

เรื่อง สรุปประเด็นคำถามและคำตอบสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยงานเกี่ยวกับการรายงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม สิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ประจำปี 2569

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) (“**กองทุนรวม**”) ได้ดำเนินการจัดส่งหนังสือเพื่อรายงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ประจำปี 2569 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ณ วันที่ 11 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิที่จะได้รับการจัดส่งหนังสือเพื่อรายงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (Record Date) รวมถึงได้เผยแพร่หนังสือรายงานดังกล่าวลงบนเว็บไซต์ของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2569 และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมมายังบริษัทจัดการตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม 2569 ถึงวันที่ 17 เมษายน 2569 นั้น

บริษัทจัดการได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นและจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

คำถามที่ 1 ขอรบกวนขอทราบเพื่อลดผลกระทบจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้า เซ็นทรัล พหลโยธิน ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ประมาณ 800 เมตร

คำตอบ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีกลยุทธ์เพื่อรองรับการเปิดศูนย์การค้า เซ็นทรัล พหลโยธิน โดยมุ่งเน้นการปรับตัวให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคและบริบทการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น ดังนี้

1. เพิ่มร้านค้ากลุ่ม Grab & Go เพื่อรองรับความรวดเร็วในการให้บริการแก่ลูกค้ากลุ่มพนักงานออฟฟิศในช่วงเวลาเร่งด่วน
2. เพิ่มความยืดหยุ่นให้แก่ผู้เช่า ผ่านสัญญาเช่าระยะสั้น และ Pop-up Store เพื่อดึงดูดผู้ประกอบการรายย่อยและแบรนด์ใหม่ๆ ให้สามารถทดลองตลาดได้
3. การจัดแคมเปญส่งเสริมการขาย “Movie + Dining + Café Package” เพื่อเพิ่มการใช้จ่ายต่อครั้งและการใช้บริการข้ามหมวดหมู่
4. จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่องรายสัปดาห์ (Weekly Activities) เพื่อเพิ่มความถี่ในการเข้าใช้บริการ และการกลับมาใช้บริการซ้ำ
5. สนับสนุนการประชาสัมพันธ์ร้านค้าผ่านช่องทางออนไลน์โดยไม่มีค่าใช้จ่าย เพื่อช่วยลดภาระต้นทุนด้านการตลาดให้แก่ผู้เช่า
6. ขยายฐานลูกค้าผ่านระบบ CRM (M Gen / M Pass) เพื่อทำการตลาดกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างตรงจุด ควบคู่กับการดำเนินกิจกรรม “Troop Campus” ในสถานศึกษา เพื่อขยายฐานลูกค้ากลุ่มนักศึกษา พร้อมกับการจัดโปรโมชั่นส่วนลดร่วมกับผู้เช่า และ
7. ปรับปรุงระบบการบริหารจัดการทางเข้า-ออก และระบบที่จอดรถ เพื่อเพิ่มความสะดวกและลดความแออัดของผู้ใช้บริการ

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

คำถามที่ 1 ในปี 2568 มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ในประเด็นใดบ้าง

คำตอบ ในปี 2568 อัตราการเช่า (Occupancy Rate) และ อัตราค่าเช่า (Rental Rate) ปรับเพิ่มขึ้น ตามผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง โดยใช้สมมติฐานอื่นใกล้เคียงเดิม ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษา รายละเอียดเพิ่มเติมจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทุนรวม

เรื่องที่ 3 **การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569**

คำถามที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569 ปรับตัวสูงขึ้นกว่าปี 2568 เกิดจากปัจจัยใด

คำตอบ เป็นการปรับเพิ่มขึ้นตามสถานะตลาด

เรื่องที่ 4 **เรื่องอื่น ๆ**

คำถามที่ 1 สัญญาเช่าสำหรับโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต จะสิ้นสุดลงในปี 2571 กองทุนรวมวางแผนที่จะต่อระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวหรือไม่ หากไม่มีการต่อระยะเวลาสิทธิการเช่าแล้ว จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม และการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างไร

คำตอบ กองทุนรวมยังไม่มีแผนในการต่อระยะเวลาสิทธิการเช่าสำหรับโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต ดังกล่าว ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าในปี 2571 คาดว่าจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลงประมาณร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทุนรวม ซึ่งจะกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลที่นำจะปรับตัวลดลง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลดำเนินงานของกองทุนรวม ณ เวลานั้น

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์
ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)