

ความเห็นของทรัสต์



ที่ จห.อ.650303

วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2565

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ครั้งที่ 1/2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์ KTBSTMR”) ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KTBSTMR ครั้งที่ 1/2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 16 มีนาคม 2565 เวลา 10.00 - 12.00 น. เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม จำนวน 1 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ KTBSTMR ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นแล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ KTBSTMR มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ KTBSTMR และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับวาระที่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ KTBSTMR ครั้งที่ 1/2565 ดังต่อไปนี้



วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

การพิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันตามที่ผู้จัดการกองทุนเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงมติในวาระที่ 1 นั้น ทริสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทริสต์ของกองทุน KTBSTMR และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด เนื่องจากการกู้ยืมในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งภายหลังจากที่กองทุนลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้ว มูลค่าการกู้ยืมเงินประมาณร้อยละ 20.02 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564) ซึ่งมีสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน นอกจากนี้ วิธีการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันมีลักษณะเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทริสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทริสต์พิจารณา “ ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ” และ “สรุปเงื่อนไขสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน” ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทริสต์ของกองทุน KTBSTMR ครั้งที่ 1/2565 ก่อนการลงมติ อย่างไรก็ดี ทริสต์มิชอบถามไปยังผู้จัดการกองทุนในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและให้หลักประกัน ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงในการที่กองทุนไม่สามารถชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมหรือไม่สามารถ Refinancing ทำให้มีผลต่อสภาพคล่องทางการเงินในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์

(ก) กรณีเกิดเหตุผิดนัดตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน ทำให้กองทุนต้องหาเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ และหากกองทุนมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ ผู้จัดการกองทุนจะมีแนวทางดำเนินการหรือบริหารความเสี่ยงอย่างไร

(ข) กรณีครบกำหนดระยะเวลาการกู้ยืมเงินและกองทุนไม่สามารถ Refinancing ผู้จัดการกองทุนจะมีแนวทางดำเนินการหรือบริหารความเสี่ยงอย่างไร

(ค) หากวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Sensitivity Analysis) จะทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ยืม สภาพคล่องทางการเงินของกองทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์อย่างไร



2. ความเสี่ยงจากการนำทรัพย์สินของทุกโครงการมาเป็นหลักประกันในการกู้ยืม

(ก) ความสมเหตุสมผลของผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับเมื่อเทียบกับความเสี่ยงในการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ประมาณ 2,540 ล้านบาท รวมกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 750 ล้านบาท ถูกนำมาเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งมีจำนวนเพียง 750 ล้านบาท มีวิธีการพิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างไร

3. ความเสี่ยงจากกรณีที่ไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาของทรัพย์สินทุกโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อนำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ อาจกระทบกับความสมบูรณ์ของหลักประกันทางธุรกิจ ซึ่งจะเป็นเหตุผิดนัดของสัญญากู้ยืมเงิน

นอกจากนี้ ทรัสต์ยังมีข้อสังเกตและสอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหนังสือเรื่องแจ้งข้อสังเกตและข้อสอบถามเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการกู้ยืมและการใช้หลักประกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ในประเด็นดังต่อไปนี้

1. รูปแบบของสัญญาเช่าดำเนินงานระยะสั้นระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สิน

การทำสัญญาเช่าระยะสั้นอายุสัญญา 3 ปี โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี อาจมีความเสี่ยงในการบังคับใช้สิทธิให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า เนื่องจากหากเกิดกรณีที่ทำให้ใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดไม่ได้ จะทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ โดยทั่วไปหากประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี การดำเนินการจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน เพื่อให้มีกฎหมายรองรับนั้นจะสามารถทำให้การบังคับตามสัญญาเช่าเป็นไปโดยง่าย

2. การพึงพิงรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงรายเดียว

หากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า จนครบระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี ไม่ว่าจะกรณีใดๆ จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์โดยทันที ในขณะที่เดียวกันการหาผู้เช่ารายใหม่ที่ดำเนินธุรกิจจาด้า เช่นเตอร์ และต้องมีใบอนุญาตจาก กสทช. อาจจะต้องใช้ระยะเวลา ซึ่งหากเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับใหม่ ทำให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าต่อยกกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม อาทิเช่น ภาระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงดูแลรักษาเพิ่มขึ้น ซึ่งเดิมผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



3. การประกอบกิจการโครงการดาด้า เซ็นเตอร์ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช.

การลงทุนในโครงการดาด้า เซ็นเตอร์ ผู้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ต้องดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายในการประกอบกิจการดาด้า เซ็นเตอร์ และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนตลอดระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ หากผู้เช่าทรัพย์สินไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตจาก กสทช. จะต้องไม่เป็นเหตุให้สัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี และสัญญาที่เกี่ยวข้องสิ้นสุดลง โดยทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี และสัญญาที่เกี่ยวข้องให้เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์มากที่สุด ตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี

4. ความสมเหตุสมผลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนอยู่บนสมมติฐานที่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ต้องเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับ เพื่อประกอบกิจการดาด้า เซ็นเตอร์ พร้อมใบอนุญาตประกอบกิจการตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี ดังนั้น หากภายหลังจากการเข้าลงทุน ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานการประเมิน อาจทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่สูงกว่ามูลค่าการประเมินการลงทุนในรูปแบบอื่น

5. ที่ตั้งของทรัพย์สินที่อาจจะเป็อุปสรรคต่อการบริหารจัดการของกองทรัสต์ในอนาคต หากกองทรัสต์ต้องมาดูแลเอง

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินที่มีภาระจำยอม อันเกิดจากการแบ่งโฉนดที่ดินเดิมเป็นเหตุจำเป็นที่ ต้องมีการให้ภาระจำยอมระหว่างที่ดินข้างเคียง และที่ดินกองทรัสต์ ในพื้นที่รอบอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประโยชน์ในเรื่องการใช้เป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถขนส่งขนาดใหญ่ ทางพาดผ่าน สายไฟฟ้า รวมถึงการวางบักเสาพาดสาย การวางทางระบายน้ำ ประปา โทรศัพท์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังนั้น หากอนาคตผู้เช่าไม่ใช่ไอเทลแล้วอาจมีอุปสรรคในการบริหารจัดการที่ดินที่ติดภาระจำยอม โดยเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงข้อกังวลนี้ และได้ดำเนินการเจรจากับผู้ขายทรัพย์สิน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว โดยจะกำหนดให้มีข้อตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมนี้ หากสัญญาเช่าของผู้เช่า (ไอเทล) สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามข้างต้นเพื่อให้บรรลุข้อตกลงดังกล่าว

ดังนั้น ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาประเด็นต่าง ๆ โดยละเอียดให้เข้าใจและหากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยหรือข้อสอบถาม ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามให้เข้าใจในแต่ละประเด็นก่อนลงมติเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์



วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้นำการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมต่อไป

ทรัสต์ขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี ทรัสต์ได้พิจารณาภายใต้ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- วาระการประชุม ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- สรุปเงื่อนไขสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง

โดยหากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ครั้งที่ 1/2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) นี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรเดช เกียรติธนากร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์