

ที่ PFRD 016/2563

วันที่ 8 กรกฎาคม 2563

เรื่อง ขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี (TNPF)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. วิธีการออกเสียงลงคะแนน
  2. แบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
  3. ชงบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีดี 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 อพาร์ทเมนท์เป็นการชั่วคราว ซึ่ง ณ วันที่ลงในหนังสือดังกล่าว ผู้เช่าสามารถให้บริการพื้นที่ค้าปลีก (มอลล์ 1 และ 3) เฉพาะส่วนของวิลล่า ซุปเปอร์มาร์เก็ต ตามประกาศกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวข้องในขณะนั้น ด้วยเหตุข้างต้น ผู้เช่าจึงได้ขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือเพื่อบรรเทาผลกระทบดังกล่าว ด้วยการปรับลดอัตราค่าเช่าตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 จนถึงเดือนเมษายน 2564 โดยการปรับลดดังกล่าวจะมีผลให้ค่าเช่ารวมตามสัญญาลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงมติในแบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และส่งหนังสือดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการลงมติ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 กลับมายังบริษัทจัดการ **ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563** โดยมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณาเพื่อการลงมติ ดังนี้

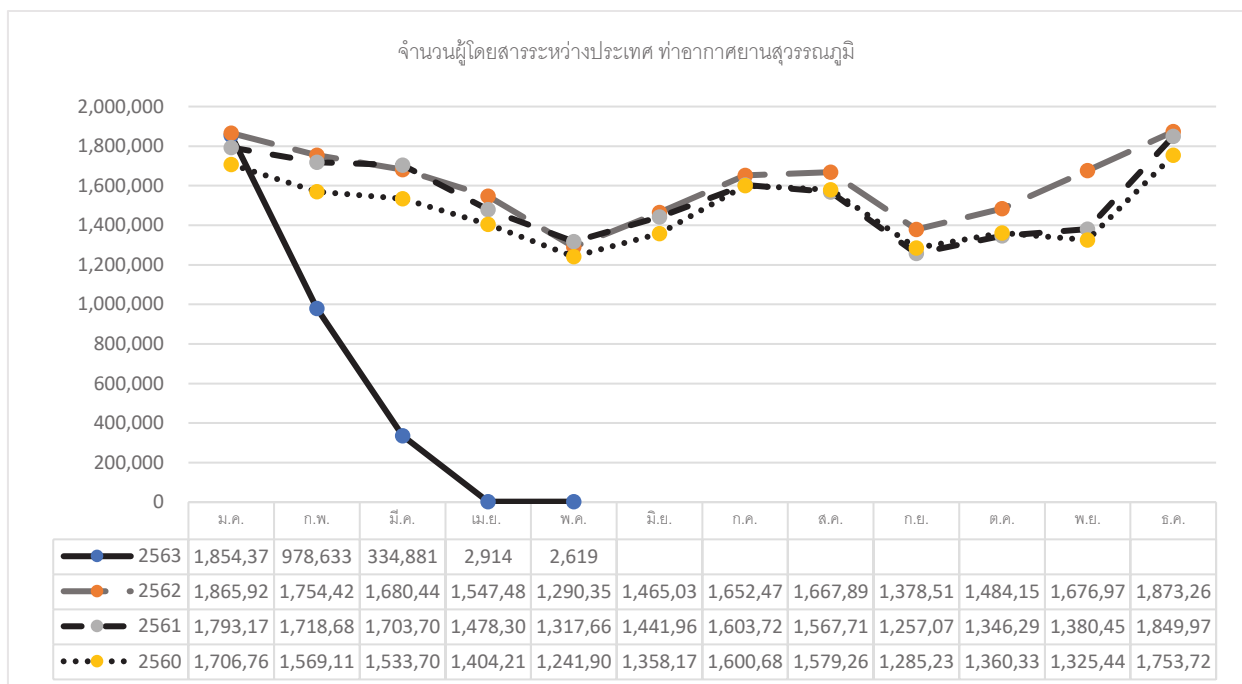
## ที่มา

เนื่องจากเหตุการณ์ระบาดของเชื้อโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ หรือ โควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาก็ได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง 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 รัฐบาล

ได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2563 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งให้ปิดสถานที่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรคตามที่กำหนดเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 12 เมษายน 2563 ต่อมาได้ประกาศขยายระยะเวลาการปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว และผ่อนคลายนโยบายการป้องกันโรค โดยอนุญาตให้เปิดร้านอาหารบางประเภท ร้านสะดวกซื้อ และซูเปอร์มาร์เก็ตตามเวลาและเงื่อนไขที่กำหนด ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2563 และมีการขยายระยะเวลาไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563<sup>1</sup> อย่างไรก็ตาม แม้สถานการณ์การแพร่ระบาดภายในประเทศจะปรับตัวดีขึ้น แต่รัฐบาลยังคงส่งเสริมให้ประชาชนดำเนินการตามมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคมต่อไป เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดอีกครั้งหนึ่ง ดังนั้น จากสถานการณ์ข้างต้น จึงส่งผลกระทบต่อการใช้บริการพื้นที่พาณิชย์รวม ร้านอาหาร และร้านค้าปลีกภายในพื้นที่เช่าเป็นอย่างมาก

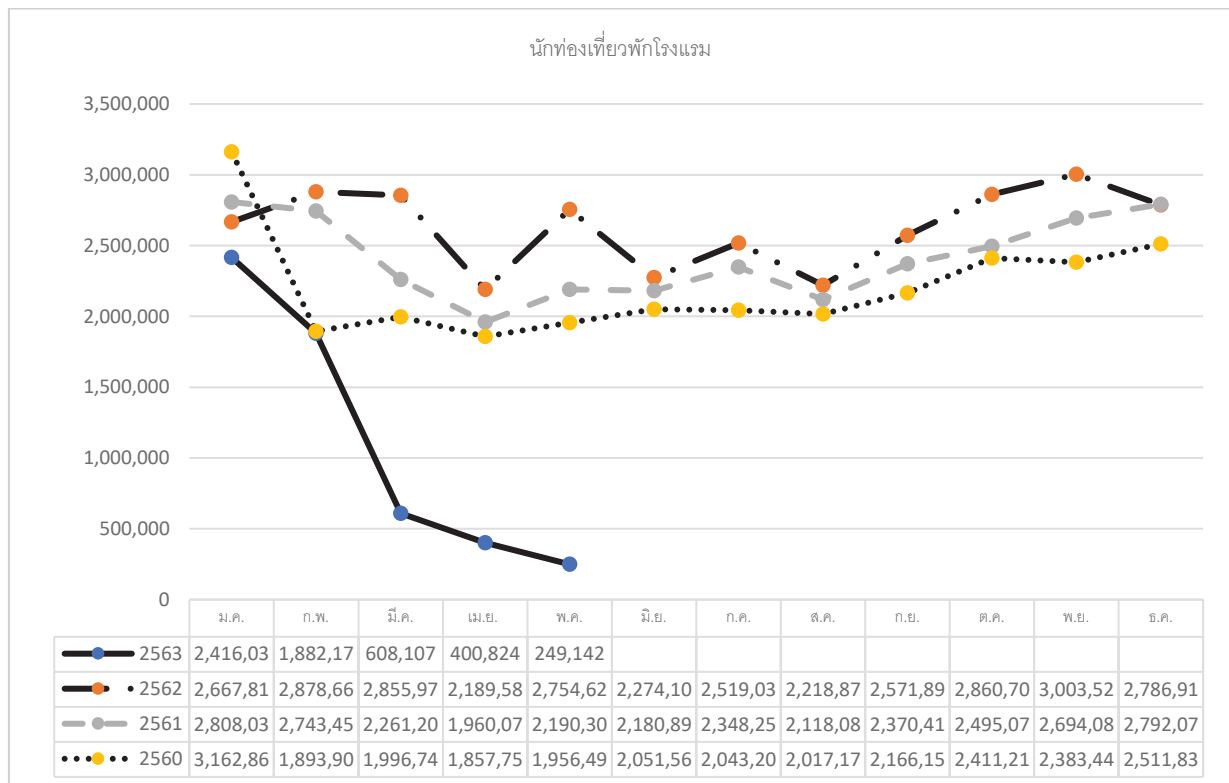
### สภาพตลาดโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีก



<sup>1</sup> 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

จากข้อมูลผู้โดยสารระหว่างประเทศ ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ<sup>2</sup> เห็นได้ชัดว่า นับตั้งแต่เกิดการระบาดของโรค  
 จนกระทั่งถึงการประกาศปิดสนามบิน ห้ามการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยว รวมถึงปัญหาการระบาดของโรคใน  
 ประเทศต้นทางที่เป็นตลาดหลักของการท่องเที่ยวของไทย ทั้งในเอเชีย และยุโรป จำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศที่เดิน  
 ทางเข้าประเทศลดลงอย่างเห็นได้ชัด ตั้งแต่ช่วงเดือนมีนาคม ถึงเดือนพฤษภาคม โดยคงเหลือเฉพาะการเดินทางจำเป็น  
 เท่านั้น

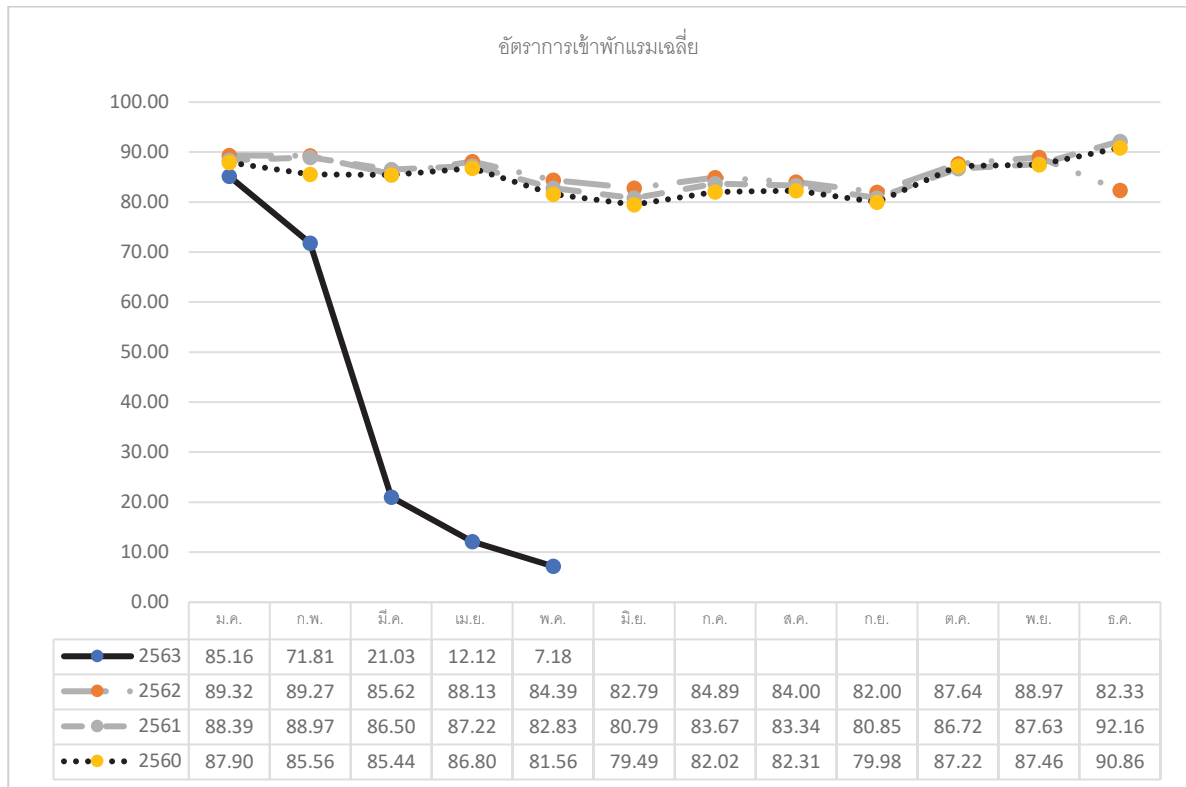
ถึงแม้ว่าการป้องกันการแพร่ระบาดและการควบคุมโรคในประเทศจะอยู่ในระดับที่ดี แต่หากรัฐบาลผ่อนปรนการ  
 เดินทางเข้าออกระหว่างประเทศ ก็อาจคาดหมายได้ว่าการฟื้นฟูการท่องเที่ยวต้องใช้เวลานานพอสมควรในการกลับสู่  
 สภาวะปกติ เนื่องจากการแพร่ระบาดในครั้งนี้มีผลกระทบไปทั่วโลก ไม่เฉพาะในด้านสาธารณสุข แต่ส่งผลกระทบต่อ  
 รุนแรงในด้านเศรษฐกิจ ทำให้ตลาดการท่องเที่ยวหลักของไทยยังคงชะลอการเดินทางออกไปอีกระยะหนึ่ง โดยขึ้นอยู่กับ  
 ความสามารถในการฟื้นตัวของแต่ละประเทศ



จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนพฤษภาคม 2563 ลดลงเหลือประมาณ 1 ใน 10 เมื่อเปรียบเทียบกับเดือน  
 เดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของจำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศ ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีผู้เดินทางเข้าประเทศ  
 ลดลง แต่ก็ยังมีนักท่องเที่ยวตกค้างที่ยังไม่สามารถเดินทางกลับออกไปได้ จึงอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมจะมี

<sup>2</sup> ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ณ วันที่จัดเตรียมเอกสารฉบับนี้ 9 มิถุนายน 2563

มากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามา 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

สำหรับตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คาดว่าจะใช้เวลาอย่างน้อยที่สุดประมาณ 2 – 3 ปี จึงจะฟื้นตัวกลับมาใกล้เคียงกับระดับเดิม

ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีก การเว้นระยะห่างทางสังคมจะยังคงดำเนินต่อไปอีกระยะหนึ่ง และจะกลายมาเป็นวิถีชีวิตใหม่ ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ปรากฏว่าผู้คนจับจ่ายซื้อของผ่านทางระบบออนไลน์มากขึ้น ความจำเป็นในการที่จะต้องเดินทางไปเลือกซื้อสินค้าที่ร้านจึงลดลง คาดว่าแนวโน้มนี้ยังคงอยู่และจะพัฒนาต่อไป ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม

## วาระการพิจารณาเพื่อลงมติ

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

### 1. รายละเอียดสำหรับการพิจารณา

ตามที่บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 และจากการหาร่วมกัน 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

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อร้องขอจากผู้เช่าและเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

### เปรียบเทียบสัญญาเช่าปัจจุบันกับผู้เช่าร้องขอ

	ค่าเช่าตามสัญญา(บาท)	ผู้เช่าร้องขอ (บาท)	ส่วนต่าง (บาท) /หมายเหตุ
<b>ปีที่ 1</b>			
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
<b>ปีที่ 2</b>			
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

	ค่าเช่าตามสัญญา(บาท)	ผู้เช่าร้องขอ (บาท)	ส่วนต่าง (บาท) /หมายเหตุ	
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	
<b>ปีที่ 3</b>				
พฤษภาคม 64	3,500,000	3,500,000		
มิถุนายน 64	3,500,000	3,500,000		
กรกฎาคม 64	3,500,000	3,500,000		
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 จะมีผลให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าที่น้อยลงกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเงินรวม 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 หรือ

เที่ยวบินพิเศษเท่านั้น รวมถึงเกือบทุกประเทศได้มีมาตรการจำกัด การเดินทางเข้าออก มีผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวโดยรวมของโลก นอกจากนี้ ประเทศไทยเองก็มีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค รวมถึงการจำกัดการเดินทางเข้าออกพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ การห้ามเข้าออกประเทศ การปิดโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง เป็นต้น เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนี้ มีผลกระทบต่อไปทั่วโลก 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 หากสัญญามีข้อที่ให้อ่อนปรนได้ ก็จะใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการ หากบริษัทจัดการกองทุนไม่มีอำนาจกระทำตัวเองตามสัญญา บริษัทจัดการก็ต้องขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางดำเนินการต่อไป ซึ่งแนวทางผ่อนปรนมีตั้งแต่การปรับลดอัตราค่าเช่า การเลื่อนการชำระค่าเช่า และการยกเว้นการชำระค่าเช่า



ทั้งนี้ การพิจารณาผ่อนผันที่มีผลให้กองทุนรวมได้รับผลประโยชน์น้อยลงอยู่นอกเหนืออำนาจในการจัดการของ บริษัทจัดการ ซึ่งเป็นไปตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ดังนี้

#### การขอปรับลดอัตราค่าเช่าและยกเว้นการชำระค่าเช่าจากผู้เช่า

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ซึ่งกำหนดให้ บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการ ต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มิวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงปรับลดอัตราค่าเช่า และยกเว้นการชำระค่าเช่า ตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนเพื่อ ประโยชน์สูงสุดของผู้หน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ แม้ว่ากรณีเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าจากสัญญาเช่า แต่ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของการเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่ง จะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาแนวทางดำเนินการภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน โดยมีทางเลือกในการดำเนินการ 2 แนวทางคือ

#### **การดำเนินการตามสัญญา**

ในกรณีที่กองทุนรวมเลือกที่จะบังคับตามสิทธิของกองทุนรวมตามสัญญา โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนตาม กำหนด หากผู้เช่าไม่ชำระ กองทุนรวมก็จะดำเนินการตามกฎหมาย ได้แก่ การบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมยอม ความที่เคยทำกันมาก่อนหน้านี้ หรือหากผู้เช่ามีข้อโต้แย้ง ก็อาจจะต้องเข้ากระบวนการการฟ้องบังคับคดี โดยขอให้ศาลสั่ง ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า และให้ออกจากพื้นที่

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า โอกาสในการบังคับคดี หรือชนะคดีมีอยู่สูง แต่ก็ทำให้เสียเวลาและเกิดค่าใช้จ่ายจำนวนมาก จากสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาจพิจารณาได้ว่ากองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่แบกรับค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงภาวะค่าดูแลทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นได้ เมื่อผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนให้แก่กองทุนรวม

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

### การดำเนินการตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

แนวทางนี้เป็นการพิจารณาดำเนินการโดยผ่อนปรนการชำระค่าเช่าแก่ผู้เช่า เช่น การเลื่อนระยะเวลาการชำระ หรือการยกเว้นการชำระค่าเช่า

การเลื่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่า อาจจะมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2565 ระยะเวลาที่เหลืออยู่จึงเป็นระยะเวลาที่สั้นเกินกว่าที่ธุรกิจของผู้เช่าจะฟื้นตัวจนสามารถกลับมาชำระค่าเช่าคงค้างได้ภายในอายุสัญญาฉบับปัจจุบัน หากตั้งเป็นหนี้ค้างชำระที่ให้ชำระภายในกำหนดระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดสัญญาไปแล้ว การบังคับสัญญาก็อาจจะต้องเข้าสู่กระบวนการทางศาลอีกครั้ง ซึ่งกองทุนรวมจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายจำนวนมาก

จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน การยกเว้นการชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด น่าจะเป็นทางเลือกที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายน้อยกว่า และความเสี่ยงที่จะเกิดคดีความในอนาคตอยู่ในระดับต่ำ

ในระหว่างระยะเวลาดำเนินการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรผ่อนผันการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวให้แก่ผู้เช่า เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบ ตามสถานการณ์ในเบื้องต้น โดยการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2563 เพื่อตกลงและกำหนดเงื่อนไขของการผ่อนผันการชำระค่าเช่าชั่วคราวสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

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 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

4. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงค้าง (ส่วนที่ปรับลด) ตามข้อ 1 ถึง 3 จำนวน 19,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้ครบถ้วนภายในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันตาม ระยะเวลาของบันทึกขยายสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า เพื่อให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

### 3. ข้อเสนอเพื่อลงมติ

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ 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: บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการหาหรือเพื่อขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในเรื่องฐานคะแนนเสียงของมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฏ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการตรวจสอบส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยลงทุนอีกครั้งหนึ่งภายหลังการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยในครั้งนี้

บริษัทจัดการได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 30 มิถุนายน 2563

บริษัทจัดการขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติในแบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และส่งหนังสือดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการลงมติ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 กลับมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 โดยท่านสามารถส่งเอกสารทั้งหมดโดยใช้ช่องบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

บริษัทจัดการจะรวบรวมผลของมติเวียนและแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบภายในวันที่ 11 สิงหาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446

**วิธีการออกเสียงลงคะแนน**  
**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ**  
**Voting Procedure**  
**Trinity Freehold and Leasehold Property Fund**

**1. การส่งหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน**

**Return of Voting Form for Unitholder to Management Company**

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 กลับมายังบริษัทจัดการ **ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563** พร้อมแนบเอกสารประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดปรากฏด้านล่างนี้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนับคะแนนเสียง ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

The Management Company would like to request the unitholder to return the voting form back to the Management Company **within 10 August 2020** together with supporting document(s) of the unitholder as set forth below. The Management Company reserves its rights for vote counting in case where the unitholder does not comply with the conditions specified by the Management Company.

**2. เอกสารประกอบการลงมติ**

**Supporting Documents for Casting Votes**

**2.1 บุคคลธรรมดา**

Individual

**2.1.1 บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย**

Thai Individual

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรอื่นที่ราชการออกให้ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of national identification card or governmental identification card or other card issued by government authority

**2.1.2 บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว**

Non-Thai Individual

- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of passport

**2.2 นิติบุคคล**

Juristic Person

2.2.1 นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทยJuristic Person Registered in Thailand

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกให้ไม่เกิน 3 เดือน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

Certified true copy of company affidavit issued by Department of Business Development, Ministry of Commerce no longer than 3 months affixing with signature(s) of the authorized representative(s) together with its company's seal (if any)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรอื่นที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of national identification card or governmental identification card or other card issued by government authority or certified true copy of passport of the authorized representative(s)

- หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

Power of attorney (if any)

2.2.2 นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในต่างประเทศForeign Juristic Person

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานที่มีอำนาจ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

Certified true copy of incorporation certificate issued by an authorized entity affixing with signature(s) of the authorized representative(s) together with its company's seal (if any)

หมายเหตุ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล

Remark Any non-English document must be enclosed with an English translation and the authorized representative(s) must certify such correct translation.

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรอื่นที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of national identification card or governmental identification card or other card issued by government authority or certified true copy of passport of the authorized representative(s)

- หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

Power of attorney (if any)

แบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting Form for Unitholders

วันที่ .....

Date

จาก .....

From

ที่อยู่ .....

Address

เรียน ผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ (TNPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

To Fund Manager of Trinity Freehold and Leasehold Property Fund (TNPF)

Principal Asset Management Company Limited

ข้าพเจ้า ..... เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ (TNPF) โดยถือหน่วยลงทุนรวมจำนวนทั้งสิ้นรวม ..... หน่วย  
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ ..... เสียง

I/We ..... being a unitholder of Trinity Freehold and  
Leasehold Property Fund (TNPF) holding a total number of ..... units, and being entitled to voting  
rights in total of ..... vote(s).

ข้าพเจ้าขอออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้อย่างนี้

I/We hereby vote as follows:

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)  
Agenda 1 : To consider approving or disapproving the reduction of rental rate as requested by the Lessee  
(for approval)

อนุมัติ  
Approve

ไม่อนุมัติ  
Disapprove

งดออกเสียง  
Abstain

ลงชื่อ .....

Signature .....

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้กลับไปที่บริษัทจัดการ ภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563 พร้อมแนบเอกสารประกอบตามที่กำหนดไว้ใน  
สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

Please return this document back to the Management Company within 10 August 2020 together with supporting  
documents as specified in Enclosure 1.