

แนวทาง (guideline) การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1. ที่มา

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทบทวนหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) ที่กำหนดห้ามมิให้ REIT ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้หลักเกณฑ์เป็นไปตามเจตนารมณ์ และมีความเหมาะสมชัดเจนมากขึ้น โดยมีหลักการสำคัญคือ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยไม่รวมถึงความผิดในเรื่องเล็กน้อย ไม่มีนัยสำคัญ หรือความผิดที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลักของผู้เช่า

2. หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT ในเรื่องห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ คำอธิบายดังต่อไปนี้ เป็นเพียงแนวทาง (guideline) ที่ใช้อธิบายเพื่อประกอบความเข้าใจในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT ที่กำหนดห้ามมิให้ REIT ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

หลักเกณฑ์	คำอธิบาย
มีข้อห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้	
(1) ฝ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ เช่นการค้ำมนุษย์ การผลิตหรือจำหน่ายยาเสพติด หรือการฟอกเงิน เป็นต้น	ผู้เช่าจะต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ผิดกฎหมายอย่างร้ายแรง โดยมีได้จำกัดเฉพาะเรื่องการค้ำมนุษย์ ยาเสพติด และการฟอกเงินเท่านั้น โดยมีเจตนารมณ์ที่จะให้หมายความรวมถึงการฝ่าฝืนกฎหมายที่ร้ายแรงทุกเรื่อง อาทิ การก่อการร้าย ฯลฯ
(2) มีการดำเนินงานในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือ	ผู้เช่าจะต้องไม่มีการดำเนินการที่ฝ่าฝืนกฎหมายใด ๆ (ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายที่ร้ายแรงหรือไม่) ซึ่งเป็นเหตุทำให้

หลักเกณฑ์	คำอธิบาย
ต่างประเทศ อันอาจเป็นเหตุให้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ	การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ เช่น (1) ไม่มีใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจหลัก (เช่น โรงแรม โรงพยาบาล) (2) การต่อเติมทรัพย์สินจนรุกร้าพื้นที่สาธารณะจนเป็นเหตุที่ต้องมีการรื้อถอนอาคารโครงสร้างหลัก (3) ไม่มีใบอนุญาตอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ใบอนุญาตหลัก แต่อาจเป็นเหตุให้ต้องระงับการประกอบธุรกิจ แต่หากเป็นกรณีและผู้เช่าได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีประเด็นความผิดเกี่ยวกับกฎหมายอื่นที่ไม่ใช่การประกอบธุรกิจหลัก เช่น มีการจ้างแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมายซึ่งมิใช่ส่วนใหญ่และมีใช้กรณีค้ามนุษย์ มีใบอนุญาตบางรายการอยู่ระหว่างต่ออายุ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อความถูกต้องและการมีผลบังคับใช้ของใบอนุญาตอื่นๆ เป็นต้น ก็ยังไม่เข้าข่ายเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายที่ส่งผลต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT อย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากมีข้อมูลอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT อย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญจะต้องนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย

3. แนวทางในการเปิดเผยข้อมูล

ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ควรเปิดเผยข้อมูลในเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่าที่นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ยังไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT อย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญตามข้อกำหนดของแบบ filing หัวข้อปัจจัยความเสี่ยง โดยผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ควรอธิบายถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าที่ยังไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด สาเหตุและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น รวมถึง แนวทาง มาตรการ ขั้นตอนและความคืบหน้าในการดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น นอกจากนี้ หากเหตุดังกล่าวยังคงมีอยู่ภายหลังจากที่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวนี้ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีด้วย