

ที่ อห.อ. 630505

วันที่ 29 พฤษภาคม 2563

เรื่อง การเผยแพร่สรุปประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหุ้นรายละราย เกี่ยวกับการรายงานเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นรายละรายรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ประจำปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นรายละรายรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายละรายสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ได้ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 นั้น

บริษัทจัดการ ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทจัดการได้รวบรวมรายการคำถามและจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบตามเอกสารแนบท้าย พร้อมทั้งได้เผยแพร่คำถามและคำตอบดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ <https://mjlf.thailisted.company/th/document/unitholders-meeting> โดยผู้ถือหุ้นรายละรายสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวสุนิดา มีชูกุล
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เรื่อง สรุปรประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับการรายงานเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ประจำปี 2563

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 รวมถึงได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวลงบนเว็บไซต์บริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 และได้ดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 นั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คำถามที่ 1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

คำตอบ ตามข้อที่ 26.1.2 ของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติและข้อผูกพันที่บริษัทจัดการได้ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการมีหน้าที่แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สช. 39/2553 โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทุนรวม สำหรับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมปี 2563 มีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

- | | | |
|----|------------------------------|------------------------------------|
| 1. | นางสาวธิดินันท์ แวนแก้ว | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 9432 และ/หรือ |
| 2. | นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 7358 และ/หรือ |
| 3. | นายพิสิฐ ทาธนกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4095 |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตบุคคลอื่นของบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมแทน ทั้งนี้ รายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีนี้ได้เผยแพร่ในเรื่องที่ 3 ของรายงานเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563

คำถามที่ 2 โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ซึ่งเหลืออายุสัญญาเพียงประมาณ 8 ปี มีแนวโน้มจะได้รับการต่อสัญญาหรือไม่ จะเริ่มมีการเจรจาเมื่อไร

คำตอบ ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมและผู้ให้เช่าอาคาร และที่ดิน โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิดยังไม่มี การเข้าหาหรือในเรื่องการต่อสัญญาเช่าดังกล่าว

คำถามที่ 3 เหตุใดราคากองทุน MJLF ก่อนเกิดเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ถึงได้ลดลงมาค่อนข้างมาก มีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนหรือไม่

คำตอบ เนื่องจากราคากองทุนรวมเกิดจากการซื้อขายกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของราคาจึงเป็นไปตามกลไกของตลาด (Demand Supply) ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทุนรวมช่วงก่อนเกิดเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ไม่พบการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

คำถามที่ 4 กองทุนรวมมีแผนจะเพิ่มทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินอื่น ๆ เข้ามาเพิ่มในกองทุน MJLF หรือไม่

คำตอบ กองทุนรวมมีแผนในการพิจารณาลงทุนเช่าทรัพย์สินในส่วนของพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่ารายหนึ่งครบระยะเวลาการเช่าหรือจะรับลดลง โดยในปัจจุบัน กองทุนรวมมีสิทธิในการลงทุนในพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าตอบแทนสิทธิการเช่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน จำนวน 1,921 ตารางเมตร
- (2) โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด จำนวน 1,564 ตารางเมตร
- (3) โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน จำนวน 3,186.87 ตารางเมตร

อย่างไรก็ดี ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน.36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ หมวด 7 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม กำหนดให้การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมให้กระทำได้ต่อเมื่อเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์เท่านั้น ดังนั้น การลงทุนเช่าทรัพย์สินในส่วนของพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตามที่ได้กล่าวในเบื้องต้นจะเป็นการลงทุนจากสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ ขณะนั้นๆ

คำถามที่ 5 ผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 ต่อผลประกอบการของกองทุนรวม (อัตราค่าเช่าพื้นที่, การเก็บค่าเช่า และอื่นๆ)

คำตอบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 ทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ งวดไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 6.71 และยังคงส่งผลกระทบต่อเนื่อง จากการที่ภาครัฐได้ออกมาตรการต่างๆ เพื่อควบคุมและลดโอกาสการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งรวมถึงการสั่งปิดบริการศูนย์การค้า ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัดเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึง วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 โดยกองทุนรวมได้พิจารณาเห็นควรตามมาตรการใน

การช่วยเหลือเยียวยาผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ ตามเหตุผลและความจำเป็น ซึ่งรวมถึงการงดเว้นค่าเช่า ค่าบริการ ให้แก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ ดังนี้

- ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 งดเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ทุกร้านค้า
- ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 งดเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ยกเว้น

สถาบันการเงิน และ Villa Market

คำถามที่ 6 ขอสอบถามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถึงแนวทางการจัดการ/บริหารศูนย์การค้าในปีนี้ (การปรับค่าเช่า/ การปรับพื้นที่หรือปรับปรุงศูนย์การค้าแต่ละแห่ง, การปรับ tenant mix) รวมถึงคาดการณ์ผลกระทบจากเหตุการณ์ COVID-19 ต่อรายได้และกำไรของกองในปีนี้

คำตอบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในส่วนของการปรับค่าเช่า หรือการปรับพื้นที่ต่างๆ ภายในศูนย์การค้า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาให้แก่ร้านค้าที่แจ้งเจตจำนง โดยส่วนลดที่จะให้แก่ร้านค้าแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับผลกระทบที่ร้านค้าแต่ละร้านได้รับเพื่อเป็นช่วยเหลือเยียวยาผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบตามเหตุผลและความจำเป็นและเพื่อเป็นการรักษากลุ่มผู้เช่าไว้ ทั้งนี้ในส่วนของการบริหารค่าใช้จ่าย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีแผนการควบคุมต้นทุนและรายจ่ายต่างๆ เพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์นี้แล้ว

เพื่อเป็นการรองรับการกลับมาเปิดให้บริการศูนย์การค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เตรียมความพร้อมของสถานที่และผู้ปฏิบัติงาน ไม่ว่าจะตรวจวัดอุณหภูมิระหว่างวันของพนักงาน พนักงานร้านค้าและลูกค้าก่อนเข้าภายในพื้นที่ศูนย์การค้าจุดประตูทางเข้า-ออก จัดจุดบริการ เจลล้างมือ แอลกอฮอล์ รอบพื้นที่ศูนย์การค้า โดยเฉพาะ จุดประตูทางเข้า-ออก ของศูนย์การค้า และอื่นๆ เพื่อให้ลูกค้ารู้สึกปลอดภัยเมื่อมาใช้บริการ และเป็นไปตามแนวทางที่กระทรวงสาธารณสุขกำหนดไว้

ในส่วนของการปรับปรุงโครงการ ในปี 2563 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับปรุงภาพลักษณ์อาคารโครงการ (Renovation Project) ได้แก่ การปรับปรุงห้องน้ำชาย-หญิง อาคารโครงการศูนย์การค้าชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน (โซน B และ โซน C) และงานก่อสร้างสะพานทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า BTS ที่โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เพื่อให้ทันกับการกลับมาใช้งานของลูกค้า

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ต่อรายได้และกำไรของกองทุนรวม ยังไม่สามารถทำการประมาณการได้ ขณะนี้อยู่ในช่วงการติดตามรวบรวมข้อมูลและประเมินสถานการณ์ ซึ่งจำเป็นต้องใช้เวลาก่ออีกสักระยะ

คำถามที่ 7 ขอสอบถามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า กรณีที่พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป เช่น ไปโรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง ฟิตเนส หรือศูนย์การค้าลดลง ตามสัญญาเช่า ผู้เช่าหลักคือ MAJOR สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ ไปทำกิจการอื่นนอกจากโรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง หรือคาราโอเกะ ได้หรือไม่

คำตอบ กรณีการปรับเปลี่ยนประเภทกิจการค้าหรือการใช้งานพื้นที่โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง ตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ และสัญญาเช่าพื้นที่ให้บริการโบว์ลิ่ง ระบุว่าละเอียด การเช่าพื้นที่เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภทโรงภาพยนตร์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงภาพยนตร์ และเพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภท โบว์ลิ่งและคาราโอเกะ และธุรกิจ

ที่เกี่ยวข้องกับโบว์ลิงและคาราโอเกะ ทั้งนี้ หากผู้เช่า ("บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)" และ "บริษัท เมเจอร์ โบว์ลิง จำกัด") มีความประสงค์เช่าสถานที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากการใช้ประกอบกิจการค้าตามที่ระบุไว้ ผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ("กองทุนรวม") เป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะนั้นและจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม เว้นแต่ผู้ให้เช่าเห็นว่าเป็นการปฏิเสธโดยมีเหตุผลอันสมควรในเชิงธุรกิจ สำหรับผู้เช่ารายอื่นในศูนย์การค้า ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งผู้เช่าจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตเป็นหนังสือจากกองทุนรวมเสียก่อนที่จะเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการค้า

คำถามที่ 8 ขอสอบถามผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ว่า กรณีที่พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป เช่น ไปโรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิง ฟิตเนส หรือศูนย์การค้าลดลง มีกลยุทธ์การปรับพื้นที่ หรือเปลี่ยนสัดส่วนร้านค้า (Tenant mix) เพื่อรองรับกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคตอย่างไร

คำตอบ ในกรณีที่พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้การใช้บริการศูนย์การค้าลดลง ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาหากกลุ่มผู้เช่าหลักที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในกลุ่มผู้บริโภค (Anchor tenant) เช่าพื้นที่ระยะยาว เพื่อเพิ่มความสามารถในการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ๆ เช่าพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ ผู้เช่าระยะยาวจะยังช่วยลดความเสี่ยงในการจัดหารายได้ให้แก่กองทุนรวมด้วย

คำถามที่ 9 แนวทางการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน

คำตอบ แนวทางในการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน โดยเพิ่มความยืดหยุ่นในการคัดเลือกประเภทของร้านค้า และการจัดขนาดของห้องเช่าใหม่ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบัน ทั้งนี้ ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2563 ทางเชื่อมรถไฟฟ้าเข้าสู่อาคารโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธินจะเรียบร้อยและเปิดให้บริการ โดยทางเชื่อมดังกล่าวจะเชื่อมไปถึงอาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB Park) ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีลูกค้าเข้ามาในศูนย์มากขึ้นและคาดว่าจะหาผู้เช่ารายใหม่ได้เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์