการเปิดโอกาสให้นักลงทุนที่ต้องการ

ลงทุนในบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในประเทศเพื่อนบ้านสามารถลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้แทนได้ ทำให้ตลาดทุนไทยเติบโตกลายเป็นตลาดที่มีขนาดของนักลงทุน

รวมถึงการปรับปรุงกฎหมายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการร่างกฎหมายใหม่เพื่อสนับสนุนการขายตัวของธุรกิจ เช่น พ.ร.บ. การส่งเสริมการควบรวมกิจการในตลาดทุน เป็นต้น

4 มิติใหม่ บั่นตลาดทุนไทย

นับเป็นการึกในเชิงรุกของ ก.ล.ต.

ในการพัฒนาศักยภาพตลาดทุนไทยให้เข้มแข็ง โปร่งใส และมีธรรมาภิบาล พร้อมดึงเข้าให้ธุรกิจไทยทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งทุนได้ เนื่องจากอุปสรรคสำคัญของการขยายตลาดทุนไทยยังเกิดจาก



ผู้ต้องการทุนไม่ได้รับการเชื่อมโยงไปถึงผู้มีทุนอย่างเพียงพอ

ก.ล.ต. จึงเดินทางนำพันธกิจ 4 มิติ สำหรับการเสริมสร้างและพัฒนาตลาดทุนไทย

มิติแรก พัฒนาและจัดหาแหล่งทุน เพื่อให้ผู้ต้องการทุนได้พบผู้มีทุน (ทั้งในประเทศและต่างประเทศ) เนื่องจากบริษัทไทยกว่า 500 แห่งในตลาดหลักทรัพย์ มีบริษัทที่อยู่ในต่างจังหวัดเพียง 7%

จึงเป็นที่มาของ “โครงการทุนใหม่ ความภูมิใจของจังหวัด” เพื่อส่งเสริมให้ภาคธุรกิจใช้ประโยชน์จากตลาดทุนอย่างเต็มที่ โดย ก.ล.ต. กำหนดเว้นค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน รวมทั้งเห็นชอบให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอให้รับหุ้นสามัญเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แก่บริษัทที่เข้าร่วมโครงการดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนด พร้อมรับสิทธิประโยชน์พิเศษ จาก



ดร.วรพล โสคติยานุรักษ์ เลขาธิการ ก.ล.ต.

ก.ล.ต. และองค์กรพันธมิตร

โครงการดังกล่าวเป็นโอกาสที่จะทำให้ธุรกิจในแต่ละจังหวัดได้ปรับตัวเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยเฉพาะธุรกิจครอบครัว เรียกว่าเป็นการเปลี่ยนกงสีให้เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งจะดำเนินการในทุกจังหวัดทั่วประเทศ

มิติที่สอง เพิ่มเครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) เช่น การอนุญาตให้จัดตั้งกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน เพื่อเอื้อให้เกิดการขายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศเพิ่มขึ้น ในขณะที่ประเทศมีงบประมาณจำกัด เป็นการเชื่อมโยงใ้เอกชนเข้ามาลงทุน โครงสร้างพื้นฐานได้ (มีด้วยกัน 8 ประเภท ได้แก่ ระบบโทร ระบบราง ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ สนามบิน ท่าเรือ ไทรคอมนาคม และพลังงานทางเลือก)

นอกจากนี้ ยังอนุญาตให้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trusts : REITs) เป็นทางเลือกในการลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน และเป็นการพัฒนาโครงสร้างการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแนวทางที่นิยมใช้ในต่างประเทศ รวมทั้งเพิ่มความยืดหยุ่นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มิติที่สาม เสริมสร้างศักยภาพของตัวกลางทางการเงินที่มีความเข้มแข็ง เช่น ออกกฎระเบียบดูแลการขายสินค้าการลงทุนผ่านธนาคาร พัฒนาบริษัทหลักทรัพย์ให้เป็นโบรกเกอร์มืออาชีพ ให้บริการที่มีคุณภาพ มีการออกบทวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่ครอบคลุม พร้อมทั้งสร้างกติกาให้เป็นสากลที่พร้อมยกระดับสู่ภูมิภาค

มิติที่สี่ สนับสนุนธุรกิจเกิดใหม่ที่มีศักยภาพแต่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งทุนได้ ให้มีโอกาเข้าถึงแหล่งเงินทุน เนื่องจาก ก.ล.ต. เห็นว่ากิจการไทยหลายแห่งมีความสามารถเป็นที่ยอมรับในระดับสากล แต่ยังขาดการสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งในที่สุดประเทศอาจเสียธุรกิจนี้ให้ต่างชาติที่ทุ่มงบประมาณซื้อกิจการนี้ไป

ก.ล.ต. ต้องการให้ธุรกิจไทยเข้าถึงแหล่งทุน เกิดความเข้มแข็ง โปร่งใส และมีธรรมาภิบาล เช่นเดียวกับการสร้างรากฐานการลงทุนสู่สังคมในวงกว้าง โดยการส่งเสริมการออมและการลงทุนด้วยการให้ความรู้ผ่านสื่อที่หลากหลาย มิได้มองการสร้างการอ่านออกเขียนได้ทางการเงิน (Financial Literacy) ซึ่งเปิดช่องทางให้นักลงทุนรายย่อยที่มีความสามารถเข้าไ้วิธีการลงทุน ยกระดับความรู้ และเข้ามาลงทุนได้เหมือนนักลงทุนสถาบัน เพื่อให้ลงทุนได้อย่างมั่นใจมากขึ้น พร้อมกับภาพลักษณ์ใหม่ของ ก.ล.ต. ด้วยท่าทีที่เป็นมิตร พร้อมรับฟัง ช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา และเดินเคียงข้างผู้ประกอบการและผู้ลงทุนอย่างใกล้ชิด



กิจกรรมเด่น 20ปี ก.ล.ต.

» 3 เมษายน 2555 เปิดโครงการ “**ทุนใหม่ ความภูมิใจของจังหวัด**” เพื่อให้ผู้ประกอบการทั่วประเทศได้มีความรู้ความเข้าใจในประโยชน์ของตลาดทุนที่จะเป็นช่องทางในการระดมทุนของกิจการ

» 17–20 พฤษภาคม 2555 ออกบูชในงาน Money Expo ภายใต้คอนเซ็ปต์ 20 ปีแห่งความมุ่งมั่นเพื่อตลาดทุนไทย โดยในปีนี้จัดใหญ่กว่าทุกปี เน้นกิจกรรมการส่งเสริมความรู้ด้านการเงินการลงทุนที่หลากหลาย และแนะนำ Mobile App “start-to-invest” ของ ก.ล.ต.

» 8 มิถุนายน 2555 งานสัมมนา “**M&A กลยุทธ์การเติบโตแบบก้าวกระโดดของบริษัทจดทะเบียน**” จะให้ความรู้แก่บริษัทจดทะเบียนในเรื่องการควบรวมกิจการ ขั้นตอน และวิธีการควบรวมกิจการ รวมถึงตัวอย่างของความสำเร็จในการควบรวมกิจการจากประสบการณ์จริง

» กรกฎาคม 2555 งานสัมมนาวิชาการ ครอบรอบ 20 ปีสำหรับผู้บริหารระดับสูงจากภาครัฐและเอกชน**“Asia : The Dynamic Capital Market Frontier”** เปิดเวทีแลกเปลี่ยนมุมมองและวิสัยทัศน์ของ guest speakers ที่มีชื่อเสียงจากทั้งในและต่างประเทศ ถึงความสำคัญของภาคการเงินที่มีส่วนช่วยพัฒนาประเทศ และการเติบโตของกิจการโดยตลาดทุน

» สิงหาคม 2555 งานสัมมนา **Private Equity พันธมิตรของกิจการสู่การเติบโต** แนะนำ private equity ให้เป็นที่รู้จัก และสนับสนุนให้ private equity ลงทุนในกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโต รวมถึงบทบาทของตลาดทุนกับการเติบโตของกิจการ และธุรกิจ private equity/ venture capital และการณิศึกษาในต่างประเทศ

» ตุลาคม 2555 งานสัมมนาระดับนานาชาติ **“CFA Asia–Pacific Forum”** เน้นประเทศไทยในฐานะ gateway ของภูมิภาคอาเซียน โดยจัดร่วมกับ CFA headquarter เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ระหว่างผู้เข้าร่วมสัมมนานานาชาติ ซึ่งจะช่วยยกระดับนักวิเคราะห์และบุคลากรในภาคการเงินของไทยประเทศ

» พฤศจิกายน 2555 งาน **IOSCO APRC seminar** กระตุ้นให้ภาคธุรกิจไทยทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดทุนโลก และแนวโน้มการเสนอขายหลักทรัพย์หรือการให้บริการข้ามประเทศ เพื่อเตรียมการรองรับการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น โดยผู้เข้าร่วมสัมมนา ได้แก่ สมาชิก APRC (ประเทศในกลุ่มอาเซียน 10 ประเทศ) และผู้ประกอบการธุรกิจหลักทรัพย์เข้าร่วมสัมมนา

นอกจากนี้ ตลอดปี 2555 ก.ล.ต. จะดำเนินโครงการด้าน CSR โดยทำกิจกรรมที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง เช่น ช่วยเหลือซ่อมแซมโรงเรียนที่ประสบอุทกภัยภายใต้โครงการ “คืนโรงเรียนให้ลูกหลาน สานสัมพันธ์ชุมชน” ของกองทุนตลาดทุนร่วมใจ ช่วยภัยน้ำท่วม

ก.ล.ต. มุ่งหวังให้กิจกรรมเหล่านี้เป็นประโยชน์ต่อผู้ร่วมตลาดทุนทุกภาคส่วน เพื่อร่วมพัฒนาตลาดทุนของประเทศให้มีประสิทธิภาพ ยุติธรรมโปร่งใส และน่าเชื่อถือ พร้อมในการก้าวสู่ทศวรรษต่อไปอย่างมั่นใจ

***กำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ทุนใหม่ความภูมิใจของจังหวัด



“องค์กรพันธมิตรต่างๆ อาทิ กระทรวงมหาดไทย ตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หอการค้าไทย ชมรมวาณิชชนกิก สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยร่วมขับเคลื่อนโครงการ “ทุนใหม่ ความภูมิใจของจังหวัด”

กำลังไปสร้างคามตื่นตัวในการลงทุนและกระจายความรู้เรื่องประโยชน์ของตลาดทุนให้กับธุรกิจต่างจังหวัดทั่วไทย ในขณะที่ผู้ลงทุนทั้งเก่าและใหม่ก็จะได้ทางเลือกในการลงทุนเพิ่มขึ้น

ที่ผ่านมา บริษัทที่ระดมทุนด้วยการออกหลักทรัพย์เสนอขายต่อประชาชนและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มากกว่าร้อยละ 70 มีที่ตั้งในกรุงเทพมหานคร แต่ด้วยการขยายตัวของเศรษฐกิจได้กระจายไปสู่ส่วนภูมิภาคมากขึ้น ทำให้ขณะนี้บริษัทในต่าง

จังหวัดหลายแห่งมีความพร้อมและมี

ศักยภาพที่จะขยายทุนต่อประชาชน ในขณะที่ยังอาจมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการระดมทุนไม่เพียงพอ จึงไม่สามารุเข้าถึงตลาดทุนได้

ก.ล.ต. ตั้งเป้าว่าจะมีการจัดสรรกิจการที่ดีและมีศักยภาพของแต่ละจังหวัดทั่วประเทศ ให้มาระดมทุนในตลาดทุน เนื่องจากได้พันธมิตรจากหลายหน่วยงานร่วมขับเคลื่อนโครงการ ได้แก่ กระทรวงมหาดไทย ตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาอุตสาหกรรมแห่ง

ประเทศไทย หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ชมรมวาณิชชนกิก สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย

เลขาธิการ ก.ล.ต.กล่าวว่า “บริษัทของไทยที่มีศักยภาพมีอยู่มากมาย กระจายตั้งอยู่ตามจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ โครงการนี้จึงเป็นโครงการนำร่องในการับันธุรกิจดาวเด่นในแต่ละจังหวัดให้เป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีคุณภาพในตลาดทุนไทย และใช้ประโยชน์จากตลาดทุนได้อย่างเต็มที่ ไม่จำเป็นต้องเป็นบริษัทขนาดใหญ่ แต่ขอให้มีความมุ่งมั่นและตั้งใจที่จะปรับเปลี่ยนไปสู่ธุรกิจที่ดีขึ้น สิ่งทีบริษัทจะได้รับถือว่าคุ้มค่ามาก บริษัทจะได้รับการสนับสนุน ช่วยเหลือ และคำแนะนำรอบด้านและครบวงจร ซึ่งจะทำให้บริษัทมีโอกาสในการเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขัน ส่งผลให้บริษัทมีความพร้อมรับการเปิดประชาคมอาเซียนในอีกสองปีข้างหน้า”

บริษัทที่สนใจเข้าร่วมโครงการนี้ตามเงื่อนไขและยื่นใบสมัครภายใน 30 มิถุนายน 2555 จะได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษ จาก ก.ล.ต. และองค์กรพันธมิตร โดยสามารถดูคุณสมบัติและขั้นตอนการเข้าร่วมโครงการได้ที่ www.sec.or.th/ipop หรือสอบถามที่โทรศัพท์หมายเลข 0-2263-6000 กด 2

รหัส กระตุ้นตลาดทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อ ก.ล.ต. นำธุรกรรมทรัสต์มาใช้เพื่อพัฒนาการระดมทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นแนวทางสากล และเปิดให้ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์มาเป็นผู้จัดการทรัสต์ได้ คาดว่าจะทำให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านตลาดทุนได้รับความสนใจยิ่งขึ้น

ในต่างประเทศเรียกว่า “รีทส์” (REITs) จัดตั้งในรูปแบบทรัสต์ พร้อมมีผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการทรัสต์ รีทส์จะเป็นทางเลือกการลงทุนใหม่ที่น่าสนใจสำหรับผู้ลงทุนที่สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีข้อจำกัดน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้ว เนื่องจากโครงสร้างทรัสต์มีความยืดหยุ่นและมีความยืดหยุ่นในการลงทุนและการบริหารจัดการมากกว่า

และเพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เดิมมีระยะเวลาในการปรับตัว ก.ล.ต. จึงจะยังคงอนุญาตให้ บลจ. จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้อีก 1 ปี หลังจากประกาศทรัสต์มีผลใช้บังคับแล้ว แต่จะเพิ่มทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เดิมไม่ได้

รีทส์ของไทยนั้นจะมีการกำกับดูแลด้านการออกและเสนอขาย ด้านการเปิดเผยข้อมูล และการให้ความคุ้มครองผู้ลงทุนเหมือนกันบริษัทจดทะเบียน ส่วนการกำกับดูแลด้านการลงทุนจะคล้ายกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แต่จะมีความยืดหยุ่นกว่า และจัดซื้อติดขัดบางประการ

เช่น การเปิดให้ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์



เข้ามาจัดตั้งและจัดการทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ได้ ไม่จำกัดประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้ สามารถลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศได้ และเปิดให้ลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาได้ถึง 10% ของทรัพย์สินรวม รีทส์สามารถกู้ยืมเงินเพื่อนำไปลงทุนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินได้คล่องตัวกว่าโดยสามารถกู้ได้ถึง 35% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือ 60% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หากได้รับการจัดอันดับน่าเชื่อถือในระดับ investment grade