

**รายงานการประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF) ครั้งที่ 1/2565**

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 24 มิถุนายน 2565 เวลา 14.00 น. โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

**การแนะนำก่อนประชุม**

คุณบัณฑิต ประทุมตะ พิธีกรที่ประชุม (“**พิธีกร**”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“**กองทุนรวม**”) และเรียนชี้แจงที่มาและเหตุผลในการจัดประชุมครั้งนี้ ดังนี้

ตามที่สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต กำลังจะครบกำหนด ในวันที่ 26 มิถุนายน 2565 และผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันได้แสดงความประสงค์ที่จะเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการฉบับใหม่ โดยได้ยื่นข้อเสนอให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) พิจารณา

นอกจากนี้ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“**COVID-19**”) และการเกิดสงครามในต่างประเทศ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยยะสำคัญต่อเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ และก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมของผู้บริโภคอย่างไม่สามารถคาดหมายได้ ทำให้การดำเนินธุรกิจมีความเสี่ยงและความผันผวนกว่าในอดีตที่ผ่านมามากยิ่งขึ้นเป็นประวัติการณ์ ทำให้การจัดการและการหาประโยชน์จากทรัพย์สินต้องการความยืดหยุ่นและรวดเร็วเพื่อให้ทันกับสถานการณ์

บริษัทจัดการ ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จึงเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2565 เพื่อพิจารณาข้อเสนอการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการฉบับใหม่ และมอบหมายให้บริษัทจัดการมีความยืดหยุ่นและมีอำนาจในการจัดการ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่า และสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในแต่ละขณะได้อย่างทันท่วงที

ทั้งนี้ การประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ครั้งที่ 1/2565 ในครั้งนี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสถานการณ์ในปัจจุบันยังคงมีการแพร่ระบาดของ COVID-19 การประชุมในครั้งนี้ จึงเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รายละเอียดเป็นไปตามคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสารและหลักฐานประกอบการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งได้ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ลำดับต่อไป พิธีกรแนะนำตัวแทนจากบริษัทจัดการ และที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

## 1. บริษัทจัดการ

คุณวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช	รองกรรมการผู้จัดการ
คุณกัมภัสสิทธิ์ ยงกฤตमुख	ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3
คุณเกรียงไกร ตระการวิทยารักษ์	ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

## 2. ผู้ดูแลผลประโยชน์

คุณกรรณจิต อ่ำบุญธรรม	ผู้จัดการบริการผู้ดูแลผลประโยชน์และบริการบัญชี กองทุน
-----------------------	--

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

## 3. ผู้เช่า

คุณฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี
---------------------------	---

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำกัด (“เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์”) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด (“เมเจอร์ โบวล์”) (รวมเรียกทั้งสองว่า “กลุ่มเมเจอร์”)

## 4. ที่ปรึกษาทางการเงิน

คุณจุฬารกรณ์ นำชัยศิริ	กรรมการผู้จัดการสายงานวาณิชธนกิจ
คุณอดุลพล จารุเกษนนท์	ผู้อำนวยการ

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

## 5. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ	ทนายความหุ้นส่วน
คุณเบญจพร พุทธินันท์	ทนายความหุ้นส่วน

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

โดย บริษัท ไอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด รับผิดชอบในการลงทะเบียน และบันทึกจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม พร้อมจำนวนหน่วยลงทุน

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลา 14.00 น. ของวันที่ 24 มิถุนายน 2565 มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 2 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 299,710 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 28 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 241,198,319 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ณ เวลา

เริ่มประชุมทั้งหมด 30 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 241,498,029 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 73.1812 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้ทั้งหมด

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะเป็นองค์ประชุม ซึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และจำนวนหน่วยลงทุนดังกล่าว ถือว่าครบองค์ประชุมตามมาตรา 129/2 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญคุณวิทวัส อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกล่าวเปิดการประชุม

คุณวิทวัส อัจฉริยวนิช ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวสวัสดิและต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมทั้งชี้แจงว่าการจัดประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ เป็นการจัดประชุมเพื่อขออนุมัติการทำสัญญาเช่าและให้บริการฉบับใหม่ ซึ่งรูปแบบของโครงสร้างค่าเช่าเป็นรูปแบบการแบ่งปันรายได้ (Revenue Sharing) โดยไม่มีค่าเช่าขั้นต่ำ (Minimum Payment) ทางบริษัทจัดการได้ดำเนินการเจรจาอย่างต่อเนื่อง เพื่อหาข้อสรุปสำหรับเงื่อนไขสำหรับสัญญาเช่าและให้บริการฉบับใหม่ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รอตระงับ พิจารณาเงื่อนไข รายละเอียดต่างของสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านรายได้ของกองทุนรวม สภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไปสำหรับธุรกิจโรงพยาบาลยนต์ และโบว์ลิง ในปัจจุบัน รวมถึงผลกระทบของ COVID-19

ลำดับต่อไป ประธานฯ ได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงวาระการประชุม ขั้นตอนวิธีการดำเนินการประชุมต่อไปที่ประชุม โดยพิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 3 วาระ ดังนี้

- |           |  |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณาอนุมัติข้อเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ หลังจากทำสัญญาเช่าและบริการเดิมสิ้นสุดลง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระนี้ได้ |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติข้อเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยเมเจอร์ โบว์ล หลังจากทำสัญญาเช่าและบริการเดิมสิ้นสุดลง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระนี้ได้       |

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการในโครงการ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนอีก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ภายใต้สถานการณ์ซึ่งมีความผันผวนและไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมทั้งลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องที่พิจารณาในวาระนี้

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ทุกวาระการประชุมวิสามัญของผู้ถือหุ้นวงลงทุน ครั้งที่ 1/2565 เป็นวาระเพื่อพิจารณานุมัติ
2. ในการนำเสนอวาระ เพื่อความสะดวกในการพิจารณาของผู้ถือหุ้นวงลงทุน บริษัทจัดการจะนำเสนอเนื้อหาของวาระที่ 1 และ 2 ในคราวเดียวกัน แล้วจึงเปิดให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนลงคะแนนสำหรับวาระที่ 1 และ 2 ตามลำดับ และนำเสนอเนื้อหาของวาระที่ 3 ในลำดับถัดไป
3. เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้ถือหุ้นวงลงทุนท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนสามารถสอบถามได้ 2 วิธี
  - 3.1 วิธีแรก สอบถามโดยการพิมพ์เข้ามาทางแชท โดยเข้าไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม โดยเลือกส่งให้ “MJLF Q&A” พิมพ์ข้อความ และกดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ ในการถามคำถามแต่ละครั้ง และพิธีกรได้ขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยผู้จัดการกองทุนจะอ่านคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม และจะตอบคำถามหรือมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว
  - 3.2 วิธีที่ 2 สอบถามโดยการสนทนา โดยไปที่เมนู Participant ทางด้านล่าง และกดปุ่มยกมือขึ้น หรือ Raise Hand เมื่อผู้จัดการกองทุนขานชื่อ เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมค์ และผู้เข้าร่วมประชุมที่ถามคำถามจะต้องกด Unmute และเปิดไมค์ในอุปกรณ์ของตน ในการถามคำถามแต่ละครั้ง และพิธีกรได้ขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน กรณีที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนไม่สามารถสอบถามผ่านไมโครโฟน และได้ขอความกรุณาพิมพ์คำถามของผู้ถือหุ้นวงลงทุนผ่านช่องทาง Chat แทน โดยมีจะเว้นช่วงเวลาในการส่งคำถาม

ประมาณ 2 นาที เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนรวมอ่านคำถามให้กับที่ประชุมแทน และจะตอบคำถามหรือมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว

4. ขอสงวนสิทธิพิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น หากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ และหากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมจะชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังการประชุม ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทุนรวม
5. เนื่องจากเรื่องที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในครั้งนี้ เป็นเรื่องสำคัญ ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามได้โดยมีเวลาที่เพียงพอในการพิจารณา ผู้จัดการกองทุนรวมจะเว้นช่วงเวลาในการส่งคำถามประมาณ 2 นาที หากไม่มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามเข้ามาภายใน 2 นาทีหลังจากการนำเสนอแต่ละวาระแล้ว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีคำถาม และการประชุมจะดำเนินการต่อไป
6. สำหรับการออกเสียงลงคะแนน ผ่านระบบ E-Voting ในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยที่มี หรือตามจำนวนหน่วยที่ได้รับมอบฉันทะ โดยในการนับคะแนนเสียงนั้น ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน โดยจะเว้นช่วงเวลาสำหรับการลงคะแนนเสียงประมาณ 1 นาที เมื่อครบ 1 นาทีแล้ว ระบบจึงจะทำการประมวลผลคะแนน
7. ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนู “ลงคะแนนเสียง” และสามารถลงคะแนนเสียงของท่านในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงเพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระแล้ว จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงของท่านได้อีก หากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” กรณีท่านผู้ถือหุ้นที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและได้ออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว บริษัทจัดการได้รวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะของท่านในระบบเรียบร้อยแล้ว
8. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
9. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ บริษัทจัดการได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

10. ในการนับคะแนนเสียง จะมีการตรวจสอบเอกสารที่จัดส่งมายังบริษัทจัดการ และตรวจสอบจากระบบนับคะแนนที่ผู้ถือหุ้นลงมติผ่านระบบ E-Voting ในระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระ

11. หากผู้ถือหุ้นรายละมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมที่ระบุข้างต้นสามารถพิมพ์เข้ามาทางแชท หรือโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือที่หมายเลขโทรศัพท์ 097-087-2591 และ 094-128-4893

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายละคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมดังที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมดังกล่าว

## เริ่มการประชุม

พิธีกร ได้เรียนเชิญคุณเกรียงไกร ตระการวิทยารักษ์ ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม ผู้นำเสนอที่มาและเหตุผล สำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 2

คุณเกรียงไกร นำเสนอต่อที่ประชุมว่า สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทุนรวมเข้าทำกับกลุ่มเมเจอร์ สำหรับโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต รวมเรียกทั้งสองโครงการโดยย่อว่า “โครงการ” กำลังจะครบกำหนด ในวันที่ 26 มิถุนายน 2565 บริษัทจัดการได้มีการสอบถามและเจรจาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดกับกลุ่มเมเจอร์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลและเป็นผู้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจโบว์ลิง และธุรกิจที่เกี่ยวข้องอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการฉบับใหม่ รวมทั้งการดำเนินการของเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดของสรุปขั้นตอนการดำเนินการที่สำคัญ ระหว่างบริษัทจัดการและกลุ่มเมเจอร์ ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ที่ได้ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการเจรจาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด กองทุนรวมได้รับสรุปข้อเสนอในการเช่าและรับบริการโครงการจากเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และข้อเสนอในการเช่าและรับบริการโครงการจากเมเจอร์ โบว์ลิง เพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นรายละเพื่อพิจารณาในครั้งนี้ โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และ 2 ที่ได้ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

คุณเกรียงไกร นำเสนอต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า โครงการจัดการกองทุนรวม/หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม กำหนดให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการกับกลุ่มเมเจอร์ได้ โดยที่กำหนดรูปแบบของโครงสร้างค่าเช่าตามกรอบของโครงการจัดการกองทุนรวม กล่าวคือเป็นลักษณะการแบ่งปันรายได้ (Revenue Sharing) และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment)

อย่างไรก็ดี ข้อเสนอในการเช่าและรับบริการโครงการจากกลุ่มเมเจอร์มีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการเพียงรูปแบบการแบ่งปันรายได้ โดยไม่มีการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ดังนั้น ข้อเสนอในการเช่าและรับบริการโครงการจากกลุ่มเมเจอร์จะส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับไม่เป็นไปตามโครงสร้างค่าเช่าที่กำหนดไว้ตามโครงการจัดการกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยกลุ่มเมเจอร์ ตามวาระที่ 1 และวาระที่ 2 และในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 2 นี้ จะต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาสำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 2 คุณเกรียงไกร จึงมอบหมายให้ คุณฐิติธำสร์ อิศราพรพัฒน์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี ในฐานะตัวแทนจากกลุ่มเมเจอร์ ให้ข้อมูลเพิ่มเติมต่อที่ประชุม

คุณฐิติธำสร์ ตัวแทนจากกลุ่มเมเจอร์ รายงานต่อที่ประชุมเกี่ยวกับสถานะของตลาดและธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิงในปัจจุบัน ดังนี้

ปัจจุบัน ภาพรวมของอุตสาหกรรมภาพยนตร์ ค่าหนังต่างประเทศ เช่น ค่า Disney ค่า Warner Bros. มีการสร้างภาพยนตร์มากขึ้น เนื่องด้วยการเติบโตของกลุ่มผู้ชมในเอเชียที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่ายภาพยนตร์ของไทย เช่น M Pictures ช่อง 3HD Workpoint รวมทั้งกลุ่มผู้สร้างภาพยนตร์รายใหม่ซึ่งทยอยผลิตภาพยนตร์มากขึ้น เพื่อเข้าฉายในโรงภาพยนตร์ในอนาคต นอกจากนี้ กลุ่มผู้ผลิตอุปกรณ์ในโรงภาพยนตร์ได้ดำเนินการสรรหานวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อให้ผู้ชมภาพยนตร์ได้รับความบันเทิงและอรรถรสในการรับชมเพื่อความสมจริง และเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ พยายามหานวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ ๆ จากทั่วทุกมุมโลก เพื่อสร้างความบันเทิงแก่ผู้ชมภาพยนตร์ให้ได้มากที่สุด

เนื่องด้วยทิศทางแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผ่อนคลายมากยิ่งขึ้น เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ได้มีภาพยนตร์ฟอร์มยักษ์รอดำเนินการฉายเป็นจำนวนมาก เพื่อให้ธุรกิจโรงภาพยนตร์สามารถเดินหน้าต่อไปอย่างดีที่สุดและมีความมั่นคง ทั้งนี้ ภาพยนตร์ที่ทำรายได้ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ได้แก่ Doctor Strange in the Multiverse of Madness Top Gun: Maverick Jurassic World Dominion รวมถึง Avatar: The Way of Water ซึ่งจะฉายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ซึ่งเป็นตัวหลักดันรายได้ของโรงภาพยนตร์ให้เติบโตยิ่งขึ้น

สำหรับปี 2566 เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ มีภาพยนตร์ไฮไลต์จากต่างประเทศมากกว่า 20 เรื่อง รวมถึงทาง M Pictures ที่จะดำเนินการผลิตภาพยนตร์ประมาณ 15-20 เรื่อง เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ จึงคาดการณ์ว่าการเติบโตของธุรกิจโรงภาพยนตร์จะมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ กลุ่มพันธมิตร (Partner) เข้ามาร่วมจัดอีเวนต์ (Event) ภายในศูนย์การค้า จึงเป็นการดึงดูดกลุ่มลูกค้า กลับเข้ามาใช้บริการภายในศูนย์การค้ามากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้คนเริ่มออกหาความบันเทิงและมิกซ์แอนด์แมทช์มากขึ้น เช่น รับชม ภาพยนตร์ เล่นโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ ทั้งโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต ตามมาตรการ ผ่อนคลายของภาครัฐ อีกทั้ง เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ จะเป็นเจ้าภาพในการจัดงาน CINEASIA ที่กำลังจะจัดขึ้นในเดือนธันวาคมปีนี้ ซึ่งเป็นงานอุตสาหกรรมภาพยนตร์ระดับนานาชาติ และจัดเป็น Soft Power ที่ทำให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ จึงมีความพร้อมที่จะดำเนินการผลักดันอุตสาหกรรมนี้ต่อไป

ลำดับถัดไป คุณเกรียงไกร ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับรายละเอียดของเงื่อนไข ข้อเสนอของผู้เช่ากลุ่มเมเจอร์ รวมถึง บทวิเคราะห์ของบริษัทจัดการที่มีต่อข้อเสนอของผู้เช่ากลุ่มเมเจอร์ ดังนี้

## 1. อัตราค่าเช่า และค่าบริการ

### 1.1 ข้อเสนอกลุ่มเมเจอร์

ร้อยละ 15 ของรายได้ของการประกอบกิจการของผู้เช่า (ไม่มีค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ) หรือ อัตราอื่นในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการ

### 1.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ ทั้งเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์และเมเจอร์ โบว์ล ที่อัตราค่าเช่า และค่าบริการ ร้อยละ 15 ของรายได้ของการประกอบกิจการของผู้เช่าจากพื้นที่เช่า (ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยไม่มีค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำนั้น เมื่อพิจารณาร่วมกับข้อมูลสนับสนุนที่บริษัทจัดการและที่ปรึกษาทางการเงินได้ร้องขอจากเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ พบว่ามีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ได้ทำสัญญากับผู้ให้เช่ารายอื่น ๆ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวที่กองทุนรวมได้รับอยู่ระหว่างอัตราค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ตั้งอยู่ใน พื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ (Central Business District - CBD) ซึ่งผู้ให้เช่ามีอำนาจในการกำหนด อัตราค่าเช่าและค่าบริการ

## 2. การประกอบกิจการ

### 2.1 ข้อเสนอกลุ่มเมเจอร์

- 1) เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ จะประกอบกิจการโรงภาพยนตร์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงภาพยนตร์ รวมถึงธุรกิจอื่นใดที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่แล้วในสถานที่เช่าก่อนวันที่ทำสัญญานี้ หรือที่จะ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการ ในอนาคต



- 2) เมเจอร์ โบวล์ จะประกอบกิจการโบวล์และคาราโอเกะ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโบวล์และคาราโอเกะ รวมถึงธุรกิจอื่นใดที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่แล้วในสถานที่เช่าก่อนวันที่ทำสัญญานี้ หรือที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการ ในอนาคต
- 3) การกำหนดสูตรการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ กรณีการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการ
  - (ก) กลุ่มเมเจอร์ ตกลงชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตราเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการ จนถึงวันที่มีการเปิดดำเนินการ
  - (ข) หากคู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้อยู่ เหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มเมเจอร์ตกลงชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสูตรเดิม แต่หากเห็นว่าไม่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น ๆ คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่เหมาะสม
- 4) กลุ่มเมเจอร์ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ
- 5) การเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการ ไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่าและรับบริการที่มีอยู่เดิม และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการเดิม

## 2.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

ข้อเสนอของเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงภาพยนตร์ และข้อเสนอของเมเจอร์ โบวล์ ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการโบวล์และคาราโอเกะ

จากการเจรจาหารือร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และกลุ่มเมเจอร์ ซึ่งกองทุนรวมประสงค์จะปล่อยเช่าพื้นที่แบบสัญญาระยะยาว เพื่อความแน่นอนและต่อเนื่องของรายได้

ทั้งนี้ ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ โดยบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และกองทุนรวมจะพิจารณาตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นการให้ความยืดหยุ่นแก่กลุ่มเมเจอร์ มีช่องทางที่สามารถปรับเปลี่ยนธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยสามารถนำเสนอธุรกิจใหม่ที่อาจสร้างรายได้ที่ดีกว่าให้แก่กองทุนรวมในอนาคต

โดยที่ในระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่กองทุนรวมและกลุ่มเมเจอร์ ตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงด้วย กลุ่มเมเจอร์ ตกลงชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตราเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการเดือนสุดท้าย ส่งผลให้กองทุนรวมยังคง

มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอย่างต่อเนื่องถึงแม้อยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนกิจการ ซึ่งหากเป็นการปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายใหม่ กองทุนรวมอาจไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงเวลาดังกล่าวได้ นอกจากนี้ ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ ยังเปิดโอกาสให้ผู้สัญญาสามารถตกลงร่วมกันเพื่อกำหนดสูตรการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการ เพื่อให้เหมาะสมกับธุรกิจที่เปลี่ยนไปในอนาคต ณ ขณะนั้น ๆ

อนึ่ง ผู้สัญญาตกลงกันว่าการที่กลุ่มเมเจอร์ เปลี่ยนแปลงประเภทกิจการตามข้อนี้ ไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่า และการรับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่มีอยู่เดิม

### 3. ระยะเวลาการเช่า และการรับบริการ

#### 3.1 ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์

กำหนด 15 ปี สำหรับ โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และ 6 ปี สำหรับโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต

#### 3.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

ตามข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปี ทั้งนี้ จากการหารือร่วมกัน บริษัทจัดการมีความเข้าใจว่า กลุ่มเมเจอร์ มีความประสงค์ที่จะเช่าจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน

ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าและการรับบริการดังกล่าวสอดคล้องกับระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวมที่เหลืออยู่ จึงเป็นการช่วยให้กองทุนรวมมีความมั่นคงในการจัดหารายได้เพื่อคงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตต่อไป

### 4. เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา

#### 4.1 ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์

รายละเอียดเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาปรากฏตามตาราง ดังนี้

เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (เมเจอร์ รัชโยธิน)	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (เมเจอร์ รังสิต)	เมเจอร์ โบริล (เมเจอร์ รัชโยธิน)	เมเจอร์ โบริล (เมเจอร์ รังสิต)
สัญญาเช่า	8,200,000	7,500,000	1,200,000	700,000
สัญญาให้บริการ	5,500,000	5,000,000	800,000	500,000
รวม	13,700,000	12,500,000	2,000,000	1,200,000

#### 4.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ กำหนดให้มีการวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และสัญญาให้บริการ โดยการส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกลุ่มเมเจอร์ตามสัญญา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ กองทุนรวมพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของกลุ่มเมเจอร์ตามที่มีอยู่ในสัญญา เป็นเงื่อนไขปกติที่ระบุในสัญญาเช่า และสัญญาให้บริการโดยทั่วไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยความผิดของกลุ่มเมเจอร์ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเต็มวงเงิน โดยไม่ตัดสิทธิกองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

#### 5. อัตราดอกเบี้ยผิดนัดสัญญา

##### 5.1 ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์

ในอัตราที่กฎหมายกำหนด

##### 5.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ กำหนดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดสัญญาในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งแตกต่างไปจากที่กำหนดไว้เดิม ในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นการปรับให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจและข้อกฎหมายที่บังคับใช้

#### 6. เหตุสุดวิสัย

##### 6.1 ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์

กำหนดให้มีเหตุสุดวิสัยสำหรับคู่สัญญา

## 6.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์กำหนดให้มีเหตุสุดวิสัยซึ่งเป็นเงื่อนไขปกติที่ระบุในสัญญาเช่า และสัญญาให้บริการโดยทั่วไป และกลุ่มเมเจอร์ได้เสนอให้เหตุสุดวิสัยครอบคลุมถึงเหตุการณ์สุดวิสัยอื่นๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น กรณีการเกิดโรคระบาด ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่สามารถป้องกันได้ เป็นต้น

## 7. อื่น ๆ

### 7.1 ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์

- 1) สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการฉบับใหม่นี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าและการให้บริการที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้
- 2) ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวข้องเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่า
- 3) หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าและการรับบริการ และได้รับอนุมัติข้อเสนอของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการใหม่ ให้การคิดค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาใหม่ มีผลตั้งแต่หลังจากวันที่สัญญาฉบับเดิมสิ้นสุดลง

### 7.2 บทวิเคราะห์บริษัทจัดการ

- 1) ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์กำหนดให้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการฉบับใหม่นี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าและการให้บริการที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับใหม่ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม พิจารณาได้ว่าเนื่องจากการเข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการครั้งนี้เป็นสัญญาฉบับใหม่ การระบุข้อความดังกล่าวเป็นการสร้างความชัดเจน และความเข้าใจที่ตรงกันระหว่างคู่สัญญา แต่ทั้งนี้หากข้อเสนอทั้งหมดของกลุ่มเมเจอร์ได้รับการอนุมัติ บริษัทจัดการจำเป็นต้องแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับรายละเอียดในสัญญาฉบับใหม่ต่อไป
- 2) ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์กำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวข้องเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่า ซึ่งกองทุนรวมจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตามที่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี
- 3) ข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์กำหนดให้หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าและการรับบริการ และได้รับอนุมัติข้อเสนอของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการใหม่ ให้การคิดค่าเช่าและค่าบริการตาม

สัญญาใหม่ มีผลตั้งแต่หลังจากวันที่สัญญาฉบับเดิมสิ้นสุดลง เป็นข้อเสนอเพื่อให้มีความชัดเจน และความยืดหยุ่น ในการคิดอัตราค่าเช่า และค่าบริการ เนื่องจากในทางปฏิบัติ การเจรจาและ ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับใหม่ อาจต้องใช้เวลาพอสมควร ดังนั้น การลงนาม ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับใหม่ อาจเสร็จสิ้นภายหลังจากสัญญาปัจจุบันสิ้นสุดลง

ตามรายละเอียดข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ข้างต้น เนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าและค่าบริการ และเงื่อนไขของสัญญาเช่า และสัญญาให้บริการแตกต่างไปจากสัญญาเดิม บริษัทจัดการจึงได้พยายามเจรจากับกลุ่มเมเจอร์และศึกษาข้อเสนอดังกล่าว พบว่าลักษณะของประเภทธุรกิจมีความซับซ้อน จึงได้พิจารณาแต่งตั้ง บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิส เซส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน (“**ที่ปรึกษาทางการเงิน**”) ให้ศึกษาและวิเคราะห์เงื่อนไขดังกล่าว

ในการนี้ คุณเกรียงไกร จึงเขียนเชิญคุณจุฬารัตน์และคุณอดุลพล ตัวแทนจากที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงความเห็น ต่อที่ประชุม

คุณจุฬารัตน์ ตัวแทนจากที่ปรึกษาทางการเงิน นำเสนอสรุปการศึกษาและวิเคราะห์ข้อเสนอดังกล่าวของ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด โดยสามารถแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

## 1. ผลการดำเนินงานในอดีต

### 1.1 ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม

ผลประกอบการย้อนหลังปี 2561-2564 แสดงรายได้ที่ระดับสูงกว่า 400 ล้านบาท ในภาวะการถดถอย 2 ปีแรก และลดลง 120 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 ในปี 2563 เนื่องจากมาตรการล็อกดาวน์ ภายใต้อาณัติของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้ประกอบการโรงพยาบาลศูนย์ ลานโบว์ลิ่งและร้านค้าโดยรวม ทำให้เกิดความล่าช้าในการชำระค่าเช่า จึงมีการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตของค่าเช่าจากกลุ่มเมเจอร์ จำนวน 137.85 ล้านบาท เมื่อมีการชำระค่าเช่าดังกล่าวแล้ว จึงมีการกลับรายการในปีถัดมา ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เป็น 352.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 306.41 ล้านบาท

### 1.2 ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมจากกลุ่มเมเจอร์

กองทุนรวมมีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการในการให้เช่าพื้นที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลศูนย์ โบว์ลิ่ง และเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่แก่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบวล์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 53 ต่อรายได้รวมของกองทุนรวมระหว่างช่วงปี 2561-2564 ซึ่งค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวคำนวณจากรายได้หรือค่าบริการขั้นต่อมาโดยตลอด คิดเป็นร้อยละ 46 โดยเฉลี่ย

ในส่วนของรายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากพื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป รายได้สาธารณูปโภค เป็นต้น โดยในช่วงปี 2563 และ 2564 กองทุนรวมได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไปที่ได้รับผลกระทบจากคำสั่งปิดสถานที่ชั่วคราวโดยภาครัฐ เพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยการให้ส่วนลด และงดเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ทำให้รายได้อื่น ๆ ของกองทุนรวมลดลง

### 1.3 สัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมของเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล สาขารัชโยธินและรังสิตในมุมมองของผู้เช่า

ในช่วงปี 2559-2564 กลุ่มเมเจอร์ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับธุรกิจโรงพยาบาลยนต์และโบว์ลิ่งที่อ้างอิงจากการชำระค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) โดยตลอด คิดเป็นสัดส่วนระหว่างร้อยละ 31.4-131.0 ของรายได้รวม ซึ่งไม่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจในเชิงพาณิชย์สำหรับกลุ่มเมเจอร์

ในปี 2563 และ 2564 ค่าเช่าและค่าบริการที่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล จ่ายให้แก่กองทุนรวมสูงกว่ารายได้รวม คิดเป็นร้อยละ 105.9 และ 131.0 ต่อรายได้รวม เนื่องจากโครงการได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจโรงพยาบาลยนต์และธุรกิจโบว์ลิ่งต้องปิดให้บริการช่วงระยะเวลาหนึ่ง

### 1.4 ผลการดำเนินงานในอดีตของเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล สาขารัชโยธินและรังสิต

ในช่วงปี 2559-2562 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาก่อนสถานการณ์แพร่ระบาด COVID-19 นั้น ผลการดำเนินงานก่อนชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นผลกำไร คิดเป็นอัตราเฉลี่ยเท่ากับ ร้อยละ 24.3 ของรายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากชำระค่าเช่าและค่าบริการแก่กองทุนรวมที่อ้างอิงจากการชำระค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) ทำให้เกิดผลขาดทุนแก่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล โดยตลอด คิดเป็นผลขาดทุนเฉลี่ยร้อยละ 9.7

ทั้งนี้ หากเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล ชำระค่าเช่าและค่าบริการ โดยอ้างอิงจากร้อยละ 15 ของรายได้รวม จะส่งผลให้อัตรากำไรของเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล สำหรับโครงการดังกล่าว เหลือเท่ากับประมาณร้อยละ 9.3 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนค่าเช่าที่ได้เสนอให้กับกองทุนรวมในครั้งนี้อย่างไรก็ดี ข้อเสนอดังกล่าวยังทำให้ธุรกิจสามารถดำเนินต่อไปได้

2. ความสมเหตุสมผลในการเข้าทำสัญญาฉบับใหม่ (กรณีคิดค่าเช่าและค่าบริการในสัดส่วนร้อยละ 15 ของรายได้ตามข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์)

2.1 ข้อดีของการเข้าทำสัญญาฉบับใหม่

1) การมีรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากกลุ่มเมเจอร์ยังคงเป็นผู้เช่าระยะยาวต่อไป โดยกองทุนรวมไม่ต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวแทนกลุ่มเมเจอร์ ซึ่งจะทำให้กองทุนรวม สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่เช่าได้อย่างเต็มที่ และได้รับรายได้จากกลุ่มเมเจอร์อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากพื้นที่เช่ามีลักษณะเฉพาะสำหรับการดำเนินธุรกิจโรงภาพยนตร์และโบว์ลิง

2) การเป็นธุรกิจที่ดึงดูด Traffic

ธุรกิจโรงภาพยนตร์สามารถดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการภายในสาขาและเสริมด้วยบริการบันเทิงด้านอื่น ๆ เพื่อเพิ่มความสะดวกและความครบวงจรในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เข้าใช้บริการโรงภาพยนตร์ อีกทั้งเป็นธุรกิจที่ช่วยดึงดูดผู้เช่ารายย่อยอื่น ๆ และผู้ใช้บริการของศูนย์การค้าให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

3) การเช่าพื้นที่เป็นเหมาะสม

การเช่าพื้นที่และรับบริการ เป็นการเช่าพื้นที่แบบเหมาะสม หากต้องการปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่จะทำให้ต้องสูญเสียพื้นที่ประมาณร้อยละ 50 เพื่อมาปรับให้เป็นพื้นที่สาธารณะ (Common Area) ซึ่งจะทำให้มีพื้นที่ที่จะนำมาใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้น้อยลง

4) ความเหมาะสมกับระยะเวลาตามสัญญา

การเข้าทำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลา 15 ปี สำหรับโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และ 6 ปี สำหรับโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต สอดคล้องกับระยะเวลาการลงทุนที่เหลืออยู่ ส่งผลให้กองทุนรวมมีความมั่นคงในการจัดหารายได้จากพื้นที่เช่าอย่างเต็มที่

5) การส่งเสริมผู้เช่ารายย่อย

เนื่องจากการที่กลุ่มเมเจอร์เป็นผู้เช่าระยะยาว จะสามารถรักษาฐานผู้เช่ารายย่อยที่พึ่งพากลุ่มลูกค้าของโรงภาพยนตร์ โบว์ลิง และคาราโอเกะได้ นอกจากนี้ กลุ่มเมเจอร์ได้สนับสนุนให้มีกลุ่มผู้ใช้บริการเข้ามาใช้บริการในโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธินมากขึ้น เช่น การจัดอีเวนต์ (Event) การจัดงานกาล่าภาพยนตร์ การจัดห้องฝึกซ้อมการแสดงให้แฟนคลับเข้าชม การใช้ตัวภาพยนตร์เป็นส่วนลดร้านค้าต่าง ๆ ในศูนย์การค้า ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้ร้านค้าหรือผู้เช่ารายย่อย

ให้มีความสามารถในการเช่าพื้นที่ระยะยาว ซึ่งจะเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้กับกองทุนรวม เพื่อเป็นการดึงดูดกลุ่มผู้ใช้บริการดังกล่าวเข้ามาใช้จ่ายที่ร้านค้าของผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวมีแนวโน้มจะเช่าพื้นที่ต่อไปในระยะยาว

6) การเปลี่ยนแปลงธุรกิจจะไม่กระทบอายุสัญญา

สัญญาฉบับใหม่ให้สิทธิเมเจอร์ ซีเนิเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบวล์ ในการเปลี่ยนประเภทการประกอบธุรกิจ โดยไม่กระทบต่ออายุสัญญา และในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจ ทางกองทุนรวมยังคงได้รับค่าเช่าและค่าบริการอย่างต่อเนื่อง ในอัตราเท่ากับเดือนสุดท้ายก่อนการเปลี่ยนแปลงธุรกิจ

7) ได้รับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา

กองทุนรวมได้รับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในกรณีของกลุ่มเมเจอร์ฟิตสัญญา

**2.2 ข้อดีของการเช่าทำสัญญาฉบับใหม่ (กรณีคิดค่าเช่าและค่าบริการในสัดส่วนร้อยละ 15 ของรายได้ตามข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์)**

- 1) รายได้ของกองทุนรวมลดลง เนื่องจากการทำสัญญาฉบับใหม่นี้ ไม่มีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) เพื่อให้ธุรกิจสามารถทำกำไรในเชิงพาณิชย์
- 2) การเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายอื่น หากมีการหาผู้เช่าระยะยาวอื่นที่พร้อมจะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าร้อยละ 15 ของรายได้ของกลุ่มเมเจอร์เข้ามาเช่าพื้นที่ได้ และเป็นผู้เช่าที่มีความสามารถที่จะดึงดูดกลุ่มผู้ใช้บริการเข้ามาใช้บริการได้ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่ารายดังกล่าวต่อไป อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทเดียวกันมีเพียงน้อยราย ดังนั้น การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าเดิมมีโอกาสเป็นไปได้ยาก

**2.3 ความเสี่ยงของการเช่าทำสัญญาฉบับใหม่**

- 1) ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้จากการหาประโยชน์ของกองทุนรวม เช่น การแพร่ระบาดของ COVID-19 หรือโรคระบาดอื่น ๆ การประกาศปิดโรงพยาบาลนครและลานโบวล์ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค การประท้วง การพัฒนาของ Streaming platform ซึ่งการที่ไม่ได้กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) จะส่งผลต่อความเสี่ยงดังกล่าว
- 2) การเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจ ได้มีการกำหนดว่าคู่สัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูตรในการคำนวณค่าเช่าและค่าบริการสำหรับประเภทกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจมีความเสี่ยงใน



การปรับเปลี่ยนแล้วค่าเช่าลดลง อย่างไรก็ตาม หากมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจในอนาคต กลุ่มเมเจอร์น่าจะได้ทำการศึกษาอย่างละเอียดรอบคอบแล้วว่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ อนาคต และมีโอกาสสร้างรายได้ที่มากขึ้น จึงอาจส่งผลให้ความเสี่ยงในกรณีดังกล่าวลดลง

- 3) การเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจในอนาคต อาจเหมาะสมในการสร้างรายได้ของกลุ่มเมเจอร์มากขึ้น อย่างไรก็ตาม อาจมีความเสี่ยงที่ธุรกิจดังกล่าว อาจไม่ได้เป็นธุรกิจที่ดึงดูดผู้เช่ารายย่อยและผู้ให้บริการให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเช่นเดิม

จากนั้น คุณอดุลพลได้อธิบาย ในส่วนที่ 3 เกี่ยวกับมูลค่าปัจจุบันและอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกองทุนรวม แก่ที่ประชุม ดังนี้

### 3. มูลค่าปัจจุบันและอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกองทุนรวม

#### 3.1 มูลค่าปัจจุบันของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาประมาณการ

ที่ปรึกษาทางการเงินได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าปัจจุบัน เปรียบเทียบระหว่างเงื่อนไขตามสัญญาเดิมและสัญญาใหม่ โดยมีกรณีฐานของอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 9.36 และเพิ่มขึ้นและลดลงด้วยอัตรา ร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน พบว่ามูลค่าปัจจุบันของกรณีเงื่อนไขตามสัญญาฉบับใหม่ ต่ำกว่าเงื่อนไขตามสัญญาฉบับเดิมประมาณ 736.96-752.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากสัญญาฉบับใหม่ไม่ได้กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) และผลการดำเนินงานของกลุ่มเมเจอร์ในอดีตเมื่อนำคำนวณค่าเช่าและค่าบริการในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้จากการดำเนินงานแล้วมีมูลค่าที่ต่ำกว่า Minimum payment มาโดยตลอดตั้งแต่จัดตั้งกองทุน ในขณะที่ Minimum payment มีการเพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง

#### 3.2 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกองทุนรวม

อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend yield) ในอดีตระหว่างปี 2561-2564 ของกองทุนรวมเท่ากับ ร้อยละ 5.1-10.5 โดยค่ากลางของผลตอบแทนจากเงินปันผลของบริษัทในกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 5.3-6.4

ประมาณการอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกองทุนรวมกรณีตามเงื่อนไขสัญญาใหม่ตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ระหว่างร้อยละ 4.8-6.6 โดยอ้างอิงจากราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ซึ่งต่ำกว่ากรณีเงื่อนไขสัญญาเดิมประมาณร้อยละ 3.5-6.3 อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของสัญญาใหม่ โดยอ้างอิงจากราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จะใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลของกลุ่มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนของกองทุนรวมในอดีต นับตั้งแต่จัดตั้งและจดทะเบียนกองทุนรวม เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 เป็นต้นมา มีการจ่ายเงินปันผลรวมทั้งสิ้น 13.2250 บาทต่อหน่วย หากผู้ถือหน่วยลงทุนได้เข้าถือหน่วยลงทุนตั้งแต่การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินปันผลเกินกว่าเงินลงทุนประมาณ 3.2250 บาทต่อหน่วย โดยมีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 8.49 ของเงินลงทุนเมื่อปี 2550 โดยพิจารณาราคาขาย ณ วันที่ 7 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันรับเงินปันผลงวดล่าสุดที่ราคา 8.2 บาทต่อหน่วยลงทุน

ลำดับต่อไป คุณเกรียงไกรชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อดีและข้อด้อยในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 2 รวมถึงสรุปความเห็นของบริษัทจัดการ สำหรับวาระที่ 1 และ วาระที่ 2 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ข้อดี ในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 2

- 1) การเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการกับกลุ่มเมเจอร์ ถือเป็น การทำสัญญากับผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจรายใหญ่ (Anchor Tenant) ที่สามารถดึงดูดผู้เช่าใช้บริการในโครงการได้ ซึ่งจะมีผลต่อการดึงดูดร้านค้าหรือผู้เช่ารายอื่น ๆ ให้มีความสนใจจะเช่าพื้นที่ภายในโครงการที่ได้รับผลประโยชน์ จากการสนับสนุนของธุรกิจโรงพยาบาลนครในลักษณะของแผนกลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Campaign / Promotion) ที่ทำร่วมกับร้านค้าอื่น ๆ ภายในโครงการ นอกจากนี้ การมีผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจรายใหญ่ ยังส่งผลไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมในการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าของร้านค้าอื่น ๆ ภายในศูนย์การค้า (Supporting retail) เพื่อให้กองทุนรวมยังคงความสามารถในการรักษาอัตราการเช่า (Occupancy rate) และอัตราค่าเช่า (Rental rate) ให้อยู่ในระดับที่เป็นอยู่ได้

ในกรณีที่กลุ่มเมเจอร์ แจ้งความประสงค์เปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการแก่กองทุนรวมในอนาคต กลุ่มเมเจอร์ ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้ง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าว และภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

- 2) กองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากกลุ่มเมเจอร์ สำหรับพื้นที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจโรงพยาบาลนคร อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้กองทุนรวมยังคงสามารถนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่เช่านี้ไปจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยไม่มีการหยุดชะงักจากการที่กองทุนรวมจะต้องดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาอันยาวนาน หรืออาจไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ เนื่องจากสภาพพื้นที่เช่าที่มีลักษณะเฉพาะทางโครงสร้างอาคารโดยเฉพาะสำหรับธุรกิจโรงพยาบาลนคร ซึ่งในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเพียงน้อยรายในปัจจุบัน อีกทั้งสภาวะเศรษฐกิจที่

ชะลอตัวรวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภคในตลาดธุรกิจโรงพยาบาลนครที่มีความเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว หลังจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

- 3) กลุ่มเมเจอร์ จะจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการโรงพยาบาลนครกับกองทุนรวมสำหรับโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต เป็นระยะเวลาสัญญา 15 ปี และ 6 ปี ตามลำดับ ในลักษณะของการทำสัญญาระยะยาว สอดคล้องกับระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวมที่เหลืออยู่โดย การทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการระยะยาวดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมมีความสามารถในการจัดหารายได้จากพื้นที่เช่าในระยะยาว
- 4) การกำหนดให้มีข้อสัญญาเกี่ยวกับเหตุสุดวิสัยนั้น เป็นไปเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและความยืดหยุ่นในการดำเนินการระหว่างคู่สัญญา สอดคล้องกับสถานการณ์ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้น ณ ขณะนั้น ๆ
- 5) เงื่อนไขสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการฉบับใหม่ตามที่ได้เสนอแก่ผู้ถือหุ้นฯ พิจารณา ได้ผ่านการเจรจาร่วมกับกลุ่มเมเจอร์ และได้มีการศึกษารายละเอียดข้อเสนอมของเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงิน รวมถึงที่ปรึกษาทางกฎหมาย ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้มีการพิจารณาร่วมกับเงื่อนไขการเช่าของเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กับผู้ให้เช่ารายอื่นๆ ในตลาด เงื่อนไขที่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เสนอแก่กองทุนรวม เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและสอดคล้องตามสภาวะตลาดของธุรกิจโรงพยาบาลนคร และสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

#### 1. ข้อข้อถ้อย ในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 2

- 1) เนื่องจากค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขที่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เสนอจะเป็นการคิดค่าเช่าค่าบริการเป็นสัดส่วนจากรายได้ของกลุ่มเมเจอร์ ในการประกอบธุรกิจโรงพยาบาลนคร และโบว์ลิงในพื้นที่เช่า โดยไม่มีค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) กองทุนรวมอาจมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่เช่าลดลงไปจากที่เคยได้รับในสัญญาฉบับปัจจุบันซึ่งระบุให้มีค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment)
- 2) เมื่อพิจารณาจากความเป็นไปได้และโอกาสในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่เช่าดังกล่าว ในการสรรหาผู้เช่ารายอื่นที่สนใจและมีศักยภาพในการชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่เท่ากับหรือมากกว่าอัตราที่ทางกลุ่มเมเจอร์เสนอนั้น โอกาสในการหาผู้เช่าระยะยาวที่มีศักยภาพดังกล่าวนี้มีน้อย ด้วยข้อจำกัดทางศักยภาพของผู้ที่สนใจจะเช่า และลักษณะของพื้นที่เช่า

ต่อมา คุณเกรียงไกรได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการสำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ว่า สำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 2 บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นฯ ของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติข้อเสนอเช่าพื้นที่และรับ

บริการในโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต ซึ่งเสนอโดยกลุ่มเมเจอร์ และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากข้อดีตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวน่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเหมาะสมกับการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมได้อย่างต่อเนื่อง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาบทวิเคราะห์ของบริษัทจัดการที่มีต่อข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์ ข้อดี ข้อด้อย รวมถึงสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินที่มีต่อข้อเสนอของกลุ่มเมเจอร์โดยละเอียด เพื่อใช้เป็นเหตุผลประกอบการพิจารณาอนุมัติ รวมถึงใช้สำหรับได้รตรองผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีพิจารณาไม่อนุมัติ

พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 นี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมาย สามารถดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไข สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และ/หรือ ข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใด ระหว่างกองทุนรวมและเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ สำหรับวาระที่ 1 และเมเจอร์ โบว์ล สำหรับวาระที่ 2
2. ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนสาระสำคัญที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการเห็นว่าจำเป็นและเกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยรายละเอียดการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4 สำหรับวาระที่ 1 และเอกสารแนบ 5 สำหรับวาระที่ 2
3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตามข้างต้น

ทั้งนี้ เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้ได้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่งคำถามล่วงหน้า สำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 2 มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามมาล่วงหน้าทั้งสิ้น 11 คำถาม โดยเป็นคำถามจากสำนักงานประกันสังคม ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ในเงื่อนไขสัญญากำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปี ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นจำนวนเท่าไร

คุณเกรียงไกร ชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปี ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน การเช่า ร้อยละ 1 และค่าอากรแสตมป์การเช่า ร้อยละ 0.1 ของจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

## 2. สูตรการคิดค่าเช่าขั้นต่ำของสัญญาเดิมคิดอย่างไร

คุณเกรียงไกร ชี้แจงว่า สูตรการคิดค่าเช่าขั้นต่ำคิดจากค่าเช่าเป็นบาทต่อตารางเมตร ปีแรกของสัญญาคูณด้วยพื้นที่เช่า คือจำนวนเงินขั้นต่ำต่อเดือน แล้วนำมาคำนวณตามอัตราตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อของแต่ละรอบปี

3. กรณีที่ไม่ได้รับอนุมัติทั้ง 3 วาระ บริษัทจัดการมีแผนในการดำเนินการอย่างไร ผู้เช่าหลักต้องออกภายในกี่วัน) และจะจัดหาผู้เช่าใหม่อย่างไร โดยมีคำถามที่เกี่ยวข้องกันว่า หลังจากผู้เช่าหมดสัญญาในกรณีที่วาระ (1 และ 2 ไม่อนุมัติ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าทันที แต่ผู้เช่าจะยังอยู่ในพื้นที่ต่ออีก 3 เดือนเพื่อเจรจาต่อรองให้เช่าหรือไม่

คุณเกรียงไกร ชี้แจงว่า กรณีที่ไม่ได้รับอนุมัติทั้ง 3 วาระ กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะทำสัญญาฉบับใหม่ และจะเช่าหรือกับผู้เช่าเดิมในช่วงเวลาดังกล่าวต่อไปก่อน

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม คือ การหารายได้จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน แม้คำถามจะเป็นกรณีที่ไม่ได้รับอนุมัติ อย่างไรก็ตามก็ดี บริษัทจัดการยังต้องทำหน้าที่เจรจาต่อไป และพิจารณาหาเงื่อนไขที่จะส่งผลดีที่สุดกับกองทุนรวมและกลุ่มเมเจอรส์สามารถปฏิบัติตามได้ เนื่องจากหากกลุ่มเมเจอรส์ออกจากพื้นที่เช่า จะเป็นการยากในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องทำหน้าที่ให้ดีที่สุด โดยเห็นว่าทางผู้เช่าจะยังอยู่ในพื้นที่เช่าต่อ เนื่องจากเป็นผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งถือว่าเป็นรายได้หลักของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน

4. หากเช่าเงื่อนไขของเหตุสุดวิสัยของสัญญาใหม่ สามารถเลื่อนการจ่ายค่าเช่าหรือยกเว้นการจ่ายค่าเช่าได้เลยหรือไม่ อย่างไร

คุณชินรินทร์ ชี้แจงว่า เหตุสุดวิสัย คือ เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น หากเข้ากรณีดังกล่าว ก็สามารถอ้างเป็นเหตุในการยกเว้นหรือเลื่อนการชำระค่าเช่าได้

5. หากกรณีไม่อนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 2 คาดว่าทางเมเจอรส์จะมีโอกาสไม่ต่อสัญญาเลยหรือไม่ มีโอกาสไม่ต่อมากน้อยแค่ไหน และช่วงที่ไม่มีมีการจ่ายค่าเช่าจะเกิดขึ้นทันทีหลังหมดสัญญาหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า การไม่จ่ายค่าเช่าไม่อาจเกิดขึ้นทันที เนื่องจากกลุ่มเมเจอรส์ได้เสนอเงื่อนไขการทำสัญญาฉบับใหม่ ซึ่งแสดงถึงวัตถุประสงค์ในการเข้าทำสัญญา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสุดท้ายจะสามารถตกลงกันได้หรือไม่ และต้องสอบถามกลุ่มเมเจอรส์ว่าจะดำเนินการอย่างไรต่อไป

คุณฐิติภาภรณ์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เมเจอรส์ ซีนีเพล็กซ์เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งมีผู้ถือหุ้นจำนวนมาก ดังนั้น การเข้าทำสัญญาโดยเสียผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นในบริษัท อาจก่อให้เกิดประเด็น ซึ่งต้องนำเช่าหรือในคณะกรรมการบริษัท หากอัตรา

ค่าเช่าสูงเกินไป และไม่สามารถประกอบธุรกิจ อาจส่งผลกระทบต่อ อย่างไรก็ดี หากสามารถตกลงกันได้ตามเงื่อนไขราคาตลาด ทางกลุ่มเมเจอร์จะพิจารณาเข้าทำสัญญาต่อไป

6. แล้วหากในกรณีที่เมเจอร์ไม่ต่อสัญญา ทางบริษัทจัดการคิดว่าผู้เช่าที่จะมาแทนที่น่าจะเป็นผู้เช่าแบบใด หรือประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า ก่อนจัดการประชุมในครั้งนี ในปีที่ผ่านมามีบริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาหลายทางเลือก เนื่องจากข้อจำกัดเชิงโครงสร้างของทรัพย์สิน ซึ่งถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับธุรกิจโรงพยาบาลนอร์ และโบวลิง หากมีการดำเนินการปรับปรุงสถานที่ให้แตกต่างจากเดิม จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงและไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะได้รับรายได้ค่าเช่าในอัตราที่ดีกว่าเดิม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงกลับมาพิจารณาหารือกับกลุ่มเมเจอร์ เพื่อหาเงื่อนไขที่ดีที่สุด

7. ทางบริษัทจัดการเคยได้มีการต่อรองกับกลุ่มเมเจอร์ให้เสนอ โดยไม่มีค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) มาก่อนหน้านี้หรือไม่อย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการได้เจรจากับกลุ่มเมเจอร์เกี่ยวกับสัญญาหลายครั้ง อย่างไรก็ตาม กลุ่มเมเจอรียืนยันที่จะเสนอเงื่อนไขแบบไม่มีค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (Minimum Payment) เนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจของโรงพยาบาลนอร์และโบวลิง

8. ข้อมูลที่กล่าวถึงวิธีการคิดค่าเช่าในสัญญาใหม่สอดคล้องกับตลาด คือทางบริษัทจัดการสำรวจมาเป็นอย่างไร ได้ประมาณเท่าไร

คุณอดุลพล ชี้แจงว่า จากการรวบรวมข้อมูลที่ได้รับจากกลุ่มเมเจอร์และข้อมูลอื่น ๆ ที่สามารถหาได้ พบว่าราคาตามข้อเสนอค่อนข้างเป็นไปตามเกณฑ์ของราคาตลาด

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทจัดการได้พยายามหาราคาตลาด ในลักษณะโครงสร้างค่าเช่าของธุรกิจประเภทนี้เป็นอย่างไร ซึ่งเป็นข้อมูลเฉพาะ และมีลักษณะการตกลงในรูปแบบ 1:1 ซึ่งเป็นข้อมูลที่เพียงพอให้ที่ปรึกษาทางการเงินศึกษาต่อ

9. พื้นที่ที่จะทำสัญญาข้อเสนอใหม่นอกจากโรงพยาบาลนอร์ โบวลิง หมายรวมถึงพื้นที่สำนักงานด้วยหรือไม่ เนื่องจากพบว่าในหนังสือชี้ชวนรวมพื้นที่ระยยาวของรัฐโยธินเป็นโรงพยาบาลนอร์ โบวลิง และสำนักงาน

คุณเกรียงไกร ชี้แจงว่า สัญญาเช่าที่ขออนุมัติกับผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี เป็นสัญญาเช่าส่วนพื้นที่โรงพยาบาลนอร์และโบวลิงของโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิตเท่านั้น ไม่รวมถึงพื้นที่อาคารสำนักงาน

10. สอบถามนิยามของ “เหตุสุดวิสัย” กรณี COVID-19 ที่ได้รับการปรับเป็นโรคประจำถิ่น จะถือเป็นเหตุสุดวิสัยที่สามารถยกเว้นค่าเช่าในอนาคตหรือไม่ (เหตุสุดวิสัยกรณีไหน ยกเว้นหรือเลื่อน)

คุณชินทร์ชี้แจงว่า เหตุสุจริตยั้งนั้นไม่เกี่ยวกับโรคประจำถิ่น หรือโรคระบาด โดยองค์ประกอบของเหตุสุจริตยั้งคือ (1) เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ (2) บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เพราะฉะนั้นหาก COVID-19 ซึ่งยังแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องและไม่สามารถป้องกันได้ แม้ผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว ผู้เช่าสามารถอ้างเหตุสุจริตยั้งได้

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมที่ประชุมเดิมว่า ในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา ที่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 กลุ่มเมเจอร์ยังชำระค่าเช่าตามทีระบุในสัญญา แม้มีคำสั่งปิดชั่วคราวจากภาครัฐ คือกลุ่มเมเจอร์ได้พยายามปฏิบัติตาม อีกทั้ง กองทุนรวมได้ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเรื่องการขอเดิวนการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้ถือหุ้นพิจารณาไม่อนุมัติ โดยเมื่อบริษัทจัดการได้ทวงถามให้ชำระตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กลุ่มเมเจอร์ก็ได้ดำเนินการชำระอย่างครบถ้วน

11. การต่อสัญญาเช่าของสาขาวิทยอินในช่วงที่ 2 (30 ปีหลัง) มีเงื่อนไขอย่างไร ทางกองทุนต้องมีค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาหรือไม่ (ถ้ามี ชำระไปเมื่อใด) และต้องมีการเจรจาเงื่อนไขในการต่อสัญญากับผู้เช่าอีกครั้งในอีก 15 ปีหรือไม่

คุณเกรียงไกร ชี้แจงว่า กองทุนรวมได้วางเงินมัดจำค้ำประกันสำหรับการต่ออายุการเช่าโครงการเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ วิทยอิน ออกไปอีก 30 ปี ในวันจดทะเบียนการเช่าสัญญา 30 ปีแรกแล้ว และกองทุนรวมจะดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อไป

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นแล้ว พิธีกรจึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงสำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ในลำดับต่อไป

**วาระที่ 1 พิจารณานุมัติข้อเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ วิทยอิน และโครงการ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ หลังจากทีสัญญาเช่าและบริการเดิมสิ้นสุดลง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระนี้ได้**

พิธีกรชี้แจงว่า ในวาระที่ 1 พิจารณานุมัติข้อเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ วิทยอิน และโครงการ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระนี้ได้ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายตามที่ผู้จัดการกองทุนได้นำเสนอ เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้ ได้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถาม

การลงมติในวาระที่ 1 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ นายวิษณุ พูลวรลักษณ์ นายวิชา พูลวรลักษณ์ และนางภาวดี พูลวรลักษณ์ โดยมีจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือรวมกันเป็นจำนวน 109,493,500 หน่วย

อนึ่ง ในวาระที่ 1 นี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 1 ราย ถือหน่วยลงทุน 143,470 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมรวมทั้งสิ้น 31 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 241,641,499 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 73.2247 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ)

- อนุมัติ	12,073,099	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	9.1360
- ไม่อนุมัติ	120,074,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.8640
-งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งคิดเป็นจำนวน 132,147,999 หน่วย

**วาระที่ 2** พิจารณามติขอเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยเมเจอร์ โบว์ล หลังจากที่สัญญาเช่าและบริการเดิมสิ้นสุดลง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระนี้ได้

พิธีกรชี้แจงว่า ในวาระที่ 2 พิจารณามติขอเสนอขอเช่าพื้นที่และรับบริการในโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งเสนอโดยเมเจอร์ โบว์ล และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระนี้ได้ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายตามที่ผู้จัดการกองทุนได้นำเสนอ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนครับ



ทั้งนี้ ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ นายวิษณุ พูลวรลักษณ์ นายวิชา พูลวรลักษณ์ และนางภาวดี พูลวรลักษณ์ โดยมีจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือรวมกันเป็นจำนวน 109,493,500 หน่วย

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ)

-	อนุมัติ	12,073,099	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	9.1360
-	ไม่อนุมัติ	120,074,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.8640
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งคิดเป็นจำนวน 132,147,999 หน่วย

**วาระที่ 3** พิจารณามติมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการในโครงการ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอีก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ภายใต้สถานการณ์ซึ่งมีความผันผวนและไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมทั้งลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องที่พิจารณาในวาระนี้

พิธีกร ได้เรียนเชิญให้ คุณเกรียงไกร ในฐานะผู้จัดการกองทุน นำเสนอข้อมูลในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณเกรียงไกร ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากสถานการณ์และสภาวะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนไม่แน่นอน ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากหลากหลายปัจจัย อันได้แก่ สถานการณ์โรคติดเชื้อโคโรนาไวรัส 2019 สภาวะทางเศรษฐกิจภายใน และภายนอกประเทศ บริษัทจัดการ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความจำเป็นที่จะต้องมีความยืดหยุ่นและความรวดเร็วในการดำเนินการจัดหาผู้เช่าของโครงการ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้โดยเร็วที่สุด เพื่อลดผลกระทบที่จะมีต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยอาจจะเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการในโครงการ กับบุคคลใด ๆ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอีก โดยในการพิจารณาข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการ

ในโครงการ บริษัทจัดการจะคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ภายใต้สถานการณ์ซึ่งมีความผันผวนและไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมทั้งลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ซึ่งจะทำให้การจัดหาประโยชน์ จากโครงการจะไม่เน้นเข้าไปอันเป็นการเสียโอกาสในการได้รับรายได้ของกองทุนรวม รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องที่เสนอให้พิจารณาในวาระนี้

คุณเกรียงไกร ได้เรียนเชิญให้คุณชรินทร์ อธิบายถึงเหตุผล และความจำเป็นในการขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยงานในวาระนี้ โดยคุณชรินทร์ ชี้แจงว่า เหตุผลที่มีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาและอนุมัติในวาระนี้ ในกรณีที่วาระที่ 1 และวาระที่ 2 ไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ซึ่งจะก่อให้เกิดช่วงระยะเวลาสุญญากาศ บริษัทจัดการต้องสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีเช่นนี้จึงจำเป็นต้องเสนอวาระที่ 3 นี้ เพื่อเปิดโอกาสให้บริษัทจัดการสามารถเพิ่มความยืดหยุ่นในการสรรหาผู้เช่า สามารถเจรจาเงื่อนไขในการเช่า โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานอีก เนื่องจากในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานต้องใช้เวลา 2-3 เดือน ซึ่งอาจไม่ทันต่อความต้องการของผู้เช่าได้

อีกทั้ง เป็นการรองรับกับสถานการณ์ในอนาคต โดยอาจจะเป็นกรณีที่มีเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดหมายได้ เช่น อาจมีการแพร่ระบาดของโรคใหม่ๆ ซึ่งมีลักษณะเดียวกับ COVID-19 โรคฝีดาษลิง สงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจอย่างรุนแรง ทำให้ต้องมีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขของสัญญา เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ หากผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ ในวาระนี้ จะทำให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์ จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง รวดเร็วและทันเหตุการณ์

ต่อมา คุณเกรียงไกรได้ชี้แจงถึงข้อดี และข้อด้อย ในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3 โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

### 1. ข้อดี ในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3

- 1) การอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยงานของกองทุนรวม เนื่องจากทำให้บริษัทจัดการสามารถจัดการสถานการณ์ได้ทันที่ และมีความยืดหยุ่นในการพิจารณาตัดสินใจ ซึ่งจะส่งผลให้ระยะเวลาการเช่ามีความต่อเนื่อง หรือใช้เวลาน้อยลงในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ การมีระยะเวลาการเช่าที่ต่อเนื่อง หรือใช้เวลาน้อยลงในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ย่อมส่งผลต่อความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมเพื่อนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานของกองทุนรวม

- 2) การอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เนื่องจากทำให้กองทุนรวมประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำสัญญาทุกครั้งไป
- 3) เนื่องจากการอนุมัติในวาระที่ 3 เป็นการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการในการเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไข สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และ/หรือ ข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใด ระหว่างกองทุนรวมและบุคคลใดๆ โดยบริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการดังกล่าวโดยอ้างอิงถึงโครงสร้างค่าเช่าและค่าบริการตามตลาดและสภาวะเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อให้ข้อเสนอการเช่า และการรับบริการมีความทันต่อสถานการณ์

## 2. ข้อด้วย ในการพิจารณาอนุมัติวาระที่ 3

- 1) การอนุมัติตามรายละเอียดข้างต้น จะถือเป็นการมอบอำนาจให้กับบริษัทจัดการสามารถเจรจา กำหนด และเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่รายต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งรวมถึงผู้เช่ากลุ่มเมเจอร์ได้ ซึ่งอำนาจในการพิจารณาดังกล่าวของบริษัทจัดการถือเป็นขั้นสูงสุด โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาด้วย
- 2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 1 และ 2 การอนุมัติในวาระที่ 3 จะเป็นการมอบอำนาจบริษัทจัดการในการเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไข สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และ/หรือ ข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใด ระหว่างกองทุนรวมและบุคคลใดๆ โดยเงื่อนไข/ข้อเสนอการเช่าและการรับบริการดังกล่าวอาจดีกว่าหรือด้อยกว่าเงื่อนไข/ข้อเสนอของเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบวล์ ที่ได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาในวาระที่ 1 และ 2 ก็ได้

นอกจากนี้ คุณเกรียงไกร ได้กล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าวโดยบริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการในโครงการ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอีก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ภายใต้สถานการณ์ซึ่งมีความผันผวนและไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมทั้งลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องที่พิจารณาในวาระนี้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณา ข้อดี ข้อด้วย รายละเอียดตามที่ได้อธิบายมาดังกล่าวข้างต้น

พิธีกร ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติมอบอำนาจให้บริหารจัดการ และ/หรือ บุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมาย สามารถดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไข สัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และ/หรือ ข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใด ระหว่างกองทุนรวมและ บุคคลใดใด
2. ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนสาระสำคัญที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการเห็นว่าจำเป็นและเกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ตามข้างต้น

เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้ ได้มีช่องทางให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งคำถามล่วงหน้า สำหรับวาระที่ 3 มีผู้ถือหน่วยลงทุนส่งคำถามมาล่วงหน้าทั้งสิ้น 2 คำถาม โดยเป็นคำถามจากสำนักงานประกันสังคม โดยประธานฯ แจ้งให้ดำเนินการรวมทั้ง 2 คำถามไว้ในข้อเดียวกัน เนื่องจากเป็นคำถามที่มีลักษณะสอดคล้องกัน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. กรณีที่ไม่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 และได้รับอนุมัติในวาระที่ 3 กองทุนมีหลักเกณฑ์ในการเจรจากับกลุ่มเมเจอร์อย่างไร และกรุณาเปรียบเทียบว่าทางบริษัทจะจัดการอย่างไร ในกรณีที่วาระ 3 ได้รับอนุมัติกับไม่อนุมัติ กล่าวคือ

- กรณีได้รับอนุมัติ : จะได้ข้อตกลงกับผู้เช่าภายในระยะเวลาเท่าใด

- กรณีไม่ได้รับอนุมัติ : ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมใหม่ และจะจัดประชุมใหม่ภายในกี่เดือน

ประธานฯ ชี้แจงว่า กรณีได้รับอนุมัติ บริษัทจัดการจะดำเนินการเจรจาเพื่อหาข้อสรุปรายได้ค่าเช่าทรัพย์สิน ในกรณีไม่ได้รับอนุมัติ บริษัทจัดการจะทำหน้าที่หาผู้เช่าต่อไปเพื่อหาประโยชน์ในทรัพย์สิน ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม อย่างไรก็ดี ไม่สามารถระบุได้อย่างแน่ชัดว่าจะสามารถดำเนินการได้ภายใน

ระยะเวลาเท่าใด เนื่องจากข้อจำกัดด้านโครงสร้างของทรัพย์สิน สถานการณ์ สภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งต้องใช้  
ความระมัดระวังและคิดวิเคราะห์เพื่อดำเนินการต่อไป

คุณชรินทร์ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุม เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นรายละในวาระที่ 3 นี้ ว่า  
อำนาจของบริษัทจัดการดังกล่าว ยังคงอยู่ภายใต้กฎหมาย กฎเกณฑ์ และหลัก Fiduciary Duty กล่าวคือ  
บริษัทจัดการต้องจัดการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุก  
ปวง

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระดังกล่าวหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นรายละสอบถาม  
ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. คุณพรศักดิ์ ชัยวัฒนวิษา ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า วาระที่ 1 และวาระที่ 2  
ไม่สามารถลงคะแนนด้วยระบบ E-Voting จึงให้ทางบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แก้ไขข้อขัดข้อง  
ของระบบเพื่อลงคะแนนด้วยระบบ E-Voting สำหรับวาระที่ 3  
พิธีกร ได้แจ้งบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เพื่อแก้ไขเหตุขัดข้องดังกล่าว โดยให้คุณพรศักดิ์  
ดำเนินการเข้าประชุมใหม่อีกครั้งหนึ่ง และออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 3 ต่อไป

เมื่อไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นแล้ว พิธีกรชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นรายละลงคะแนน  
เสียงในวาระที่ 3 เพื่อพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและ  
เงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการในโครงการ โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายละอีก เพื่อให้เกิด  
ความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการนำทรัพย์สินออกหาประโยชน์ได้โดยเร็วที่สุด ภายใต้สถานการณ์ซึ่ง  
มีความผันผวนและไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดหมายได้ รวมทั้งลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัด  
ประชุมผู้ถือหุ้นรายละ และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องที่พิจารณาใน  
วาระนี้ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือ บุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายตามที่ผู้จัดการ  
กองทุนได้นำเสนอ

ในวาระที่ 3 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือ  
หน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายละใดมีส่วนได้เสีย  
พิเศษในการลงมติในเรื่องดังกล่าว

มติที่ประชุม	ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้			
- อนุมัติ	136,043,799	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	56.2998
- ไม่อนุมัติ	105,597,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	43.7002
-งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งคิดเป็นจำนวน 241,641,499 หน่วย

พิธีกร ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่ อย่างไรก็ตาม ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือสอบถามเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.05 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)

ประธานที่ประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (MJLF)

ผู้บันทึกการประชุม

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด