

ที่ PFRD 013/2563

วันที่ 15 มิถุนายน 2563

เรื่อง แจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date) เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการลงมติเวียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน (TNPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทจัดการได้รับหนังสือลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 จาก บริษัท สีสมอลล์ จำกัด ในฐานะตัวแทนผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“บริษัท” หรือ “ผู้เช่า”) เพื่อขอยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากผลกระทบจากการระบาดของเชื้อโคโรนาไวรัส หรือ โควิด-19 ทำให้ไม่สามารถประกอบกิจการได้ โดยสรุปว่า ผู้เช่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เป็นการชั่วคราว ซึ่ง ณ วันที่ลงหนังสือดังกล่าว ผู้เช่าสามารถให้บริการพื้นที่ที่ค้าปลีก (มอลล์ 1 และ 3) เฉพาะส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์มาร์เก็ต ตามประกาศกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องในขณะนั้น ด้วยเหตุข้างต้น ผู้เช่าจึงได้ขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือเพื่อบรรเทาผลกระทบดังกล่าว ด้วยการปรับลดอัตราค่าเช่าตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 จนถึงเดือนเมษายน 2564 โดยการปรับลดดังกล่าวจะมีผลให้ค่าเช่ารวมตามสัญญาลดลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณาเพื่อการลงมติ ดังนี้

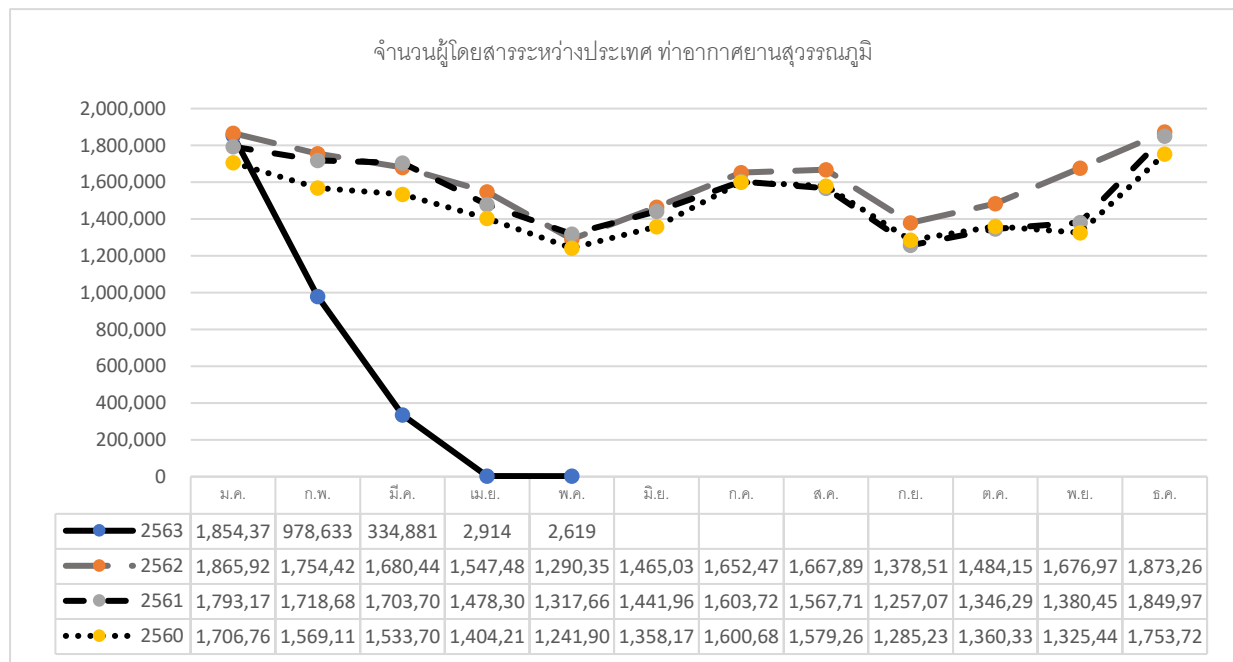
ที่มา

เนื่องจากเหตุการณ์ระบาดของเชื้อโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ หรือ โควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดระลอกที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2563 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งให้ปิดสถานที่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรคตามที่กำหนดเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึง

วันที่ 12 เมษายน 2563 ต่อมาได้ประกาศขยายระยะเวลาการปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว และผ่อนคลายมาตรการป้องกันโรค โดยอนุญาตให้เปิดร้านอาหารบางประเภท ร้านสะดวกซื้อ และซูเปอร์มาร์เก็ตตามเวลาและเงื่อนไขที่กำหนด ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2563 และมีการขยายระยะเวลาไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563¹ อย่างไรก็ตาม แม้สถานการณ์การแพร่ระบาดภายในประเทศจะปรับตัวดีขึ้น แต่รัฐบาลยังคงส่งเสริมให้ประชาชนดำเนินการตามมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคมต่อไป เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดอีกครั้งหนึ่ง ดังนั้น จากสถานการณ์ข้างต้น จึงส่งผลกระทบต่อการใช้บริการพื้นที่พาณิชยกรรม ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกภายในพื้นที่เช่าเป็นอย่างมาก

สภาพตลาดโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก

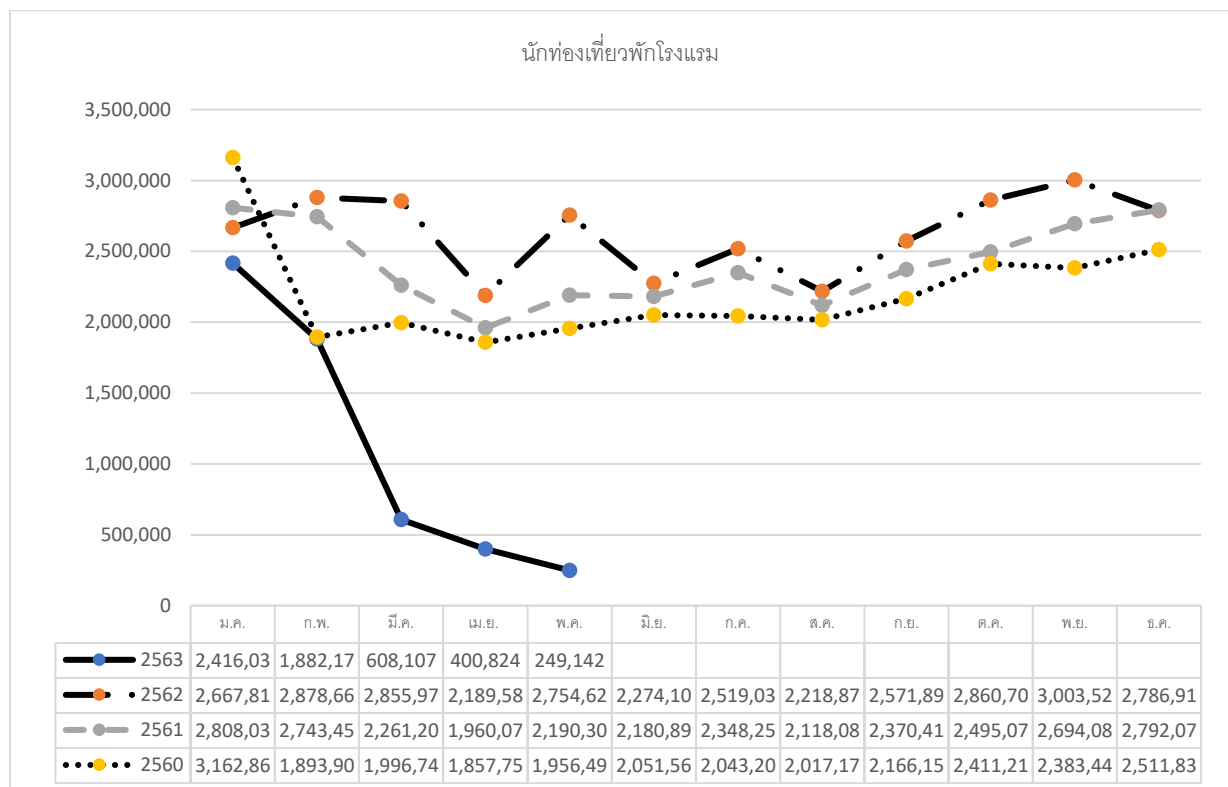


จากข้อมูลผู้โดยสารระหว่างประเทศ ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ² เห็นได้ชัดว่า นับตั้งแต่เกิดการระบาดของโรค จนกระทั่งถึงการประกาศปิดสนามบิน ห้ามการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยว รวมถึงปัญหาการระบาดของโรคในประเทศต้นทางที่เป็นตลาดหลักของการท่องเที่ยวของไทย ทั้งในเอเชีย และยุโรป จำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศลดลงอย่างเห็นได้ชัด ตั้งแต่ช่วงเดือนมีนาคม ถึงเดือนพฤษภาคม โดยคงเหลือเฉพาะการเดินทางจำเป็นเท่านั้น

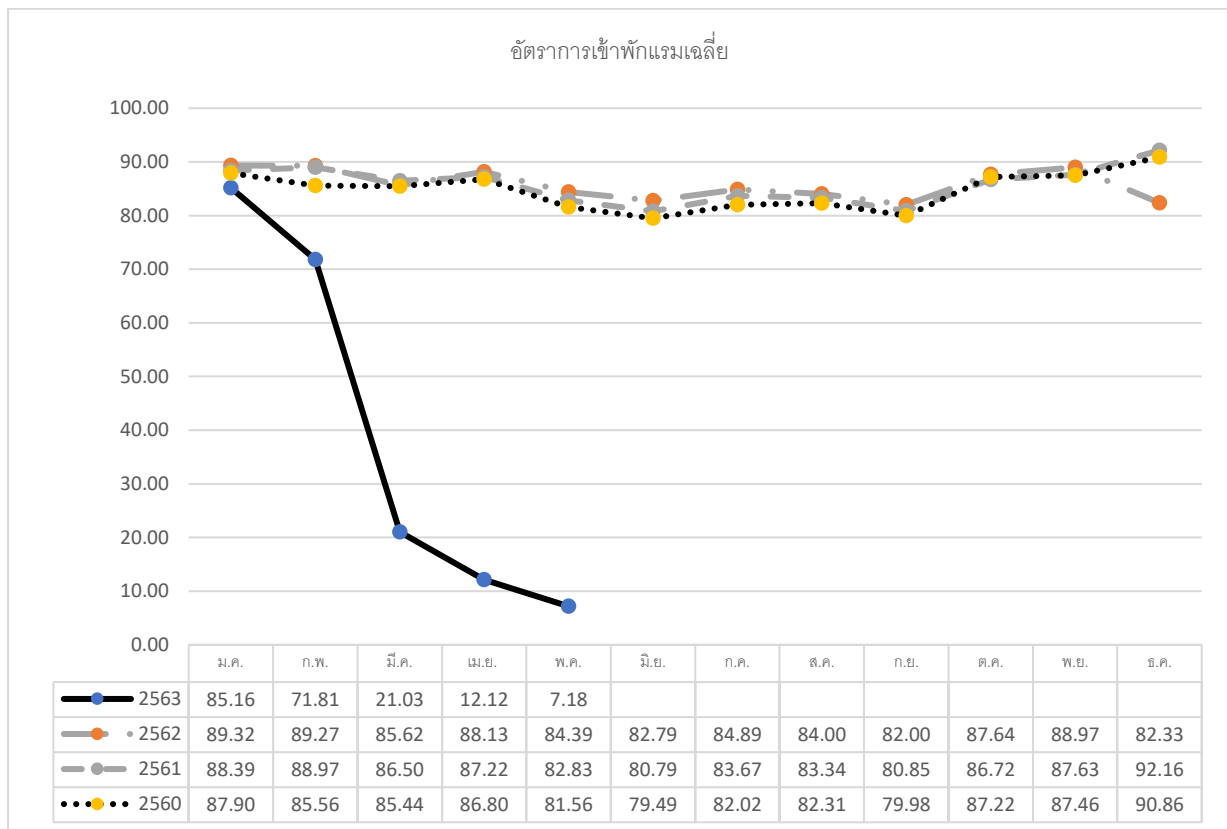
¹ ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 21 มีนาคม 2563 ประกาศกรุงเทพมหานคร(ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563 ประกาศกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 1 เมษายน 2563 ประกาศกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 9 เมษายน 2563 ประกาศกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 และประกาศกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563

² ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ณ วันที่จัดเตรียมเอกสารฉบับนี้ 9 มิถุนายน 2563

ถึงแม้ว่าการป้องกันการแพร่ระบาดและการควบคุมโรคในประเทศจะอยู่ในระดับที่ดี แต่หากรัฐบาลผ่อนปรนการเดินทางเข้าออกระหว่างประเทศ ก็อาจคาดหมายได้ว่าการฟื้นฟูการท่องเที่ยวต้องใช้เวลาอันยาวนานพอสมควรในการกลับสู่สภาวะปกติ เนื่องจากการแพร่ระบาดในครั้งนี้มีผลกระทบไปทั่วโลก ไม่เฉพาะในด้านสาธารณสุข แต่ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงในด้านเศรษฐกิจ ทำให้ตลาดการท่องเที่ยวหลักของไทยยังคงชะลอการเดินทางออกไปอีกระยะหนึ่ง โดยขึ้นอยู่กับความสามารถในการฟื้นตัวของแต่ละประเทศ



จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนพฤษภาคม 2563 ลดลงเหลือประมาณ 1 ใน 10 เมื่อเปรียบเทียบกับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของจำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศ ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีผู้เดินทางเข้าประเทศลดลง แต่ก็ยังมีนักท่องเที่ยวตกค้างที่ยังไม่สามารถเดินทางกลับออกไปได้ จึงอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมจะมีมากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามา อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมนี้รวมถึงผู้พักโรงแรมชาวไทยด้วย โดยผู้พักโรงแรมในเดือนพฤษภาคมจำนวน 249,142 คน เป็นชาวไทย 133,366 คนและชาวต่างชาติจำนวน 115,776 คน หากเปิดการเดินทางเข้าออกระหว่างประเทศ และนักท่องเที่ยวเหล่านี้สามารถเดินทางออกนอกประเทศได้ จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมก็จะลดลงอย่างมาก



จำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพมหานครลดลงเหลือร้อยละ 12.12 และ 7.18 ในเดือนเมษายน และเดือนพฤษภาคม ตามลำดับ เปรียบเทียบกับร้อยละ 88.13 และ 84.39 ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คาดว่าจะใช้เวลาอย่างน้อยที่สุดประมาณ 2 – 3 ปี จึงจะฟื้นตัวกลับมาใกล้เคียงกับระดับเดิม

ในส่วนของผู้ที่ค้าปลีก การเว้นระยะห่างทางสังคมจะยังคงดำเนินต่อไปอีกระยะหนึ่ง และจะกลายมาเป็นวิถีชีวิตใหม่ ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ปรากฏว่าผู้คนจับจ่ายซื้อของผ่านทางระบบออนไลน์มากขึ้น ความจำเป็นในการที่จะต้องเดินทางไปเลือกซื้อสินค้าที่ร้านจึงลดลง คาดว่าแนวโน้มนี้ยังคงอยู่และจะพัฒนาต่อไป ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม

วาระการพิจารณาเพื่อลงมติ

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

1. รายละเอียดสำหรับการพิจารณา

ตามที่บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-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

2. ความเห็นของบริษัทจัดการ

ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 และบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 29 เมษายน 2562 ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

ระยะเวลาการเช่า: 1 พฤษภาคม 2562 – 30 เมษายน 2565

ค่าเช่ารายเดือน: 3,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ผู้เช่ามีหน้าที่ลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินในวงเงินงบประมาณไม่น้อยกว่า 18 ล้านบาท ตลอดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าได้ดำเนินการโดยใช้งบปรับปรุงน้อยกว่า 18 ล้านบาท ผู้เช่าจะต้องชำระส่วนต่างให้แก่กองทุนรวม และถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า แต่หากได้ปรับปรุงโดยเกินงบประมาณดังกล่าว ถือเป็นภาระของผู้เช่า กองทุนรวมไม่ต้องชำระส่วนต่างแก่ผู้เช่า

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อร้องขอจากผู้เช่าและเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่ง ดังนี้

เปรียบเทียบสัญญาเช่าปัจจุบันกับผู้เช่าร้องขอ

	ค่าเช่าตามสัญญา(บาท)	ผู้เช่าร้องขอ (บาท)	ส่วนต่าง (บาท) /หมายเหตุ
ปีที่ 1			
พฤษภาคม 62	3,500,000		ได้รับชำระเรียบร้อยแล้ว
มิถุนายน 62	3,500,000		
กรกฎาคม 62	3,500,000		
สิงหาคม 62	3,500,000		
กันยายน 62	3,500,000		
ตุลาคม 62	3,500,000		
พฤศจิกายน 62	3,500,000		
ธันวาคม 62	3,500,000		
มกราคม 63	3,500,000		
กุมภาพันธ์ 63	3,500,000		
มีนาคม 63	3,500,000	1,000,000	-2,500,000
เมษายน 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
ปีที่ 2			
พฤษภาคม 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
มิถุนายน 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
กรกฎาคม 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
สิงหาคม 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
กันยายน 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
ตุลาคม 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
พฤศจิกายน 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
ธันวาคม 63	3,500,000	200,000	-3,300,000
มกราคม 64	3,500,000	200,000	-3,300,000
กุมภาพันธ์ 64	3,500,000	200,000	-3,300,000
มีนาคม 64	3,500,000	200,000	-3,300,000
เมษายน 64	3,500,000	200,000	-3,300,000
ปีที่ 3			
พฤษภาคม 64	3,500,000	3,500,000	
มิถุนายน 64	3,500,000	3,500,000	
กรกฎาคม 64	3,500,000	3,500,000	

	ค่าเช่าตามสัญญา(บาท)	ผู้เช่าร้องขอ (บาท)	ส่วนต่าง (บาท) /หมายเหตุ
สิงหาคม 64	3,500,000	3,500,000	
กันยายน 64	3,500,000	3,500,000	
ตุลาคม 64	3,500,000	3,500,000	
พฤศจิกายน 64	3,500,000	3,500,000	
ธันวาคม 64	3,500,000	3,500,000	
มกราคม 65	3,500,000	3,500,000	
กุมภาพันธ์ 65	3,500,000	3,500,000	
มีนาคม 65	3,500,000	3,500,000	
เมษายน 65	3,500,000	3,500,000	
ส่วนต่าง			-45,400,000

หากผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติตามข้อร้องขอของผู้เช่า จะมีผลให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าที่น้อยกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเงินรวม 45,400,000 บาท (วงเงินค่าเช่ารวมตามสัญญา 126,000,000 บาท) คงเหลือรายได้จากค่าเช่ารวม 80,600,000 บาท ในส่วนของการปรับปรุงทรัพย์สิน ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ตามสัญญาฉบับปัจจุบัน โดยอาจจะปรับแผนงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความเห็นดังนี้

เหตุการณ์ที่เกิดขึ้น

การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้นซึ่งเริ่มต้นจากการระบาดภายในประเทศจีน โดยต่อมาได้มีการแพร่กระจายไปในทวีปต่าง ๆ ทั้งในเอเชีย ยุโรป อเมริกา และแอฟริกา ส่งผลให้การเดินทาง การค้า และธุรกิจต่าง ๆ หยุดชะงัก สายการบินส่วนใหญ่ งดให้บริการรับส่งผู้โดยสาร ยกเว้นการให้บริการบางประเภท เช่น การขนส่งสินค้า หรือเที่ยวบินพิเศษเท่านั้น รวมถึงเกือบทุกประเทศได้มีมาตรการจำกัด การเดินทางเข้าออก มีผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวโดยรวมของโลก นอกจากนี้ ประเทศไทยเองก็มีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค รวมถึงการจำกัดการเดินทางเข้าออกพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ การห้ามเข้าออกประเทศ การปิดโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง เป็นต้น เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนี้ มีผลกระทบไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย และมีผลกระทบต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยตรง

ผลกระทบต่อกองทุนรวมจากการปรับลดอัตราค่าเช่า

การปรับลดอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาที่ผู้เช่าร้องขอนั้น จะมีผลทำให้กองทุนรวมขาดรายได้ไปเป็นเงินรวม 45,400,000 บาท (จากวงเงินค่าเช่ารวมตามสัญญาจำนวน 126,000,000 บาท) โดยคงเหลือรายได้จากค่าเช่ารวม

80,600,000 บาท ซึ่งทำให้เฉพาะในปี 2563 กองทุนรวมจะมีรายรับจากค่าเช่ารวม 9,800,000 บาท ซึ่งลดลงจากค่าเช่าตามสัญญาเป็นเงินรวมจำนวน 32,200,000 บาท (วงเงินค่าเช่าตามสัญญาในปี 2563 เท่ากับ 42,000,000 บาท)

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 550,000 บาท หรือประมาณปีละ 7,000,000 บาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีเงินสดเพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนจำนวน 10,056,085 บาท ดังนั้น การปรับลดอัตราค่าเช่าดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนรวมต้องตั้งสำรองเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตอันใกล้

ดังนั้น การยกเว้นค่าเช่าตามช่วงเวลาของผู้เช่าร้องขอจะมีผลกระทบโดยตรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ซึ่งจะกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรอบปี 2563 และ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้รับผลกระทบแบบเดียวกันหรือไม่ และมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร

จากการประชุมหารือร่วมกันภายในสมาคมบริษัทจัดการลงทุน ซึ่งมีบริษัทจัดการอื่น ๆ และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นสมาชิก นั้น ได้เห็นว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งได้รับผลกระทบมากบ้างน้อยบ้าง ตามแต่ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน

แนวทางดำเนินการที่เห็นพ้องต้องกันคือความจำเป็นที่จะต้องปรับระดับประกอบให้กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ สามารถผ่านวิกฤติในครั้งนี้ไปได้ ซึ่งมาตรการหลักคือการช่วยเหลือผู้เช่า เพื่อที่ว่าภายหลังเหตุการณ์นี้ ผู้เช่าจะสามารถกลับมาประกอบธุรกิจ และยังคงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ต่อไป โดยแนวทางดำเนินการจะขึ้นอยู่กับรายละเอียดของสัญญาที่กองทุนรวมฯ มีอยู่กับผู้เช่า หากสัญญามีข้อที่ให้ผ่อนปรนได้ ก็จะเป็นแนวทางในการดำเนินการ หากบริษัทจัดการกองทุนไม่มีอำนาจกระทำเองตามสัญญา บริษัทจัดการก็จะต้องขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางดำเนินการต่อไป ซึ่งแนวทางผ่อนปรนมีตั้งแต่การปรับลดอัตราค่าเช่า การเลื่อนการชำระค่าเช่า และการยกเว้นการชำระค่าเช่า

ทั้งนี้ การพิจารณาผ่อนผันที่มีผลให้กองทุนรวมได้รับผลประโยชน์น้อยลงอยู่นอกเหนืออำนาจในการจัดการของบริษัทจัดการ ซึ่งเป็นไปตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ดังนี้

การขอปรับลดอัตราค่าเช่าและยกเว้นการชำระค่าเช่าจากผู้เช่า

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการ

ต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้วิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงปรับลดอัตราค่าเช่า และยกเว้นการชำระค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ แม้ว่ากรณีเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าจากสัญญาเช่า แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของการเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบอันเป็นปรัญช์ต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาแนวทางดำเนินการภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน โดยมีทางเลือกในการดำเนินการ 2 แนวทางคือ

การดำเนินการตามสัญญา

ในกรณีที่กองทุนรวมเลือกที่จะบังคับตามสิทธิของกองทุนรวมตามสัญญา โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนตามกำหนด หากผู้เช่าไม่ชำระ กองทุนรวมก็จะดำเนินการตามกฎหมาย ได้แก่ การบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่เคยทำกันมาก่อนหน้านี้ หรือหากผู้เช่ามีข้อโต้แย้ง ก็อาจจะต้องเข้ากระบวนการการฟ้องบังคับคดี โดยขอให้ศาลสั่งให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า และให้ออกจากพื้นที่

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า โอกาสในการบังคับคดี หรือชนะคดีมีอยู่สูง แต่ก็ทำให้เสียเวลาและเกิดค่าใช้จ่ายจำนวนมาก จากสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาจพิจารณาได้ว่ากองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่แบกรับค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงภาระค่าดูแลทรัพย์สินที่เกิดขึ้นได้ เมื่อผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ ในระหว่างการดำเนินการบังคับใช้สิทธิตามสัญญาอาจทำให้กองทุนรวมไม่สามารถที่จะดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินในระหว่างที่ยังมีข้อพิพาทได้ เช่น การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ (สัญญาปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2565 ซึ่งบริษัทจัดการจะเริ่มกระบวนการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงเดือนกันยายน/ตุลาคม 2564) การสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินหรือการอื่นใด ที่จะเป็นประโยชน์มากกว่าในปัจจุบันได้

การดำเนินการตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

แนวทางนี้เป็นการพิจารณาดำเนินการโดยผ่อนปรนการชำระค่าเช่าแก่ผู้เช่า เช่น การเลื่อนระยะเวลาการชำระ หรือ การยกเว้นการชำระค่าเช่า

การเลื่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่า อาจจะมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงในเดือน เมษายน 2565 ระยะเวลาที่เหลืออยู่จึงเป็นระยะเวลาที่สั้นเกินกว่าที่ธุรกิจของผู้เช่าจะฟื้นตัวจนสามารถกลับมาชำระค่าเช่า คงค้างได้ภายในอายุสัญญาฉบับปัจจุบัน หากตั้งเป็นหนี้ค้างชำระที่ทำให้ชำระภายในกำหนดระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่า ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดสัญญาไปแล้ว การบังคับสัญญาก็อาจจะ ต้องเข้าสู่กระบวนการทางศาลอีกครั้ง ซึ่งกองทุนรวมจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายจำนวนมาก

จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน การยกเว้นการชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด น่าจะเป็นทางเลือกที่ กองทุนรวมได้รับความเสียหายน้อยกว่า และความเสี่ยงที่จะเกิดคดีความในอนาคตอยู่ในระดับต่ำ

ในระหว่างระยะเวลาดำเนินการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรผ่อนผัน การชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวให้แก่ผู้เช่า เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบ ตามสถานการณ์ในเบื้องต้น โดยการเข้าทำบันทึก เพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2563 เพื่อตกลงและกำหนดเงื่อนไขของการผ่อนผันการชำระค่าเช่าชั่วคราว สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. ผ่อนผันการชำระค่าเช่าเดือนมีนาคม 2563 จาก 3,500,000 บาท เป็น 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. ผ่อนผันการชำระค่าเช่าเดือนเมษายน 2563 จาก 3,500,000 บาท เป็น 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
3. ผ่อนผันการชำระค่าเช่าเดือนพฤษภาคม ถึงสิงหาคม 2563 จาก 3,500,000 บาท เป็น 200,000 บาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)
4. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ถึง 3 จำนวน 19,000,000 บาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้ครบถ้วนภายในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันตาม ระยะเวลาของบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะ ดำเนินการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า เพื่อให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

3. ข้อเสนอเพื่อลงมติ

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตาม แนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การปรับลดอัตราค่าเช่า ตามจำนวนและภายในกำหนดระยะเวลา 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)
2. การยกเว้นค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ บริษัทจัดการจะดำเนินการตามบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ในส่วนที่เกี่ยวกับการผ่อนผันการชำระค่าเช่า เป็นการชั่วคราว และหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามบันทึกดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามข้อกำหนดและดำเนินการฟ้องคดีต่อไป

4. การนับคะแนนและลงมติ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการหรือเพื่อขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในเรื่องฐานคะแนนเสียงของมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

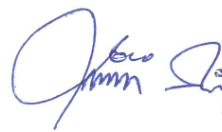
การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ผู้ถือหุ้นของกลุ่มผู้เช่า (บริษัท ตรีนิษฐ์ แอสเซท จำกัด) ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 54,906,197 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 37.49 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติดังกล่าว

บริษัทจัดการจึงขอแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และกำหนดจัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ในวันที่ 7 กรกฎาคม 2563 กำหนดการส่งมติกลับมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 7 สิงหาคม 2563 และจะรวบรวมผลของมติเวียนและแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธุ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446