

ที่ PFRD 007/2564

วันที่ 12 มีนาคม 2564

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPF) ประจำปี 2564 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 ในวันที่ 29 เมษายน 2564 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในเรื่องต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด โดยจัดส่งรายงานเป็นหนังสือพร้อมเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ตามข้อ 3 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 23/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ลงวันที่ 20 มีนาคม 2563 และหนังสือ เลขที่ PFRD 007/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPF) และแจ้งการได้รับข้อเสนอฉบับใหม่จากผู้เช่าเพื่อขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม ลงวันที่ 7 เมษายน 2563 ทั้งนี้รายละเอียดการรายงานข้อมูลของกองทุนรวมปรากฏตามหนังสือ เรื่อง รายงานข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต ลงวันที่ 20 เมษายน 2563 และบริษัทจัดการได้จัดทำรายงานสรุปประเด็นคำถามและคำตอบจากการ

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตามที่ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ดังมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือ เลขที่ PFRD 010/2563 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2563 ตามที่กฎหมายกำหนดแล้วนั้น

ในการนี้ เนื่องด้วยกรณีมิได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 และบริษัทจัดการได้มีการจัดส่งรายงานข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบแทนการประชุม กรณีจึงถือว่าเอกสารรายงานดังกล่าวเป็นการบันทึกรายละเอียดของการดำเนินการแทนรายงานการประชุม

วาระที่ 2 : **รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)**

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : **รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)**

3.1 **การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท สีส้ม ออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 โดยบริษัท จัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา หรือประมาณครึ่งปีหลังของปี 2564

การผ่อนผันการชำระค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุม

การผ่อนผันการชำระค่าเช่าครั้งที่ 1

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจ การท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมชน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มี หนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า และจากการหารือร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ได้ข้อสรุป ดังนี้

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
มี.ค. 63	3,500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1) ปี 2563 เดือนมีนาคม – พฤษภาคม ลดลง 5.5 ล้าน บาท เหลือรวม 36.5 ล้าน บาท จากค่าเช่าตามสัญญา 42 ล้านบาท 2) ค่าเช่าคงค้าง 5.5 ล้านบาท จะแบ่งจ่ายเดือนละ 550,000 บาท เพิ่มเติมจาก สัญญาเช่าตั้งแต่งวดเดือน มกราคม 2564 ถึงเดือน ตุลาคม 2564 ซึ่งครบ จำนวนที่ได้รับผ่อนผันพอดีเมื่อครบกำหนดชำระ ค่าเช่าของงวดเดือนตุลาคม 2564
เม.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	
พ.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	
มิ.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ก.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ส.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ก.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ต.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
พ.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ธ.ค. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	
ม.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.พ. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
มี.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
เม.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
พ.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
มิ.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ก.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
ส.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	3) ตามข้อเสนอของผู้เช่า จะยังเหลือค่าเช่าคงค้างอีกจำนวน 8 ล้านบาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
ก.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
ต.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
พ.ย. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ธ.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ม.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
ก.พ. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
มี.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	
เม.ย. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	

การผ่อนผันค่าเช่าดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบต่อมูลค่าสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม เนื่องจากกองทุนรวมรับรู้รายได้ตามเกณฑ์สิทธิแบบเส้นตรง และค่าเช่ารวมตลอดสัญญายังคงเท่าเดิม แต่จะมีผลกระทบต่อเงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 ที่จะลดลงจากที่ประมาณการ แต่จะเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการนับตั้งแต่รอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

การพิจารณาลดค่าเช่า ครั้งที่ 1

ต่อมา บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และจากการหารื้อร่วมกัน โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราว ยกเว้นที่เปิดให้บริการเฉพาะในส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์มาร์เก็ต
2. ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาลดค่าเช่า ดังนี้
 - (1) ลดค่าเช่าเดือนมีนาคม 2563 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
 - (2) ลดค่าเช่าเดือนเมษายน 2563 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
 - (3) ลดค่าเช่าเดือนพฤษภาคม 2563 ถึงเดือนเมษายน 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
3. ในส่วนของค่าเช่าคงค้างตามข้อ 2 นั้น ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณายกหนี้ค้างชำระดังกล่าว
4. ในระหว่างนี้ ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินอย่างดีที่สุด

ในการนี้ บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 016/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริเน็ต (TNPf) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 (“หนังสือขอมติ”) ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของ บริษัท สิลมออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยขอให้พิจารณาอนุมัติ หรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติและ ส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการจำนวนทั้งสิ้น 70 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 79,523,856 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.31 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 146,434,000 หน่วย) จึงครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	65,864,745 หน่วย	หรือ คิดเป็นร้อยละ*	82.82
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	13,648,611 หน่วย	หรือ คิดเป็นร้อยละ*	17.16
งดออกเสียง	จำนวน	10,500 หน่วย	หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0.01
บัตรเสีย	จำนวน	0 หน่วย	หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0.00

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน 79,523,856 หน่วย

ตามผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่า กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังกล่าว

3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564¹

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย

¹ ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 สนง.สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 15 ก.พ. 2564

www.nesdc.go.th

- 1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก
- 2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ
- 3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ
- 4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

ทั้งนี้ คาดว่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร²

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่ 12,000 ตารางเมตร ทำให้ทั้งปี 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดให้บริการใหม่รวม 78,000 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบ ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 8.6 ล้านตารางเมตร

อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉพาะในโครงการขนาดเล็ก เช่น คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต เริ่มเห็นพื้นที่ว่างหรือขอยกเลิกสัญญาเช่า มีผลต่อเนื้อทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ลดลง แต่ในภาพรวมอัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ยังสูงกว่าร้อยละ 80 แต่ลดลงประมาณร้อยละ 5 – 10 จากปีก่อนหน้า ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบโครงการ

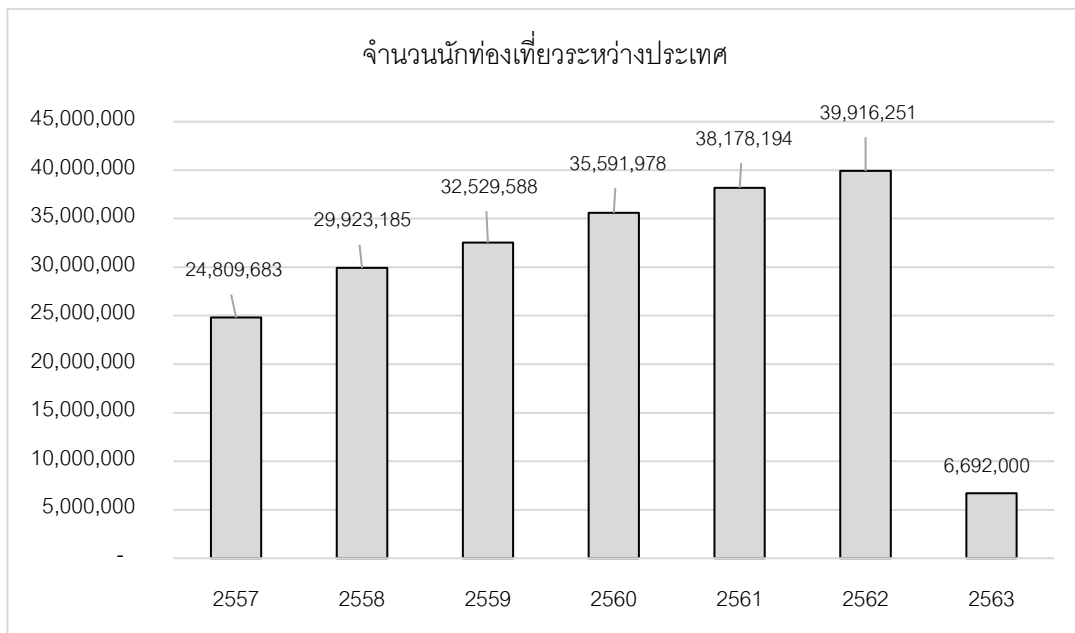
แม้ว่าผู้เช่าทั้งรายใหญ่และรายเล็กจะยังพื้นที่เช่าของตนเองในช่วงปีที่ผ่านมา แต่หากในปี 2564 มีการแพร่ระบาดของรุนแรง หรือภาวะเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว ก็คงเห็นพื้นที่ว่างในโครงการพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน

สรุปภาพรวมตลาดและแนวโน้มในอนาคต

- 1) ตลาดพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องต่อไปจนกว่าจะสามารถยกเลิกการเว้นระยะห่างทางสังคม
- 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีกใจกลางเมืองที่มีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติจะยังไม่ฟื้นตัวจนกว่าจะเปิดการเดินทางได้เป็นปกติ
- 3) ผู้เช่าหลายรายจำเป็นต้องปิดตัวลงทั้งแบบชั่วคราวและถาวรในช่วง 2 – 3 ไตรมาสที่ผ่านมา
- 4) ค่าเช่าและอัตราการเช่ายังคงอยู่ในอัตราคงที่ และมีแนวโน้มที่จะคงที่ต่อไปในปี 2564
- 5) ผู้เช่าที่มีช่องทางขายสินค้าผ่านทางออนไลน์จะเริ่มลดการเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกลง

² ผู้ถือหุ้นรายลงทุนที่สนใจสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมและรายงานด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ได้ที่ www.phoenixproperty.co.th

ตลาดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร

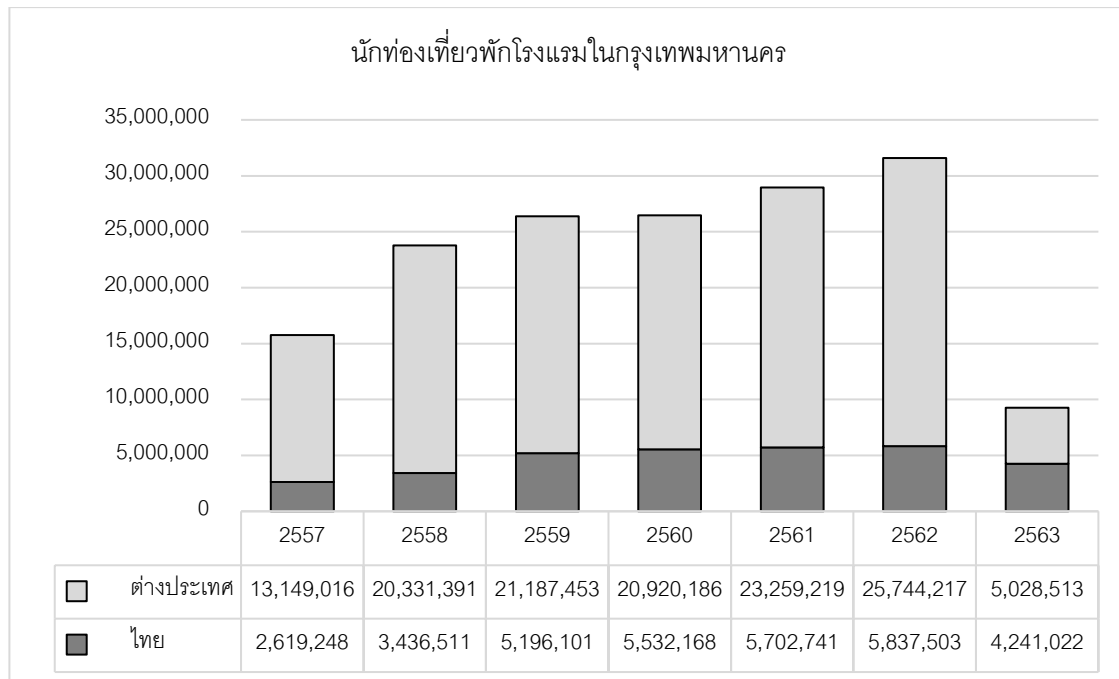


ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย³ พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2563 จำนวนทั้งสิ้น 6,692,00 คน ลดลงร้อยละ 83.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน

การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรมก็เป็นไปในทิศทางและสัดส่วนเดียวกัน

³ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564



ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์⁴ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปี 2562 ลดลงเหลือร้อยละ 53.1 เป็นผลมาจากการลดลงของความต้องการในตลาดรายวันประกอบการที่สัญญาเช่ารายปีหมดอายุลง

ทั้งนี้ ชาวญี่ปุ่นซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่ขับเคลื่อนตลาดการพำนักระยะยาวลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า ในส่วนของชาวต่างชาติกลุ่มอื่นเช่น จีน อินเดีย และสหราชอาณาจักรลดลงประมาณร้อยละ 5

ซีบีอาร์อีคาดว่าตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมุ่งไปที่ตลาดพำนักระยะยาวมากกว่าระยะสั้นซึ่งได้รับผลกระทบในลักษณะเดียวกับโรงแรม การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลต่อการลดลงของค่าเช่าเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการระบาดของโรคโควิด-19

3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้เช่าเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 ซึ่งสภาพทรัพย์สินมีดังนี้

⁴ Market View, CBRE (Thailand) Co., Ltd. www.cbre.co.th

- 1) สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ ซึ่งควรที่จะได้รับการปรับปรุงตามอายุการใช้งาน
- 2) ทรัพย์สินในส่วนโรงแรม มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งาน ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก เมื่อสภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น
- 3) ทรัพย์สินในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีสภาพเช่นเดียวกันกับทรัพย์สินในส่วนโรงแรม ซึ่งสมควรที่จะได้รับการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมให้บริการแก่แขกผู้มาพัก
- 4) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 1 ปิดดำเนินการ เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยกเว้นส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์ มาร์เก็ต
- 5) ทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 3 มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ

3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ตามที่สัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงกลางปี 2564 นี้ เพื่อจะได้ข้อสรุปเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อพิจารณาในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยงานที่คาดว่าจะจัดขึ้นในช่วงเดือนธันวาคม 2564 นี้

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

4.1 จากงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 874,251,280 บาท มีหนี้สินรวม 898,309 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 873,352,971 บาท กองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสม 514,753,789 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 5.9641 บาท ในปี 2563 กองทุนรวมมีรายได้รวม 24,562,452 บาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 24,538,462 บาท รายได้

ดอกเบี้ย 15,935 บาท และรายได้อื่น 8,055 บาท กองทุนรวมมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 16,762,474 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงสุทธิ 166,237,526 บาท

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563⁵

ราคาปิด	2.00	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	292,868,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	19,800	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	5.9641	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	873,352,971	บาท

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
24 ก.พ. - 30 มิ.ย. 2554	31 ส.ค. 2554	15 ก.ย. 2554	0.2650
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	30 พ.ย. 2554	16 ธ.ค. 2554	0.1890
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	29 ก.พ. 2555	15 มี.ค. 2555	0.1890
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	31 พ.ค. 2555	15 มิ.ย. 2555	0.1870
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	3 ก.ย. 2555	14 ก.ย. 2555	0.1890
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2555	7 ธ.ค. 2555	21 ธ.ค. 2555	0.0895
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	15 มี.ค. 2556	29 มี.ค. 2556	0.1900
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	29 พ.ค. 2556	12 มิ.ย. 2556	0.1900
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	8 ส.ค. 2556	22 ส.ค. 2556	0.1903
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	28 พ.ย. 2556	12 ธ.ค. 2556	0.1900
1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2556	14 มี.ค. 2557	28 มี.ค. 2557	0.1910
1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2557	29 พ.ค. 2557	12 มิ.ย. 2557	0.1885
1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	10 ก.ย. 2557	24 ก.ย. 2557	0.1875
1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	27 ม.ค. 2558	10 ก.พ. 2558	0.1350

⁵ข้อมูลการซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2563

รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล	บาท/หน่วย
1 ม.ค. – 31 พ.ค. 2561	13 ก.ค. 2561	26 ก.ค. 2561	0.5000
1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2561	21 มี.ค. 2562	29 มี.ค. 2562	0.1200
1 ม.ค. – 31 พ.ค. 2562	18 ก.ย. 2562	27 ก.ย. 2562	0.1150
1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2562	18 มี.ค. 2563	27 มี.ค. 2563	0.1080

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงินคืนจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)
1	7 ธ.ค. 55	21 ธ.ค. 55	710,000,000	10.00	7,100,000	0.10	702,900,000	9.90
2	18 ก.ย. 62	27 ก.ย. 62	1,396,892,000	9.90	8,786,040	0.06	1,388,106,760	9.84

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2563)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	2,213.23	0.216
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	213.84	0.021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	464.00	0.045
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	430.88	0.042
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าสอบบัญชี	962.00	0.094
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ -รายปี	104.17	0.010
ค่าประเมินทรัพย์สิน	208.82	0.020

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าเบี้ยประกันภัย	333.17	0.033
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	480.00	0.047
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม	851.03	0.083
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	115.40	0.011
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	74.87	0.008
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	6,451.41	0.630

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน
ทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
และไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิต-ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับ
ปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี
ของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและ
ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตวิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาณาศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	800,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า (เพื่ออนุมัติ)

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นช่วงปลายปี 2563 ต่อมาจนถึงต้นปี 2564 ซึ่งกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผู้เช่าได้มีหนังสือ ลงวันที่ 13 มกราคม 2564 ขอให้กองทุนรวมพิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติตามมติเวียน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 ซึ่งจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 นี้ ออกไปจนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา กล่าวคือ เดือน เมษายน 2565

บริษัทจัดการได้ตรวจสอบสภาพธุรกิจและได้เจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่า และได้ข้อสรุป ดังนี้

ค่าเช่า/ค่าใช้จ่าย รายเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของ กองทุนรวม (บาท)	ข้อเสนอของผู้เช่า (บาท)	ข้อสรุปจากการ เจรจา (บาท)
พ.ค. 64 – ต.ค. 64 เดือนละ	3,500,000	515,000	200,000	200,000
พ.ย. 64 – เม.ย. 65 เดือนละ	3,500,000	515,000	200,000	550,000
ค่าเช่ารวม (พ.ค. 64 - เม.ย. 65)	42,000,000		2,400,000	4,500,000
หมายเหตุ	ตามมติเวียนเมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม 2563		ลดลง 39,600,000 บาท เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าตาม สัญญาปัจจุบัน	ลดลง 37,500,000 บาท เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าตาม สัญญาปัจจุบัน

บริษัทจัดการจึงขอเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติหรือไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565)

ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ
บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน
และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการ
ต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วย
ความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตาม
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน
2562

การขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอมานั้นไม่อยู่ในอำนาจของบริษัทจัดการที่
จะใช้ดุลยพินิจได้เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่าและตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงจะเป็น
ผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการ
กองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ การปรับลดอัตราค่าเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากมติ
ของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบต่ออันเป็นปรับักษ์ต่อกองทุนรวม
จะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วย
ลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าตามที่เสนอ ผู้เช่า
จะมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนด กองทุนรวมมี
สิทธิดำเนินการทางกฎหมายเพื่อบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา หรือเลิกสัญญาและเรียกเอาทรัพย์สินคืน อย่างไรก็ตาม
แม้ว่าในการดำเนินการทางกฎหมายดังกล่าว กองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า แต่ก็อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย
แก่กองทุนรวม และมีขั้นตอนการดำเนินการที่ใช้ระยะเวลานาน และข้อพิพาททางกฎหมายที่เกิดขึ้นก็อาจส่งผลให้ผู้เช่าหยุด
ชำระค่าเช่าได้

ความเห็นบริษัทจัดการ

เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 จนถึงการระบาด
ระลอกใหม่เมื่อปลายปี 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้เช่าต้องปิดทรัพย์สินไว้เป็นช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจนถึงปัจจุบัน พื้นที่
มอลล์ 1 ก็ยังคงปิดตัวอยู่ ในขณะที่โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีการเปิดเพื่อรองรับแขกที่พักเพียงบางห้องเท่านั้น

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่า
เช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการได้เจรจาถึงข้อสรุปตามที่เสนอ ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการขยาย

ระยะเวลาปรับลดอัตราค่าเช่าในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า เพื่อให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติ และผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายต่อไป

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ประจำปี 2564 และเอกสารประกอบในเรื่องที่จะพิจารณาให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในครั้ง (Record Date) ในวันที่ 29 มีนาคม 2564

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446