

ประกาศ

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF) (“กองทุน”) ได้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ณ ห้องมรกต ชั้น 3 โรงแรมดิเอมเมอรัลด์ เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยในการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนในเรื่องโครงสร้างรายได้ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ของกองทุน โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติ “เห็นชอบ” ให้แก้ไขโครงการจัดการกองทุนในเรื่องดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนในเรื่องที่เกี่ยวกับโครงสร้างรายได้ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2562 เป็นต้นไป (เอกสารแนบ)

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการทราบรายละเอียดเพิ่มเติม กรุณาติดต่อทีมพัฒนาผลิตภัณฑ์ โทร. 0-2305-9835-7 หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.phatraasset.com

ประกาศ ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด

****การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน****

ตารางสรุปรายละเอียดการแก้ไขโครงการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เออร์บานา (URBNPF)

เรื่อง	ปัจจุบัน	แก้ไขเป็น	เหตุผล																																																																						
<p>3.วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน</p>	<p>3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>กองทุนรวมมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนให้บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด เข้าช่วงโดยที่ สัญญาเช่าช่วงจะมีอายุสัญญา 3 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งหมดไม่เกิน 28 ปี (วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงไม่เกินวันสิ้นสุดของสัญญาเช่ากล่าวคือวันที่ 31 ธันวาคม 2577) (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในเอกสารแนบท้าย 3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง)</p> <p>ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปแบบของ ค่าเช่าซึ่งจะชำระเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ (จำนวน 2.2 ล้านบาท) และค่าเช่าลอยตัว ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วทั้งจำนวนจะเท่ากับร้อยละ 50 ของ “รายได้รวม” ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน โดยนิยามของ “รายได้รวม” ให้หมายถึง เงินได้และรายได้ทั้งหมดอันเกิดขึ้นจากการดำเนินงานเกี่ยวกับ พื้นที่เช่า โดยให้หมายความรวมถึงค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่เช่าหรือเงินจำนวนอื่นที่ผู้เช่าช่วงได้รับชำระจากผู้เช่า และผู้รับสิทธิประกอบการร้านค้าในพื้นที่เช่า</p> <p>โดยในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะเป็นดังนี้</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ 2,500,000 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) บวกกับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ที่ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าคงที่พิเศษ”) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้</p> <table border="1" data-bbox="264 1045 1115 1474"> <thead> <tr> <th colspan="7">ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ</th> </tr> <tr> <th>ปี</th> <th>จำนวนปี</th> <th>ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)</th> <th>ค่าเช่าคงที่/ปี</th> <th>ค่าเช่าคงที่/เดือน</th> <th>ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี</th> <th>ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2558 - 2559</td> <td>2</td> <td>44,374,800.00</td> <td>30,000,000.00</td> <td>2,500,000.00</td> <td>14,374,800.00</td> <td>1,197,900.00</td> </tr> <tr> <td>2560 - 2562</td> <td>3</td> <td>45,812,292.00</td> <td>30,000,000.00</td> <td>2,500,000.00</td> <td>15,812,292.00</td> <td>1,317,691.00</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>5</td> <td>226,186,476.00</td> <td>150,000,000.00</td> <td></td> <td>76,186,476.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ							ปี	จำนวนปี	ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)	ค่าเช่าคงที่/ปี	ค่าเช่าคงที่/เดือน	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน	2558 - 2559	2	44,374,800.00	30,000,000.00	2,500,000.00	14,374,800.00	1,197,900.00	2560 - 2562	3	45,812,292.00	30,000,000.00	2,500,000.00	15,812,292.00	1,317,691.00	รวม	5	226,186,476.00	150,000,000.00		76,186,476.00		<p>3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>กองทุนรวมมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนให้บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด เข้าช่วงโดยที่ สัญญาเช่าช่วงจะมีอายุสัญญา 3 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งหมดไม่เกิน 28 ปี (วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าช่วงไม่เกินวันสิ้นสุดของสัญญาเช่ากล่าวคือวันที่ 31 ธันวาคม 2577) (รายละเอียดโปรดพิจารณาเพิ่มเติมในเอกสารแนบท้าย 3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง)</p> <p>ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด กองทุนรวมจะได้รับรายได้ในรูปแบบของ ค่าเช่าซึ่งจะชำระเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ (จำนวน 2.2 ล้านบาท) และค่าเช่าลอยตัว ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วทั้งจำนวนจะเท่ากับร้อยละ 50 ของ “รายได้รวม” ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน โดยนิยามของ “รายได้รวม” ให้หมายถึง เงินได้และรายได้ทั้งหมดอันเกิดขึ้นจากการดำเนินงานเกี่ยวกับ พื้นที่เช่า โดยให้หมายความรวมถึงค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนในการให้เช่าพื้นที่เช่าหรือเงินจำนวนอื่นที่ผู้เช่าช่วงได้รับชำระจากผู้เช่า และผู้รับสิทธิประกอบการร้านค้าในพื้นที่เช่า</p> <p>โดยในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะเป็นดังนี้</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ 2,500,000 บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) บวกกับค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ที่ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าคงที่พิเศษ”) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่างนี้</p> <table border="1" data-bbox="1146 1045 1998 1474"> <thead> <tr> <th colspan="7">ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ</th> </tr> <tr> <th>ปี</th> <th>จำนวนปี</th> <th>ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)</th> <th>ค่าเช่าคงที่/ปี</th> <th>ค่าเช่าคงที่/เดือน</th> <th>ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี</th> <th>ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2558 - 2559</td> <td>2</td> <td>44,374,800.00</td> <td>30,000,000.00</td> <td>2,500,000.00</td> <td>14,374,800.00</td> <td>1,197,900.00</td> </tr> <tr> <td>2560 - 2562</td> <td>3</td> <td>45,812,292.00</td> <td>30,000,000.00</td> <td>2,500,000.00</td> <td>15,812,292.00</td> <td>1,317,691.00</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>5</td> <td>226,186,476.00</td> <td>150,000,000.00</td> <td></td> <td>76,186,476.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ							ปี	จำนวนปี	ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)	ค่าเช่าคงที่/ปี	ค่าเช่าคงที่/เดือน	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน	2558 - 2559	2	44,374,800.00	30,000,000.00	2,500,000.00	14,374,800.00	1,197,900.00	2560 - 2562	3	45,812,292.00	30,000,000.00	2,500,000.00	15,812,292.00	1,317,691.00	รวม	5	226,186,476.00	150,000,000.00		76,186,476.00		<p>แก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมตามมติอนุมัติวาระที่ 2.1 และ 2.3</p>
ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ																																																																									
ปี	จำนวนปี	ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)	ค่าเช่าคงที่/ปี	ค่าเช่าคงที่/เดือน	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน																																																																			
2558 - 2559	2	44,374,800.00	30,000,000.00	2,500,000.00	14,374,800.00	1,197,900.00																																																																			
2560 - 2562	3	45,812,292.00	30,000,000.00	2,500,000.00	15,812,292.00	1,317,691.00																																																																			
รวม	5	226,186,476.00	150,000,000.00		76,186,476.00																																																																				
ตารางค่าเช่าคงที่พิเศษ																																																																									
ปี	จำนวนปี	ค่าเช่าคงที่พิเศษ (จำนวนเงินที่ผู้เช่าช่วงจะจ่ายให้แก่กองทุนรวม/ปี)	ค่าเช่าคงที่/ปี	ค่าเช่าคงที่/เดือน	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/ปี	ค่าเช่าอาคารที่ต้องจ่ายให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์/เดือน																																																																			
2558 - 2559	2	44,374,800.00	30,000,000.00	2,500,000.00	14,374,800.00	1,197,900.00																																																																			
2560 - 2562	3	45,812,292.00	30,000,000.00	2,500,000.00	15,812,292.00	1,317,691.00																																																																			
รวม	5	226,186,476.00	150,000,000.00		76,186,476.00																																																																				

เรื่อง	ปัจจุบัน	แก้ไขเป็น	เหตุผล
	<p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าลอยตัวให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของรายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าเช่าคงที่พิเศษ (“ค่าเช่าลอยตัวพิเศษ”)</p> <p>โดยเมื่อครบกำหนด 5 ปี (นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562) โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะกลับเป็นแบบเดิม ตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่สอง</p> <p>ทั้งนี้ ในการเช่าช่วงครั้งแรกของบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงรับประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงตามสัญญาตลอด 3 ปีแรกของการเช่าช่วง ในจำนวน 73.35 ล้านบาท 81.18 ล้านบาท และ 88.87 ล้านบาท ตามลำดับ</p>	<p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าลอยตัวให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของรายได้รวมที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากพื้นที่เช่าทั้งหมดในแต่ละเดือน ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าเช่าคงที่พิเศษ (“ค่าเช่าลอยตัวพิเศษ”)</p> <p>โดยเมื่อครบกำหนด 5 ปี (นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562) โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะกลับเป็นแบบเดิม ตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่สอง</p> <p><u>อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ของกองทุนรวม สำหรับช่วงระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้</u></p> <p><u>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าลอยตัว โดยตกลงชำระค่าเช่าคงที่ในอัตราเดือนละ 3,200,000 บาท (สามล้านสองแสนบาทถ้วน) และค่าเช่าลอยตัว ในอัตราเท่ากับร้อยละ 52 (ห้าสิบสอง) ของรายได้รวมในแต่ละเดือน ลบด้วยค่าเช่าคงที่ดังกล่าวข้างต้น</u></p> <p><u>โดยเมื่อครบกำหนด 4 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมจะกลับเป็นแบบเดิม ตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่สอง</u></p> <p>ทั้งนี้ ในการเช่าช่วงครั้งแรกของบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงรับประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงตามสัญญาตลอด 3 ปีแรกของการเช่าช่วง ในจำนวน 73.35 ล้านบาท 81.18 ล้านบาท และ 88.87 ล้านบาท ตามลำดับ</p>	