

เลขที่ 711/2559

วันที่ 11 ตุลาคม 2559

เรื่อง ชี้แจงรายละเอียดการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง โครงการเออร์บานา หลังสวน กับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือเลขที่ 270/2559 เรื่อง ชี้แจงการดำเนินการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงจรมติไม่อนุมัติข้อเสนอแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน และโครงสร้างรายได้ใหม่ (“หนังสือเลขที่ 270/2559”)

ตามที่ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงจรมติไม่อนุมัติข้อเสนอแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ การแก้ไขโครงสร้างรายได้ของกองทุนรวม และมอบหมายให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม เข้าทำการเจรจากับบริษัท เออร์บานา เอสเตท (จำกัด) (“เออร์บานา”) ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการเออร์บานา หลังสวน ตามสัญญาเช่าช่วง ระหว่าง กองทุนรวม และเออร์บานา ฉบับลงวันที่ 12 ตุลาคม 2553 (“สัญญาเช่าช่วง”) ตามรายละเอียดที่ได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นวงจรมติไม่อนุมัติข้อเสนอแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน และโครงสร้างรายได้ใหม่ (“หนังสือเลขที่ 270/2559”)

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงความคืบหน้าของการเจรจาว่า จากการเจรจาเออร์บานาได้เสนอและตกลงยินยอมที่จะปฏิบัติตามข้อผูกพันที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงจรมติไม่อนุมัติข้อเสนอแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สิน และโครงสร้างรายได้ใหม่ (“หนังสือเลขที่ 270/2559”) เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2557 กล่าวคือ

1. เออร์บานาตกลงจะยังคงชำระค่าเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวม ตามโครงสร้างรายได้ในปัจจุบัน อันมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าเช่าคงที่ ในอัตราเดือนละ 2,200,000 บาท (สองล้านสองแสนบาทถ้วน)

ยกเว้น ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เออร์บานา จะต้องชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 2,500,000 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) บวกกับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“สำนักงานทรัพย์สินฯ”) ในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ในบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่า (สัญญาเช่าฉบับที่ 00203/2546 ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2546) ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ บริษัท สยามพันธวิวัฒนา จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวม

- (ข) ค่าเช่าลอยตัว ในอัตราร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของรายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด ในแต่ละเดือน ลบด้วยจำนวนเงินค่าเช่าคงที่จำนวน 2,200,000 บาท (สองล้านสองแสนบาท) ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้

(ร้อยละ 50 x รายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด) – ค่าเช่าคงที่

ยกเว้น ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เออร์บานา จะต้องชำระค่าเช่าลอยตัวให้แก่กองทุนรวม ในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของรายได้รวมที่เออร์บานา ได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือนในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ ซึ่งเขียนเป็นสูตรการคำนวณได้ดังนี้

ร้อยละ 25 x (รายได้รวมที่เออร์บานาได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมด – ค่าเช่าคงที่)

2. เออร์บานาตกลงให้บริษัท เออร์บานา ฮอสพิทอลลิตี (2012) จำกัด จะยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโครงการ เออร์บานา หลังสวน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ เออร์บานายังตกลงที่จะชำระค่าเช่าช่วงที่ยังค้างชำระต่อกองทุนรวม พร้อมด้วยค่าปรับในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือนจนครบถ้วน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่า ข้อเสนอดังกล่าวสอดคล้องกับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2557 อีกทั้งเป็นโครงสร้างรายได้ ซึ่งได้ค่าเช่าช่วงสำหรับปี 2560 ถึง 2562 มากกว่าค่าเช่าช่วงตามโครงสร้างรายได้ที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 พิจารณานุมัติ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ตกลงยินยอมให้เออร์บานาต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่าช่วง ออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2559 ถึง 11 ตุลาคม 2562 ซึ่งในการนี้ เออร์บานาได้ทำการลงนามในหนังสือแจ้งการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง เพื่อยินยอมผูกพันตามข้อเสนอข้างต้นแล้ว เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

อนึ่ง สำหรับค่าเช่าช่วงสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป บริษัทจัดการจะได้เข้าทำการเจรจากับเออร์บานาในเรื่องดังกล่าว ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงในครั้งต่อไป เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด

(นายยุทธพล ลามละมูล)

กรรมการผู้จัดการ