

ที่ 266/2559

วันที่ 7 เมษายน 2559

เรื่อง ชี้แจงการดำเนินการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติข้อเสนอแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน และโครงสร้างรายได้ใหม่

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (“กองทุนรวม”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทุนรวมภายหลังจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน และโครงสร้างรายได้ใหม่ของกองทุนรวมที่เสนอโดยบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด (“เออร์บานา”) ดังนี้

จากการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติข้อเสนอของเออร์บานาดังกล่าวข้างต้น มีผลทำให้เออร์บานาและกองทุนรวมยังคงมีความผูกพันตามโครงสร้างรายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2557 ซึ่งเออร์บานาจะต้องชำระค่าเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมในอัตราดังต่อไปนี้

1. ค่าเช่าคงที่ ในอัตราเดือนละ 2,200,000 บาท (สองล้านสองแสนบาทถ้วน)

**ยกเว้น** ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เออร์บานาตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 2,500,000 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) บวกกับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในแต่ละเดือน

**หมายเหตุ** ในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในแต่ละเดือน สำหรับช่วงระยะเวลานับแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ช่วงระยะเวลา	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)
มกราคม 2557 ถึง ธันวาคม 2559	1,197,900
มกราคม 2560 ถึง ธันวาคม 2562	1,317,691
มกราคม 2563 ถึง ธันวาคม 2565	1,449,459

2. ค่าเช่าลอยตัว ในอัตราร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของรายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ลบด้วยจำนวนเงินค่าเช่าคงที่จำนวน 2,200,000 บาท (สองล้านสองแสนบาท) ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้

(ร้อยละ 50 x รายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด) – ค่าเช่าคงที่

**ยกเว้น** ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เออร์บานาตกลงชำระค่าเช่าลอยตัวให้แก่กองทุนรวม ในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของรายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือนในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้

ร้อยละ 25 x (รายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด – ค่าเช่าคงที่)

และตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2557 บริษัท เออร์บานา ฮอสพิทอลลิตี้ (2012) จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการเออร์บานาหลังสวน ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2562 เท่านั้น

อนึ่ง เนื่องจาก เออร์บานาได้ชำระค่าเช่าช่วงในอัตราตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน ครั้งที่ 1/2559 พิจารณาอนุมัติ สำหรับผลการดำเนินงานในช่วงระหว่างเดือนมกราคม 2559 ถึง เดือนกุมภาพันธ์ 2559 ซึ่งน้อยกว่าโครงสร้างรายได้ในปัจจุบันของกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทจัดการจะทำการทวงถามให้เออร์บานาชำระค่าเช่าช่วงให้ถูกต้องต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามความเห็นชอบของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน ครั้งที่ 1/2559 บริษัทจัดการจะเข้าทำการเจรจากับเออร์บานา เพื่อขอเพิ่มหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วง ให้มีจำนวนมากขึ้น และให้ครอบคลุมตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง โดยเมื่อบริษัทจัดการได้ข้อสรุปจากการเจรจา บริษัทจัดการจะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินการแก้ไขโครงสร้างรายได้ และการเพิ่มหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด

(นายยุทธพล ลาภละมูล)

กรรมการผู้จัดการ