ที่ PFRD 023/2564

วันที่ 14 พฤษภาคม 2564

เรื่อง การขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (TNPF) ด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง
1. สารสนเทศ ที่ PFRD 020/2564 เรื่อง การรายงานข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (TNPF) ประจำปี 2564 และแนวทางการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ ลงวันที่ 26 เมษายน 2564
2. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (TNPF) ประจำปี 2564 ลงวันที่ 7 เมษายน 2564
3. 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”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ ชื่อย่อ “TNPF” (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งการยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 ในวันที่ 29 เมษายน 2564 และได้รายงานข้อมูลของกองทุนรวมประจำปี 2564 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ สำหรับการพิจารณาอนุมัติขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งเดิมบริษัทจัดการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่อ้างถึง 1 และ 2 นั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศที่อ้างถึง 3 โดยมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณาเพื่อลงมติ ดังนี้

<u>ความเป็นมา</u>

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมาแก่บริษัท สีลมออลล์ จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2565 โดยบริษัทจัดการจะ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่อีกครั้งในช่วงปีสุดท้ายของสัญญา หรือประมาณครึ่งปีหลังของปี 2564

การผ่อนผันการชำระค่าเช่าครั้งที่ 1

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ในปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรม รวมถึงความกังวลต่อการแพร่ระบาดในแหล่งชุมชน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้เช่าได้มีหนังสือขอผ่อนผันการชำระค่าเช่ามายังกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาข้อเสนอขอผ่อนผันจากผู้เช่า และหารือร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยได้ข้อสรุป 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 ล้านบาท เหลือรวม 36.5 ล้านบาท จากค่าเช่าตามสัญญา 42 ล้านบาท 2) ค่าเช่าคงค้าง 5.5 ล้านบาท จะแบ่งจ่ายเดือนละ 550,000 บาท เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2564 ถึงเดือนตุลาคม 2564 ซึ่งครบจำนวนที่ได้รับการผ่อนผันพอดีเมื่อครบกำหนดชำระค่าเช่าของงวดเดือนตุลาคม 2564 3) ตามข้อเสนอของผู้เช่า จะยังเหลือค่าเช่าคงค้างอีกจำนวน 8 ล้าน
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	
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	
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	

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

งวด เดือน/ปี	ค่าเช่าตามสัญญา	ข้อเสนอจากผู้เช่า	ข้อสรุป	หมายเหตุ
ม.ค. 65	3,500,000.00	4,000,000.00	3,500,000.00	บาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า
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 เนื่องจากกองทุนรวมรับรู้รายได้ตามเกณฑ์สิทธิ์แบบเส้นตรง และค่าเช่ารวมตลอดสัญญายังคงเท่าเดิม แต่จะมีกระทบต่อเงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563 ที่จะลดลงจากที่ประมาณการ แต่จะเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการนับตั้งแต่รอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป

<u>การพิจารณาลดค่าเช่า ครั้งที่ 1</u>

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th
In alliance with CIMB

ในการนี้ บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 016/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (TNPF) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติและส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 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	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

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 79,523,856 หน่วย

ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการปรับลดอัตราค่าเช่า กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้เข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2563 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

<u>วาระการพิจารณาเพื่อลงมติ</u>

วาระที่ 1 : พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า (เพื่ออนุมัติ)

1. **<u>รายละเอียดสำหรับการพิจารณา</u>**

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

บริษัทจัดการได้ตรวจสอบสภาพธุรกิจและได้เจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่า โดยได้ข้อสรุป ดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พริน ซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ค่าเช่า/ค่าใช้จ่ายรายเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ระยะเวลา	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของกองทุนรวม (บาท)	ข้อเสนอของผู้เช่า (บาท)	ข้อสรุปจากการเจรจา (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	ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563		ลดลง 39,600,000 บาท เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบัน	ลดลง 37,500,000 บาท เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบัน

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

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

การขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอมานั้นไม่อยู่ในอำนาจของบริษัทจัดการที่จะใช้ดุลยพินิจได้เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่าและตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้หน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ การปรับลดอัตราค่าเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบอันเป็นปรปักษ์ต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามที่เสนอ ผู้เช่าจะมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนด กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการทางกฎหมายเพื่อบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา หรือเลิกสัญญาและเรียกเอาทรัพย์สินคืน อย่างไรก็ดี แม้ว่าในการดำเนินการทางกฎหมายดังกล่าว กองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า แต่ก็อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายแก่กองทุนรวม และมีขั้นตอนการดำเนินการที่ใช้ระยะเวลานาน และข้อพิพาททางกฎหมายที่เกิดขึ้นก็อาจส่งผลให้ผู้เช่าหยุดชำระค่าเช่าได้

2. **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

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

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการได้เจรจาถึงข้อสรุปตามที่เสนอ ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่าในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการเข้าทำบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับผู้เช่า เพื่อให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติ และผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายต่อไป

3. **ข้อเสนอเพื่อลงมติ**

บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการขยายระยะเวลาการปรับลดอัตราค่าเช่า ซึ่งจากเดิมการปรับลดจะสิ้นสุดลงในเดือนเมษายน 2564 ออกไปจนสิ้นสุดสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2565) 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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พริน ซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

4. **<u>การนับคะแนนและการลงมติ</u>**

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการตรวจสอบส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยลงทุนอีกครั้งหนึ่งภายหลังการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติในครั้งนี้

5. **<u>กำหนดระยะเวลาดำเนินการ</u>**

บริษัทจัดการขอแจ้งยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 (Record Date) ในวันที่ 29 มีนาคม 2564 และขอแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 โดยบริษัทจัดการกำหนดวันจัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในวันที่ 8 มิถุนายน 2564 และกำหนดวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยลงทุน ในวันที่ 23 มิถุนายน 2564 ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการรวบรวมและแจ้งผลของการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 24 มิถุนายน 2564

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-018-3446

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167 www.principal.th
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th
In alliance with CIMB