

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ครั้งที่ 2/2560

วันจันทร์ที่ 6 พฤศจิกายน 2560 เวลา 10.00 น.

ณ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ห้องประชุม ACCESS PL@CE ชั้น 2  
อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายจักรภัทร กุมาภานนท์ ประธานในที่ประชุม / ผู้อำนวยการฝ่ายลงทุนทางเลือก  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้กำกับดูแล/หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ไม่ส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน

เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

นายจักรภัทร กุมาภานนท์ (“ประธานฯ”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าสู่การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (“กองทุน”) ครั้งที่ 2/2560 และกล่าวเปิดประชุม

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 2/2560 โดยปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 19 ตุลาคม 2560

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบว่าในการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 35 ราย นับจำนวนหน่วยลงทุนได้ 61,971,330 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 99.9538 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุน ซึ่งครบเป็นองค์ประชุม

ประธานฯ ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนโดยสรุปว่า เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทุกท่านที่ไม่เห็นชอบหรือคัดค้านในการลงมติแต่ละวาระโปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ ดำเนินการเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดค้านในวาระนั้นๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ยกมือและไม่ส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ ทั้งนี้ ขอให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนโปรดส่งคืนบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว

ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบและคัดค้าน มาหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นชอบในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดยกมือแสดงความประสงค์จะออกเสียงไม่เห็นชอบหรือคัดค้านในวาระใด ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบในวาระนั้นด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนข้างต้น

ประธานชี้แจงข้อมูลทั่วไปของกองทุนต่อที่ประชุมสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป	
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
วันที่จดทะเบียนกองทุน	4 ธันวาคม 2549
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	5 มกราคม 2550
จำนวนเงินลงทุนของโครงการ	620 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	62 ล้านหน่วย
ราคาลงทุนในทรัพย์สิน	620 ล้านบาท
ขณะจัดตั้งกองทุน	654 ล้านบาท
ราคาประเมินทรัพย์สินรายที่ 1	
ราคาประเมินทรัพย์สินรายที่ 2	640 ล้านบาท
ราคาประเมินทรัพย์สิน (ก.ค. 60)	408 และ 345 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ 30 มิ.ย. 2560	7.0928 บาทต่อหน่วย

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ทรัพย์สินที่ลงทุน	สิทธิการเช่า (Leasehold) ของอาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ A เป็นอาคารสำนักงาน เกรด B พื้นที่ทั้งหมด 37,468 ตารางเมตร <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทุนเช่า 13,462 ตารางเมตร + ที่จอดรถ 287 คัน</li> <li>▪ พื้นที่ที่กองทุนไม่ได้เช่า 5,704.86 ตารางเมตร + ที่จอดรถ 163 คัน (พื้นที่ชั้น 16 - 19 ดาดฟ้า)</li> <li>▪ พื้นที่สำหรับขาย 10,744* ตารางเมตร (*หักพื้นที่ส่วนของระเบียง, AHU, ห้องไฟ เส้า, ทางเดินส่วนกลางในพื้นที่ให้เช่า 2,006 ตารางเมตร</li> </ul>
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 23 ซอยพิชัย ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

รายละเอียดการเช่าพื้นที่	
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ฯ	▪ 1,894 ตารางเมตร
พื้นที่ว่าง	▪ 8,394 ตารางเมตร
Occupancy	15.30 %
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	439 บาทต่อตารางเมตร
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

จากนั้น ประธานฯ ได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระดังนี้

#### วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560

ประธานฯ ชี้แจงว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2560 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 1/2560 เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดตามรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 1/2560 ที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนั้น จึงขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมซักถาม เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้

**มติที่ประชุม**

ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	61,971,330	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	99.9538
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	0
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	0
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

**วาระที่ 2 พิจารณาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560**

ประธานฯ ชี้แจงว่า ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2560 ได้มติเห็นชอบให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ให้กับ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์”) ในราคา 561,000,000 บาท และมีมติให้เลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญสำหรับการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุน ดังต่อไปนี้

<b>คู่สัญญา</b>	1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (“ผู้จะขาย”) 2. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะซื้อ”)
<b>ทรัพย์สินที่จะขาย</b>	สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนของอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ พร้อมพื้นที่จอดรถ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 13,462 ตารางเมตร และที่จอดรถจำนวน 287 คัน ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2549 ระหว่าง กองทุน กับ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด) ณ วันที่ในหนังสือฉบับนี้ ระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ประมาณ 24 ปี 2 เดือน (รวมระยะเวลาที่มีการต่ออายุสัญญา 5 ปีแล้ว)
<b>ราคาซื้อขาย</b>	561,000,000 บาท ราคาดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ ภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมการโอน
<b>ผู้รับภาระภาษีและค่าธรรมเนียม</b>	ผู้จะซื้อจะเป็นผู้รับภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน
<b>เงื่อนไขบังคับก่อนการโอนสิทธิการเช่า</b>	1. ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำร้อยละ 5 ของจำนวนราคาซื้อขายที่เสนอ ภายใน 3 วันนับจากวันที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 2. ผู้จะซื้อได้ลงนามรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่า ผู้ให้บริการและคู่ค้าอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าตามสิทธิการเช่าพื้นที่ 3. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้จะขายมีมติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่

<b>การชำระราคา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เงินมัดจำเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย</li> <li>2. ราคาส่วนที่เหลือชำระในวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ซึ่งจะต้องไม่เกิน 90 วันหลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน</li> </ol>
<b>การจัดสรรผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าพื้นที่</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่าย และภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสิทธิการเช่าพื้นที่ที่เกิดจากสัญญาเช่าและบริการนับแต่วันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ เป็นต้นไป และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่ายและภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินก่อนวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่</li> <li>2. ผู้จะขายรับภาระภาษีที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตามสิทธิการเช่าพื้นที่ คิดตามส่วนเวลาจนถึงวันก่อนวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ในกรณีที่วันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ยังไม่มีการเรียกเก็บภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้จะขายจะชำระภาษีดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราของปีก่อนหน้า โดยชำระให้แก่ผู้จะซื้อในวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าว ส่วนที่ขาดหรือไม่มีสิทธิได้รับคืนค่าภาษีที่ชำระเกิน</li> </ol>
<b>การเลิกสัญญา</b>	<p>ก่อนวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขแล้ว ไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว</li> <li>(2) มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติหรือคำสั่งของหน่วยราชการซึ่งเป็นผลให้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(2.1) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาได้ ทั้งนี้ ข้อตกลงนั้นเป็นข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ</li> <li>(2.2) ผู้จะซื้อหรือผู้จะขายไม่สามารถซื้อหรือขายสิทธิการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้</li> </ol> </li> <li>(3) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกคำสั่งฟื้นฟูกิจการ หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท หรือ</li> <li>(4) ปรากฏว่ามีกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่งของส่วนราชการหรือองค์กรใดที่เป็นผลให้การกระทำตามสัญญาฉบับนี้เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือข้อห้ามโดยชอบด้วยกฎหมาย</li> </ol>

ต่อมา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีหนังสือถึงบริษัทจัดการ เพื่อขอขยายระยะเวลาการชำระเงินเพื่อซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุน จากเดิมซึ่งกำหนดให้ชำระภายใน 90 วัน เป็นชำระภายใน 210 วันหลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการหาเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินได้ทัน

โดยมีรายละเอียดเงื่อนไขการซื้อขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง ดังนี้

เงื่อนไขตามมติเดิม	เงื่อนไขใหม่ที่เสนอให้พิจารณา
<p>1. ชำระเงินมัดจำร้อยละ 5 ของราคาซื้อขายที่เสนอ (28,050,000 บาท) ภายใน 3 วันนับจากวันที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</p>	<p>1. ชำระเงินมัดจำร้อยละ 5 ของราคาซื้อขายที่เสนอ (28,050,000 บาท) ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดย เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ตกลงจะชำระเงินสดเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน จำนวน 1,950,000 บาท พร้อมกับการชำระเงินมัดจำ</p> <p>ทั้งนี้ หาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขดังกล่าว ให้ถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินเป็นอันยกเลิกไป</p>
<p>2. ชำระราคาส่วนที่เหลือในวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ซึ่งจะต้องไม่เกิน 90 วันหลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</p>	<p>2. ชำระราคาส่วนที่เหลือในวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ซึ่งจะต้องไม่เกิน 210 วัน หลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560</p> <p>ทั้งนี้ หาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขดังกล่าว ให้ถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินเป็นอันยกเลิกไป</p>

ทั้งนี้ ปัจจุบัน กองทุนยังไม่ได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงใดๆ กับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เนื่องจาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีหนังสือขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการซื้อขายสิทธิการเช่าพื้นที่ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 ในระหว่างการจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงระหว่างกองทุนกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560

บริษัทจัดการเห็นว่า การอนุมัติให้กองทุนเข้าทำความตกลงเพื่อขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนโดยเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินตามข้อเสนอของ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมากที่สุด จึงเห็นควรให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินของเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ตามที่เสนอ

ประธานฯ ชี้แจงเรื่องการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่ากลับไปให้กับผู้ให้เช่าเพิ่มเติมว่า เนื่องจาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าและเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่กองทุน การโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จะทำให้เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ กลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าในทรัพย์สินเดียวกัน ซึ่งจากการหารือเบื้องต้นกับเจ้าพนักงานที่ดินพบว่าการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าจะต้องเป็นกรณีนี้

ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาของสัญญาเช่า การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าไปให้กับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ให้เช่า จึงไม่อาจกระทำได้ ดังนั้น กองทุนรวมจะดำเนินการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยการจัดทำบันทึกข้อตกลงการยกเลิกสิทธิการเช่าที่มีค่าตอบแทน ตลอดจนข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า แทนการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายสิทธิการเช่าและจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการชำระเงินเพื่อซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนตามที่เสนอแล้ว บริษัทจัดการคาดว่า ระยะเวลาและขั้นตอนในการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และการเลิกและชำระบัญชีกองทุนจะเปลี่ยนแปลงจากเดิม เป็นดังต่อไปนี้

การดำเนินการ***	ระยะเวลา***
• จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่หรือยกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่ กับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์	ภายในเดือนมีนาคม 2561
• ปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินคืน	ภายใน 7 วันทำการหลังจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่หรือยกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่
• การเลิกกองทุน	ภายใน 1 เดือนหลังปิดสมุดทะเบียน
• สิ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ภายใน 1 เดือนหลังปิดสมุดทะเบียน
• จ่ายเงินคืนทุนและส่วนเกินทุนบางส่วน* (หรือเงินส่วนแบ่งกำไร/เงินปันผล) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยจะมีการจัดสรรเงินไว้บางส่วนเพื่อชำระหนี้คงค้างของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี และการวางทรัพย์	ภายในเดือนเมษายน 2561
• ดำเนินการกระบวนการวางทรัพย์	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2561
• จ่ายเงินคืนทุนส่วนที่เหลือ** ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	ภายในเดือนธันวาคม 2561
• ยื่นขอจดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	ภายในเดือนธันวาคม 2561

\* เงินคืนทุนและส่วนเกินทุนคำนวณได้จากเงินที่กองทุนได้รับจากการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ รวมถึงผลประโยชน์ของกองทุนในรอบปีที่ผ่านมา หักค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นในการจัดการกองทุน (ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณถึงเดือนมีนาคม 2561) หักค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ หักค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน ทั้งนี้หากบริษัทจัดการสามารถคำนวณตัวเลขที่แน่นอนได้ จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบต่อไป

\*\* เงินคืนทุนส่วนที่เหลือ คือเงินจำนวนสุดท้ายทั้งหมด หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับกองทุนแล้ว (ถ้ามี)

\*\*\* การดำเนินการตามขั้นตอนและระยะเวลาข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมซักถาม เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยงานท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุม ลงมติในวาระนี้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

### มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติให้เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินค่าตอบแทนการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ครั้งที่ 1/2560 เป็นดังนี้

1. ชำระเงินมัดจำร้อยละ 5 ของราคาซื้อขายที่เสนอ (28,050,000 บาท) ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยงานในครั้งนี้อย่างนี้ โดยบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงจะชำระเงินสดเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน และค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน จำนวน 1,950,000 บาท พร้อมกับการชำระเงินมัดจำ ทั้งนี้ หากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขดังกล่าว ให้ถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินเป็นอันยกเลิกไป
2. ชำระราคาส่วนที่เหลือในวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ซึ่งจะต้องไม่เกิน 210 วัน หลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ครั้งที่ 1/2560 ทั้งนี้ หากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขดังกล่าว ให้ถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินเป็นอันยกเลิกไป

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	61,971,330	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	99.9538
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	0
-งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	0
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ*	0

\*ร้อยละของจำนวนหน่วยงานที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยงานเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยงาน และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 10.25 น.



นายจักรภัทร กุณภานนท์  
ประธานในที่ประชุม