

ที่ PFRD 028/2564

วันที่ 21 มิถุนายน 2564

เรื่อง การขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (TNPF) ด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ และแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน (Record Date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- อ้างถึง
1. สารสนเทศ ที่ PFRD 020/2564 เรื่อง การรายงานข้อมูลแผนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (TNPF) ประจำปี 2564 และแนวทางการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ ลงวันที่ 26 เมษายน 2564
  2. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (TNPF) ประจำปี 2564 ลงวันที่ 7 เมษายน 2564
  3. สารสนเทศ ที่ PFRD 023/2564 เรื่อง การขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ (TNPF) ด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2564
  4. สารสนเทศ ที่ PFRD 024/2564 เรื่อง แจ้งยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติ และยกเลิกระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2564
  5. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน/จ. 10/2564 เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ลงวันที่ 21 มกราคม 2564

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริไนตี้ ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งการยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 ในวันที่ 29 เมษายน 2564 และได้รายงานข้อมูลของกองทุนรวมประจำปี 2564 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ สำหรับการพิจารณาอนุมัติ ขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งเดิมบริษัทจัดการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่อ้างถึง 1 และ 2 และตามที่บริษัทจัดการได้เคยแจ้งการดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ สำหรับการพิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า และการยกเว้นค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ทั้งหมด พร้อมทั้งแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 พร้อมระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่

อ้างอิง 3 อย่างไว้ก็ตาม ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งทวีความรุนแรงขึ้นในปัจจุบัน และส่งผลกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผู้เช่าได้มีหนังสือลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2564 ขอให้กองทุนรวมพิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา (เดือนเมษายน 2565) และขอยกเว้นค่าเช่าค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ทั้งหมด ตามหนังสือของผู้เช่า ลงวันที่ 13 มกราคม 2564 บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรดำเนินการเจรจาเงื่อนไขดังกล่าวกับผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง เพื่อประโยชน์อันสูงสุดของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้แจ้งยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 รวมทั้งยกเลิกระยะเวลาดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่อ้างอิง 4

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการได้ทำการเจรจากับผู้เช่าเกี่ยวกับเงื่อนไขการปรับลดอัตราค่าเช่าจนได้ข้อสรุปแล้ว บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศที่อ้างอิง 3 โดยมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณาเพื่อลงมติ ดังนี้

### ความเป็นมา

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท สีสลมออลส์ จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2565 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา หรือประมาณครึ่งปีหลังของปี 2564

### การผ่อนผันการชำระค่าเช่าครั้งที่ 1

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ในปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมชน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า และหารือร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยได้ข้อสรุป ดังนี้

งวดเดือน/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 ล้านบาท เหลือรวม 36.5 ล้านบาท จากค่าเช่าตามสัญญา 42 ล้านบาท
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	

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอมจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
ก.ย. 63	3,500,000.00	2,000,000.00	3,500,000.00	2) ค่าเช่าคงค้าง 5.5 ล้านบาท จะแบ่งจ่ายเดือนละ 550,000 บาท เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าตั้งแต่วงวดเดือนมกราคม 2564 ถึงเดือนตุลาคม 2564 ซึ่งครบจำนวนที่ได้รับการผ่อนผันพอดีเมื่อครบกำหนดชำระค่าเช่าของงวดเดือนตุลาคม 2564
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	
ส.ค. 64	3,500,000.00	4,000,000.00	4,050,000.00	
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	3) ตามข้อเสนอมของผู้เช่า จะยังเหลือค่าเช่าคงค้างอีกจำนวน 8 ล้านบาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
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 แต่จะมีกระทบต่อเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 ที่จะลดลงจากที่ประมาณการ แต่จะเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการนับตั้งแต่รอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

#### การพิจารณาลดค่าเช่า ครั้งที่ 1

ต่อมา บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และจากการหารือร่วมกัน สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

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 ขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริโนตี (TNPF) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 ไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงมติและส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการจำนวนทั้งสิ้น 70 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 79,523,856 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.31 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 146,434,000 หน่วย) จึงครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอด้วยคะแนนเสียงดังนี้

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

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 79,523,856 หน่วย

ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่า กองทุนรวมและผู้เข้าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นช่วงปลายปี 2563 ต่อมาจนถึงต้นปี 2564 ซึ่งกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผู้เช่าได้มีหนังสือ ลงวันที่ 13 มกราคม 2564 ขอให้กองทุนรวมพิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 ซึ่งจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 นี้ ออกไปจนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา กล่าวคือ เดือนเมษายน 2565 บริษัทจัดการจึงได้เจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่าและแจ้งการดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ สำหรับการพิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ทั้งหมด พร้อมทั้งแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 พร้อมระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การขยายระยะเวลาปรับลดอัตราค่าเช่า ตามจำนวนและภายในกำหนดระยะเวลา ดังนี้
  - (1) ปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับงวดเดือนพฤษภาคม 2564 จนถึงงวดเดือนตุลาคม 2564 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
  - (2) ปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับงวดเดือนพฤศจิกายน 2564 จนถึงงวดเดือนเมษายน 2565 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 550,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. การยกเว้นค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ทั้งหมด

ต่อมาด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งทวีความรุนแรงขึ้น และส่งผลกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผู้เข้าจึงได้มีหนังสือลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2564 ขอให้กองทุนรวมพิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา (เดือนเมษายน 2565) และขอยกเว้นค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ทั้งหมด ตามหนังสือของผู้เช่า ลงวันที่ 13 มกราคม 2564 บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรดำเนินการเจรจาเงื่อนไขการปรับลดอัตราค่าเช่าดังกล่าวกับผู้เช่าอีกครั้งหนึ่ง เพื่อประโยชน์อันสูงสุดของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ดังนั้น บริษัทจัดการจึงแจ้งยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 รวมทั้งยกเลิกระยะเวลาดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

### วาระการพิจารณาเพื่อลงมติ

วาระที่ 1 : **พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า (เพื่ออนุมัติ)**

1. **รายละเอียดสำหรับการพิจารณา**

ตามหนังสือของผู้เช่า ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2564 ซึ่งขอให้กองทุนรวมพิจารณาขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จนถึงระยะเวลาดสิ้นสุดสัญญา (เดือนเมษายน 2565) และขอยกเว้นค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ทั้งหมด ตามหนังสือของผู้เช่า ลงวันที่ 13 มกราคม 2564 บริษัทจัดการได้ตรวจสอบสภาพธุรกิจและได้เจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่า โดยได้ข้อสรุป ดังนี้

**ค่าเช่า/ค่าใช้จ่ายรายเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**

ระยะเวลา	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของ กองทุนรวม (บาท)	ข้อสรุป จากการเจรจาเดิม (บาท)	ข้อเสนอใหม่ ของผู้เช่า (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	550,000	200,000
ค่าเช่ารวม (พ.ค. 64 - เม.ย. 65)	42,000,000		4,500,000	2,400,000
หมายเหตุ	ตามมติของผู้ถือหุ้น ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2563		ลดลง 37,500,000 บาท เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าตาม สัญญาปัจจุบัน	ลดลง 39,600,000 บาท เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าตาม สัญญาปัจจุบัน

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

การขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอมานั้นไม่อยู่ในอำนาจของบริษัทจัดการที่จะใช้ดุลยพินิจได้เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่าและตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงจะเป็นผลให้

กองทุนรวมเสี่ยสิทธิในการได้รับชำระเงินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้หน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ การปรับลดอัตราค่าเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบต่ออันเป็นปรปักษ์ต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่เสนอ ผู้เช่าจะมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายเพื่อบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา หรือเลิกสัญญาและเรียกเอาทรัพย์สินคืน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในการดำเนินการทางกฎหมายดังกล่าว กองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า แต่ก็อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวม และมีขั้นตอนการดำเนินการที่ใช้ระยะเวลานาน และข้อพิพาททางกฎหมายที่เกิดขึ้นก็อาจส่งผลให้ผู้เช่าหยุดชำระค่าเช่าได้

## 2. ความเห็นของบริษัทจัดการ

เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 จนถึงการระบาดระลอกใหม่เมื่อปลายปี 2563 รวมถึงการระบาดรอบล่าสุดช่วงเมษายน 2564 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้เช่าต้องปิดทรัพย์สินไว้เป็นช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจนถึงปัจจุบัน พื้นที่มอลล์ 1 ก็ยังคงปิดตัวอยู่ ในขณะที่โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีการเปิดเพื่อรองรับแขกที่พักเพียงบางห้องเท่านั้น

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าที่เสนอ ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า เพื่อให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติ และจากสภาพธุรกิจในปัจจุบัน มีความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าอาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลให้ผู้เช่าผิดสัญญา บริษัทจัดการจึงจะมีหน้าที่ที่จะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมาย ซึ่งได้แก่การฟ้องร้อง ถึงแม้ว่าตามสิทธิทางกฎหมายกองทุนรวมมีโอกาสสูงที่จะชนะคดี แต่ในการดำเนินการจะต้องมีค่าใช้จ่ายรวมถึงอาจจะต้องใช้เวลา 12 – 18 เดือน และถึงที่สุด ผู้เช่าอาจจะขอผ่อนชำระเป็นระยะเวลาหนึ่งเช่น 3 – 5 ปี

ประกอบกับสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2565 ซึ่งบริษัทจัดการจะเริ่มกระบวนการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือประมาณเดือนสิงหาคม 2564 และคาดว่าจะนำเสนอผลการสรรหา รวมถึงแผนงานเพื่อเพิ่มมูลค่าแก่กองทุนรวมในระยะยาวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาในช่วงเดือนธันวาคม 2564 นี้

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ภายใต้สภาพธุรกิจโดยรวมในปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 การร้องขอของผู้เข้าเป็นรองที่มีเหตุรองรับพอสมควร ช่วงระยะเวลาสัญญาที่เหลือจากปัจจุบันจนถึงสิ้นสุดสัญญาในเดือนเมษายน 2565 ไม่น่าที่จะเพียงพอที่ธุรกิจจะกลับมาฟื้นตัวได้ในระดับที่จะชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนได้ตามสัญญาปัจจุบัน ดังนั้น การขยายระยะเวลาการลดค่าเช่าจึงเป็นข้อร้องขอที่สมเหตุสมผล และกองทุนรวมสามารถหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องที่อาจจะเกิดขึ้นเหตุที่ทำให้ไม่สามารถสรรหาผู้เช่าตามแผนการนี้ได้ บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ

### 3. ข้อเสนอเพื่อลงมติ

บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การขยายระยะเวลาปรับลดอัตราค่าเช่า สำหรับงวดเดือนพฤษภาคม 2564 จนถึงงวดเดือนเมษายน 2565 จากเดือนละ 3,500,000 บาท เป็นเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. การยกเว้นค่าเช่าค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ทั้งหมด

### 4. การนับคะแนนและการลงมติ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการตรวจสอบส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอีกครั้งหนึ่งภายหลังการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติในครั้งนี้

### 5. กำหนดระยะเวลาดำเนินการ

บริษัทจัดการขอแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 โดยบริษัทจัดการกำหนดวันจัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 และกำหนดวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการรวบรวมและแจ้งผลของการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 30 กรกฎาคม 2564



จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446