

ที่ PFRD 011/2563

วันที่ 28 พฤษภาคม 2563

เรื่อง แจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date) เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการลงมติเวียน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทจัดการได้รับหนังสือลงวันที่ 27 มีนาคม 2563 จากบริษัท สมุยบุรี ปิซ ริสอร์ท ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“บริษัท” หรือ “ผู้เช่า”) เพื่อขอยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากผลกระทบจากการระบาดของเชื้อโคโรนาไวรัส หรือ โควิด-19 ทำให้ไม่สามารถประกอบกิจการได้ โดยสรุปว่าผู้เช่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยลูกค้าและตัวแทนจำหน่ายได้แจ้งยกเลิกการเข้าพักและการใช้บริการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 เป็นต้นมา ประกอบกับรัฐบาลไทยได้ประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินทั่วราชอาณาจักร จึงทำให้ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการโรงแรมและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราวอย่างเป็นทางการ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นไป จนกว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติ ผู้เช่าจึงได้ขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือเพื่อบรรเทาผลกระทบดังกล่าว ด้วยการยกเว้นการชำระค่าเช่าสำหรับงวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 และขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังค้างไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับด้วย ทั้งนี้ ผู้เขายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานในส่วนงานที่มีความจำเป็นเพื่อดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างดีที่สุด พร้อมกันนี้ ผู้เช่าเสนอให้มีการประเมินสถานการณ์ร่วมกับบริษัทจัดการอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563 โดยหากสถานการณ์การระบาดของโรคและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้นหรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนเดือนธันวาคม 2563 ผู้เช่าจะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาเช่าต่อไป ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

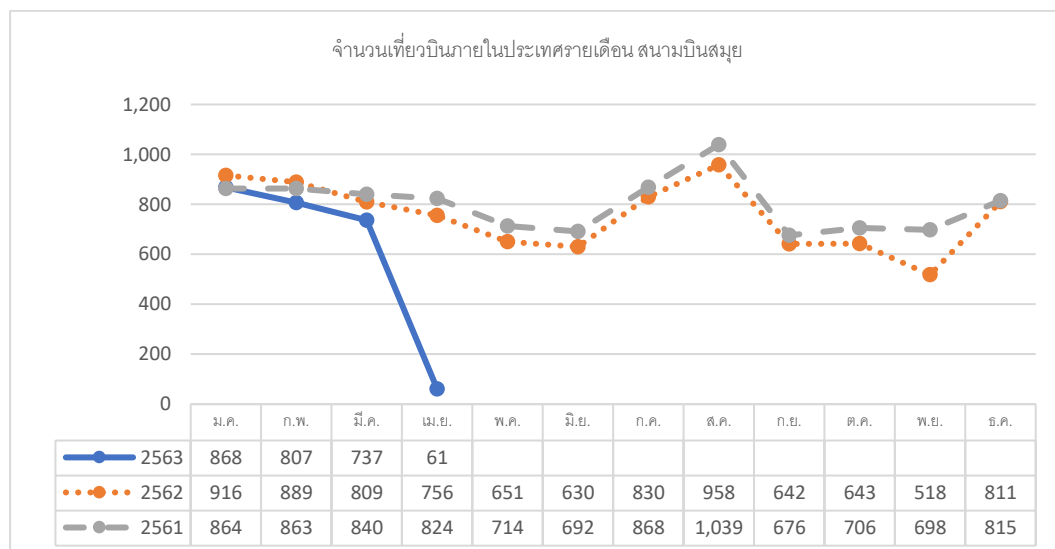
ที่มาที่ไป

เนื่องจากเหตุการณ์ระบาดของเชื้อโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ หรือ โควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดระลอกที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

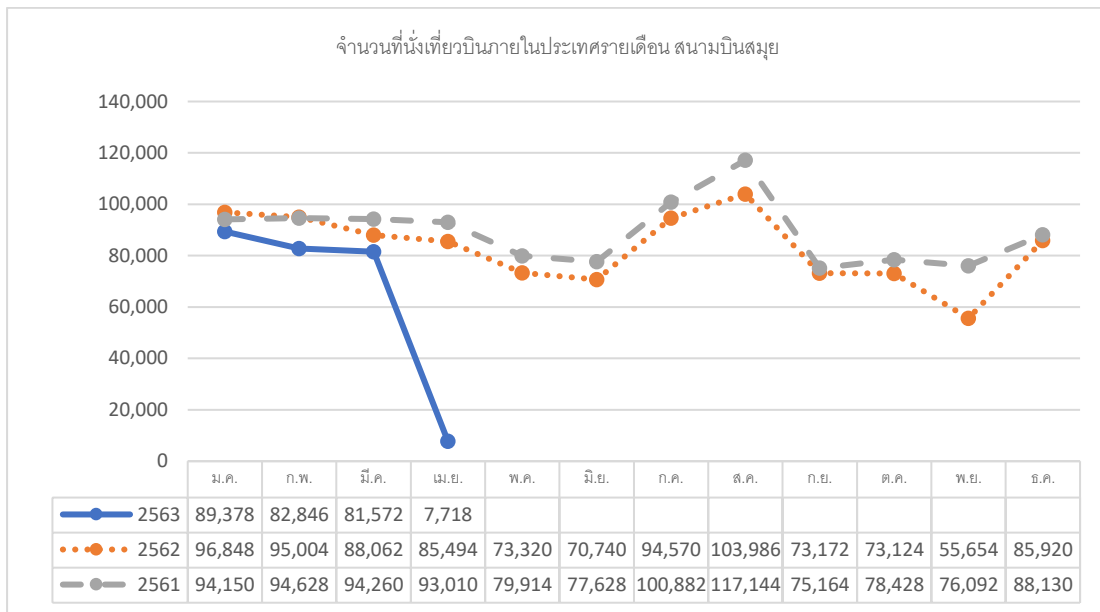
นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้น โรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดในทางราชการ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 ซึ่งได้ต่อขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 ตามการขยายเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน

ถึงแม้ว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี จะได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2727/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักรับรองและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง แต่เนื่องด้วยสถานการณ์การท่องเที่ยวยังมิได้มีการปรับตัวดีขึ้น อีกทั้ง สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ได้มีการขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 สถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยก็ยังไม่มีความโน้มเอียงที่จะดีขึ้น เป็นผลให้โรงแรม สมุยบุรีพีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมยังคงต้องมีการปิดทรัพย์สินชั่วคราวต่อไป

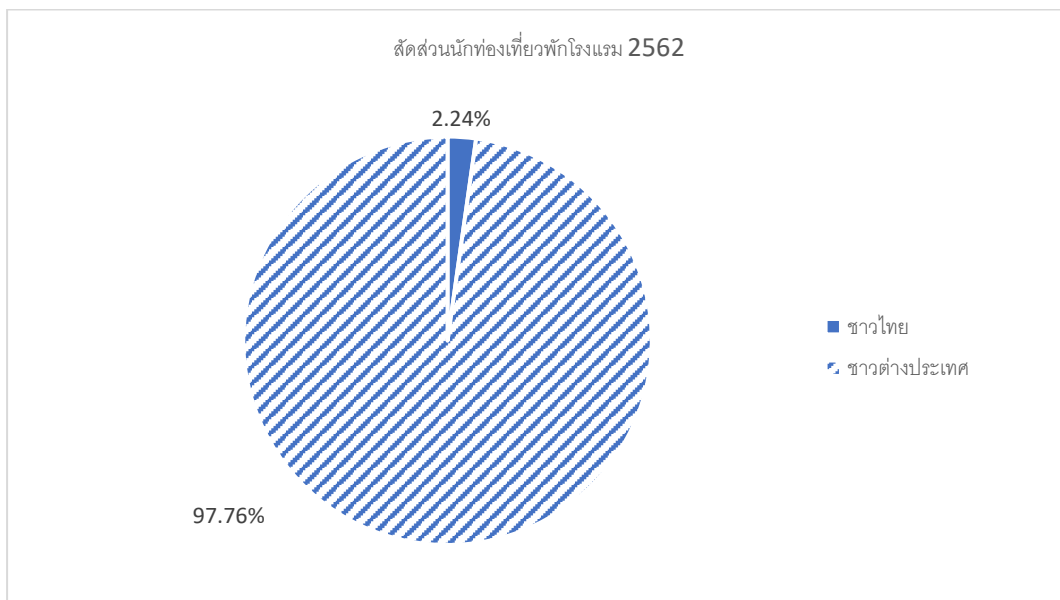
สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

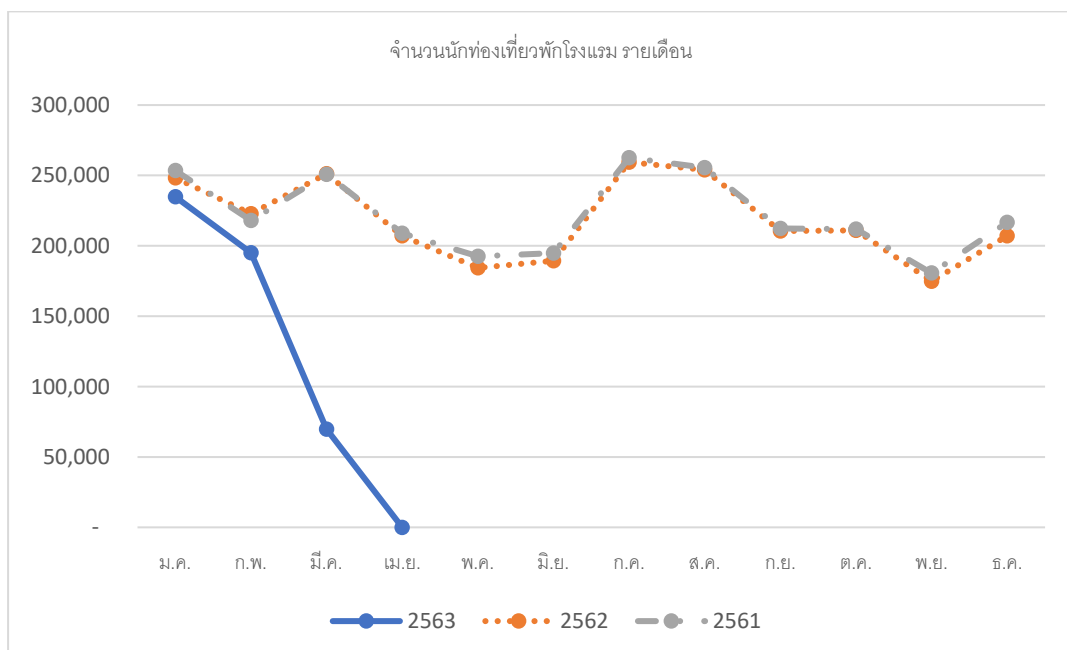
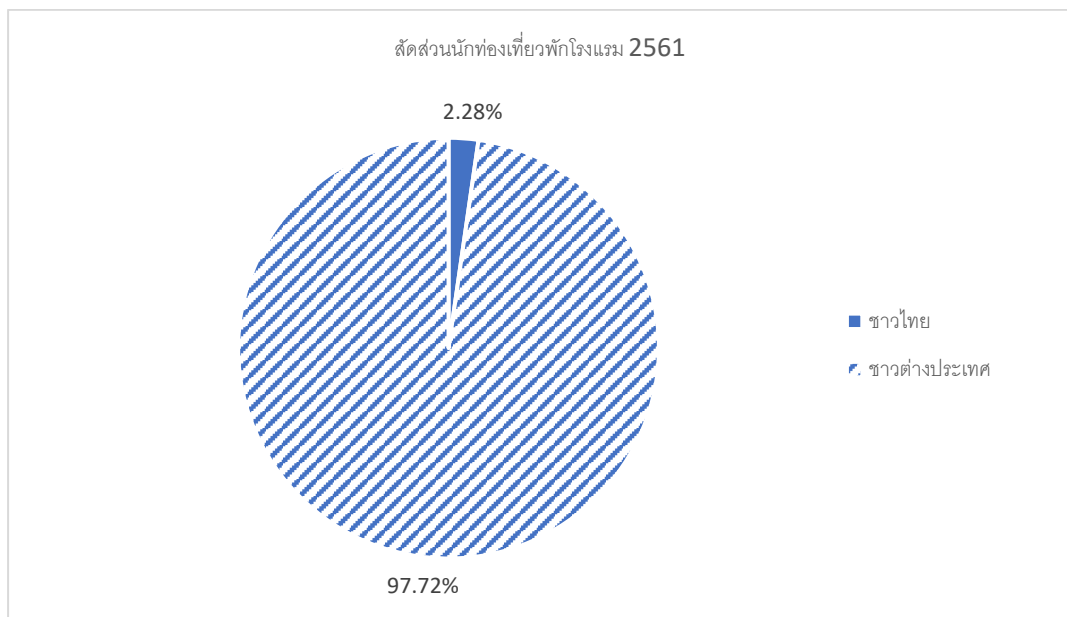


ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ณ วันที่จัดเตรียมเอกสารฉบับนี้ (21 พฤษภาคม 2563) พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนเมษายน 2563 มีจำนวน 61 เที่ยวบิน ซึ่งรวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ลดลงจาก 756 และ 824 เที่ยวบิน ในช่วงเดือนเดียวกันในปี 2562 และ 2561 ส่งผลให้จำนวนที่นั่งลดลงจาก 85,494 และ 93,010 ในเดือนเมษายน 2562 และ 2561 เหลือเพียง 7,718 ที่นั่งในเดือนเมษายน 2563



ในด้านของสัดส่วนนักท่องเที่ยวพักโรงแรม ในช่วงปี 2562 และ 2561 จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 97 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ซึ่งมีผู้เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศย่อมจะต้องได้รับผลกระทบจากระบาดของโรค การห้ามเดินทางเข้าออก รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคและผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศต้นทางเช่น จีน และกลุ่มประเทศในยุโรป





จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีดังที่ได้กล่าวข้างต้น แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรมเปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทย เป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวไม่อาจกลับมาเปิดได้โดยอัตโนมัติ

ข้อร้องขอจากผู้เช่า

บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า ตามหนังสือเลขที่ SMB6303/001 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563 ซึ่งผู้เช่าแจ้งว่าได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 โดยเนื้อหาในหนังสือฉบับดังกล่าวสรุปได้ ดังนี้

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติ
2. ในระหว่างนี้ ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด
3. ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือในเบื้องต้นด้วยการยกเว้นค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563
4. ผู้เช่าขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังค้างไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
5. ผู้เช่าเสนอให้ประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563
6. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลาขอยกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พัวพันลักษณะเดียวกัน ยกเว้นโรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดในทางราชการ ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 ซึ่งได้ต่อขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 ตามการขยายเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน และแม้ว่าผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีจะได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2727/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง แต่เนื่องด้วยสถานการณ์การท่องเที่ยวยังมิได้มีการปรับตัวดีขึ้น อีกทั้ง สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ได้มีการขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 สถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยก็ยังไม่มีความแนวโน้มว่าจะดีขึ้น เป็นผลให้ผู้เช่ายังคงต้องมีการปิดโรงแรมต่อไป

ดังนั้น แม้ว่าในเบื้องต้น ผู้เช่าได้ร้องขอเนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรค แต่จากคำสั่งจังหวัดดังกล่าว เท่ากับว่าผู้เช่าต้องหยุดการประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเนื่องจากคำสั่งจากทางราชการระหว่างวันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563

ต่อมา ผู้เข้าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

1. คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ
2. การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น
3. การเปิดให้บริการตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย
4. จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เข้าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้ทำการหารือและขอความเห็นจาก สำนักงานกฎหมาย คอมพาสลอร์ ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องนี้ไว้ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

การขอยกเว้นการชำระค่าเช่าจากผู้เช่า

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงยกเว้นการชำระค่าเช่า หรือส่งมอบเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้หน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ แม้ว่าการนี้เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าจากสัญญาเช่าชั่วคราว แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของการเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบอันเป็นปรกฏต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

การขึ้นเงินตามเช็ค

ตามข้อเท็จจริงที่ผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้ลงวันที่ถึงกำหนดชำระให้แก่กองทุนรวม สำหรับปีที่สองของระยะเวลาการเช่า (นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2563) หากบริษัทจัดการมิได้ผ่อนผันการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า บริษัทจัดการมีหน้าที่ตามกฎหมายในการนำเช็คที่ได้ลงวันที่ถึงกำหนดชำระแต่ละฉบับไปขึ้นเงินในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระตามงวดนั้น ๆ

ในกรณีที่เช็คฉบับใดไม่สามารถขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่างวดนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และกองทุนรวมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 ของสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอีกด้วย

การดำเนินการตามกฎหมาย ในกรณีที่ไม่สามารถนำเช็คไปขึ้นเงินได้

ในกรณีที่ไม่สามารถนำเช็คไปขึ้นเงินได้ กองทุนรวมมีสิทธิฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าต่อศาลที่มีเขตอำนาจ ทั้งคดีแพ่งและคดีอาญา ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ตกลงชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดที่เกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย รวมถึงค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ให้แก่กองทุนรวม ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม ตามข้อ 13.2 ของสัญญาเช่า

คดีแพ่ง: การผิดสัญญาเช่า

กรณีที่ไม่สามารถนำเช็คไปขึ้นเงินได้นั้นจะถือว่าผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามวันที่ถึงกำหนดชำระ โดยการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะถือเป็นการผิดนัด ตามข้อ 12.1 (ก) ของสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจ เพื่อบังคับชำระหนี้ค่าเช่าค้างชำระและค่าเสียหายอื่นใด ในฐานะผิดสัญญาเช่า อนึ่ง กองทุนรวมต้องฟ้องร้องคดีภายในกำหนดอายุความ 1 ปี นับแต่วันที่ถึงในเช็คดังกล่าว

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีหนังสือถึงผู้เช่า โดยระบุเหตุแห่งการผิดนัดเพื่อบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาสิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด พร้อมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าสำเร็จลุล่วง หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้น กองทุนรวมมีสิทธิฟ้องร้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ผู้เช่ากระทำการดังกล่าวได้

คดีอาญา: การไม่สามารถขึ้นเงินตามเช็ค

หากธนาคารปฏิเสธไม่ใช้เงินตามเช็ค เมื่อกองทุนรวมนำเช็คไปเงินขึ้นนั้น กรณีอาจสันนิษฐานได้ว่าจำนวนเงินในบัญชีของผู้เข้ามีไม่เพียงพอให้ใช้เงินในขณะที่นำเช็คไปขึ้นเงิน ทั้งนี้ ตามที่ผู้เข้าได้ออกเช็คโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้ที่มีอยู่จริงและบังคับได้ตามกฎหมาย กรณีจึงถือว่าผู้เข้ากระทำความผิดและต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดอันเกิดจากการใช้เช็ค พ.ศ. 2534 (“พ.ร.บ. เช็คฯ”)

เนื่องด้วยความผิดตาม พ.ร.บ. เช็คฯ เป็นความผิดอันยอมความได้ การดำเนินคดีความผิดเกี่ยวกับเช็คนั้นจะต้องกระทำการภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่ธนาคารปฏิเสธการใช้เงินตามเช็ค ในกรณีนี้ กองทุนรวมในฐานะผู้เสียหายอาจเลือกดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน หรือดำเนินการฟ้องร้องคดีด้วยตนเองก็ได้ หากกองทุนรวมไม่ดำเนินการข้างต้นภายในกำหนดเวลา กรณีจะถือว่าคดีขาดอายุความ

นอกจากนี้ การระงับคดีความผิดเกี่ยวกับเช็คก่อนศาลมีคำพิพากษาสามารถกระทำได้ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 7 ของ พ.ร.บ. เช็คฯ โดยหากผู้เข้าได้ใช้เงินตามเช็คให้แก่กองทุนหรือธนาคาร ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เข้าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวมถึงการปฏิเสธการใช้เงินตามเช็คโดยธนาคารนั้น ให้ถือว่าคดีเป็นอันเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ความเป็นไปได้ในการชนะคดี

คู่สัญญามีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เมื่อกองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าจากผู้เช่า กองทุนรวมมีดุลยพินิจเด็ดขาดแต่เพียงฝ่ายเดียวในการพิจารณาประเด็นดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิเสธคำร้องขอของผู้เช่า และไม่ได้มีการตกลงผ่อนผันการชำระค่าเช่าในประการอื่น ผู้เช่าก็ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเดิม ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจฟ้องร้องทั้งคดีแพ่งและอาญากับผู้เช่า ในกรณีที่ธนาคารปฏิเสธไม่ใช้เงินตามเช็คลงวันที่ถึงกำหนดชำระ ด้วยเหตุข้างต้น กรณีจึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่กองทุนรวมจะชนะทั้งคดีแพ่งและคดีอาญา เนื่องด้วยกองทุนรวมมีสิทธิได้รับชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่านั้น

อนึ่ง ตามที่ผู้เช่าตกอยู่ภายใต้บังคับของคำสั่งปิดโรงแรม ตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 ตามคำสั่ง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 7 เมษายน 2563 ในกรณีนี้ ผู้เช่าอาจมีข้อโต้แย้งว่าผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ข้อเท็จจริงที่ว่าผู้เช่าถูกคำสั่งห้ามมิให้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจนั้น ไม่อาจถือเป็นมูลเหตุอันจะอ้างกฎหมายเพื่อยกเว้นการชำระค่าเช่าระหว่างระยะเวลาของคำสั่งปิดนั้นได้

หมายเหตุ: ณ วันที่จัดทำความเห็นทางกฎหมาย ฉบับภาษาไทย (วันที่ 15 พฤษภาคม 2563) ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2727/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง แต่คำสั่งดังกล่าวก็มิได้มีผลให้ความเห็นทางกฎหมายฉบับนี้เปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อร้องขอจากผู้เช่าดังกล่าว โดยได้พิจารณาในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. เหตุการณ์ที่เกิดขึ้น

การระบาดของไวรัสที่เกิดขึ้นนั้น เริ่มต้นจากการระบาดภายในประเทศจีน โดยต่อมาได้มีการแพร่กระจายไปในทวีปต่าง ๆ ทั้งในเอเชีย ยุโรป อเมริกา และแอฟริกา ส่งผลให้การเดินทาง การค้า และธุรกิจต่าง ๆ หยุดชะงัก สายการบินเกือบทุกสาย งดให้บริการรับส่งผู้โดยสาร ยกเว้นการให้บริการบางประเภท เช่น การขนส่งสินค้า หรือเที่ยวบินพิเศษเท่านั้น รวมถึงเกือบทุกประเทศได้มีมาตรการจำกัด การเดินทางเข้าออก มีผลกระทบต่อกิจการท่องเที่ยวโดยรวมของโลก

นอกจากนี้ ประเทศไทยเองก็มีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค รวมถึงการจำกัดการเดินทางเข้าออกพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ การห้ามเข้าออกประเทศ การปิดโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง เป็นต้น

เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนี้ มีผลกระทบไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย และมีผลกระทบต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยตรง

2. ผลกระทบต่อกองทุนรวมจากการยกเว้นค่าเช่า

การยกเว้นค่าเช่าตามช่วงเวลาที่ยูเอชอาร์ขอ หากประเมินว่าสถานการณ์จะต่อเนื่องไปจนถึงช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 นี้ และจะต้องยกเว้นค่าเช่าไปจนถึงเดือนธันวาคม 2563 นั้น กองทุนรวมจะขาดรายได้ไปเป็นเงินรวม 5,900,000 บาท นอกจากนี้ สัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน จะหมดอายุลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 เมื่อพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบัน คาดได้ว่า เป็นไปได้ยากหรือเกือบเป็นไปไม่ได้เลย ที่ธุรกิจจะฟื้นตัวกลับมาจนทำให้ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าในส่วนที่ยกเว้นคืนให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาของสัญญาปัจจุบัน

นอกจากนี้ กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 500,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีเงินสดเพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนจำนวน 6,350,751 บาท หรือเท่ากับค่าใช้จ่ายประมาณ 12 เดือน

ดังนั้น ผลกระทบโดยตรงต่อกองทุนรวมจากสถานการณ์ในปัจจุบัน คือผลกระทบสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้รับผลกระทบแบบเดียวกันหรือไม่ และมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร

จากการประชุมหารือร่วมกันภายในสมาคมบริษัทจัดการลงทุน ซึ่งมีบริษัทจัดการอื่น ๆ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นสมาชิก นั้น ได้ทราบว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งได้รับผลกระทบมากบ้างน้อยบ้าง ตามแต่ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน

แนวทางดำเนินการที่เห็นพ้องต้องกันคือความจำเป็นที่จะต้องประคับประคองให้กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ สามารถผ่านวิกฤติในครั้งนี้ไปได้ ซึ่งมาตรการหลักคือการช่วยเหลือผู้เช่า เพื่อที่ว่าภายหลังเหตุการณ์นี้ ผู้เช่าจะสามารถกลับมาประกอบธุรกิจ และยังคงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ต่อไป

แนวทางดำเนินการนั้น กรณีจะขึ้นอยู่กับรายละเอียดของสัญญาที่กองทุนรวมฯ มีอยู่กับผู้เช่า หากสัญญามีข้อที่ให้ผ่อนปรนได้ ก็จะใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการ หากบริษัทจัดการกองทุนไม่มีอำนาจกระทำได้เองตามสัญญา บริษัทจัดการก็ต้องขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางดำเนินการต่อไป ซึ่งแนวทางผ่อนปรนมีตั้งแต่การปรับลดอัตราค่าเช่า การเลื่อนการชำระค่าเช่า และการยกเว้นการชำระค่าเช่า

4. ทางเลือกในการดำเนินการ

ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน กองทุนรวมมีทางเลือกในการดำเนินการ 2 แนวทางคือ

(ก) พิจารณาดำเนินการตามสัญญา

ในกรณีนี้ กองทุนรวมเลือกที่จะบังคับสัญญาตามสิทธิที่กองทุนรวมมี ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนตามกำหนด หากผู้เช่าไม่ชำระ กองทุนรวมก็จะดำเนินการตามกฎหมาย ได้แก่ การบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่เคยทำกันมาก่อนหน้านี้ หรือหากผู้เช่ามีข้อโต้แย้ง ก็อาจจะต้องเข้ากระบวนการการฟ้องบังคับคดี โดยขอให้ศาลสั่งให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า และให้ออกจากพื้นที่

แนวทางการบังคับใช้กฎหมายนี้นั้น ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า โอกาสในการบังคับคดี หรือชนะคดีมีอยู่สูง แต่ก็ทำให้เสียเวลาและเกิดค่าใช้จ่ายจำนวนมาก จากสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาจพิจารณาได้ว่ากองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่แบกรับค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่จะเกิดขึ้น รวมถึงภาระค่าดูแลทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้น เมื่อผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ กรณีจะทำให้กองทุนรวมไม่สามารถที่จะดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินได้ เช่น การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ (สัญญาปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ซึ่งบริษัทจัดการจะเริ่มกระบวนการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงเดือนพฤศจิกายน/ธันวาคม 2563) การสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือการอื่นใด ที่จะเป็นประโยชน์มากกว่าในปัจจุบันได้

(ข) พิจารณาดำเนินการตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

แนวทางนี้เป็นการพิจารณาดำเนินการโดยผ่อนปรนการชำระค่าเช่าแก่ผู้เช่า เช่น การเลื่อนระยะเวลาการชำระ หรือการยกเว้นการชำระค่าเช่า

การเลื่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่า อาจจะมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากอายุสัญญาที่จะสิ้นสุดลงในเดือนกรกฎาคม 2654 นั้น มีระยะเวลาล้นเกินกว่าที่ธุรกิจของผู้เช่าจะฟื้นตัวได้พอสมควรจนสามารถกลับมาชำระค่าเช่าได้ตามปกติ รวมถึงชำระค่าเช่าคงค้างได้ภายในอายุสัญญาปัจจุบัน หากตั้งเป็นหนี้ค้างชำระที่ให้ชำระภายในกำหนดระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดสัญญาไปแล้ว การบังคับสัญญาก็อาจจะต้องเข้าสู่กระบวนการทางศาลอีกครั้ง ซึ่งกองทุนรวมจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายจำนวนมาก

จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน การยกเว้นการชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด น่าจะเป็นทางออกที่เสียหายน้อยกว่า ไม่มีความเสี่ยงที่จะเกิดคดีความในอนาคต

ข้อเสนอของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาในประเด็นต่าง ๆ และเห็นว่า สถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไม่เฉพาะที่เกาะสมุย แต่รวมถึงทั้งประเทศไทยและทั่วโลก การดำเนินการโดยยึดถือข้อสัญญาเป็นหลัก อาจเกิดผลกระทบด้านลบต่อกองทุนรวมมากกว่า และอาจจะทำให้กองทุนรวมต้องเข้าสู่กระบวนการทางกฎหมายอีกครั้งหนึ่งและทำให้ธุรกิจไม่สามารถเดินหน้าต่อไปในอนาคตได้ การยกเว้นการชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่งน่าจะเป็นทางออกที่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์นี้ แต่ประเด็นที่ควรพิจารณาคือระยะเวลาการยกเว้นการชำระค่าเช่าที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นว่า การยกเว้นการชำระค่าเช่าควรที่จะเป็นช่วงระยะเวลาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2563 โดยเห็นว่าสถานการณ์น่าจะคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้นและผู้เช่าจะสามารถกลับมาชำระค่าเช่าได้ตามสัญญา

นอกจากนั้น กองทุนรวม ได้มีการกำหนดการประชุมสามัญประจำปี 2563 ในช่วงประมาณเดือนตุลาคม 2563 ซึ่งหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงประการใด บริษัทจัดการก็สามารถที่จะประเมินสถานการณ์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนได้พิจารณาอีกครั้งในการประชุมดังกล่าว

เปรียบเทียบแนวทางดำเนินการตามข้อร้องขอของผู้เช่าและตามความเห็นบริษัทจัดการ

	ข้อร้องขอของผู้เช่า	ความเห็นบริษัทจัดการ
ระยะเวลา ยกเว้นการชำระค่าเช่า	เมษายน - ธันวาคม 2563 โดยประเมินสถานการณ์ร่วมกันในเดือน ตุลาคม 2563	เมษายน - ตุลาคม 2563
เงื่อนไขการสิ้นสุดระยะเวลา ยกเว้นการชำระค่าเช่า	- คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิด ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง กับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหาร ได้รับ การยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถ กลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ - การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น - การเปิดบริการได้ตามปกติของ สนามบินนานาชาติสมุย - จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดิน ทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วง ระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้ เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระ ค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ ชำระค่าเช่า	ตุลาคม 2563 หรือผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติ เป็นอย่างอื่น
หน้าที่ของผู้เช่าในระหว่าง ระยะเวลาการยกเว้นการ ชำระค่าเช่า	ในระหว่างนี้ ผู้เช่าจะยังคงจัดให้มีพนักงาน รักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สิน อย่างดีที่สุด	ในระหว่างนี้ ผู้เช่าจะยังคงจัดให้มีพนักงาน รักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สิน อย่างดีที่สุด

จากตารางเปรียบเทียบข้างต้น จะเห็นได้ว่าประเด็นที่แตกต่างกันระหว่างข้อร้องขอของผู้เช่าและความเห็นของ
บริษัทจัดการคือระยะเวลาในการยกเว้นการชำระค่าเช่า ตามข้อเสนอของผู้เช่าแม้ว่าระยะเวลาจะยาวกว่า แต่ก็มีกลไกใน
การประเมินสถานการณ์ที่ชัดเจน ซึ่งอาจจะทำให้การยกเว้นสิ้นสุดลงก่อนเดือนธันวาคม 2563 แต่ตามความเห็นของบริษัท
จัดการนั้น ในกรณีที่สถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นได้รวดเร็ว การยกเว้นการชำระค่าเช่าก็ยังคงสิ้นสุดลงในเดือนตุลาคมเช่นเดิม

อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การระบาดในต่างประเทศ ซึ่งเป็นตลาดหลักของการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้น โอกาสที่ตลาดการท่องเที่ยวของไทยจะซบเซาไปจนถึงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ หรือไตรมาสแรกของปีหน้ามีค่อนข้างสูง ดังนั้นสุดท้ายแล้วระยะเวลาการยกเว้นของทั้งสองแบบอาจจะไม่แตกต่างกันมากนัก

สรุป

บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางการผ่อนผัน 2 แนวทาง ดังนี้

แนวทางที่ 1: การผ่อนผันตามที่ผู้เข้าร้องขอ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563
2. การยกเลิกการชำระเช็คค่าเช่าล่วงหน้าไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
3. ผู้เข้าจะขอประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563
4. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เข้าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลายกเว้นค่าเช่า ผู้เข้าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป โดยที่หลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้นหรือปกติ มีดังนี้
 - (ก) คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ
 - (ข) การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น
 - (ค) การเปิดให้บริการได้ตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย
 - (ง) จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - (จ) เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เข้าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า
5. ผู้เข้ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

แนวทางที่ 2: การผ่อนผันตามบริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เข้ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

เนื่องจากทั้งสองแนวทางเป็นทางเลือกที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือ หากเลือกแนวทางที่ 1 ก็จะไม่สามารถเลือกแนวทางที่ 2 ได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงต้องพิจารณาเลือกแนวทางใดแนวทางหนึ่งเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หากมติส่วนใหญ่ไม่เห็นชอบทั้งแนวทางที่ 1 และ 2 บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับสัญญาตามข้อกำหนดและดำเนินการฟ้องคดีต่อไป

วาระการขอมติ

วาระที่ 1 และ 2 ที่จะนำเสนอเพื่อขอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณา แนวทางการผ่อนผัน 2 แนวทาง ดังนี้

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563
2. การยกเลิกการชำระเช็คค่าเช่าล่วงหน้าไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
3. ผู้เช่าจะขอประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563
4. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลายกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป โดยที่หลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้นหรือปกติ มีดังนี้
 - (ก) คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ
 - (ข) การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น
 - (ค) การเปิดให้บริการได้ตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย
 - (ง) จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - (จ) เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า
5. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงมติดังกล่าวของผู้ถือหุ้นลงมติซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการหารือเพื่อขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในเรื่องฐานคะแนนเสียงของมติของผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กว และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวม ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2562 ผู้เข้า ตลอดจนกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้เข้า ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมจำนวน 8,662,520 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 10.46 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนเสียงในวาระนี้

หากผู้ถือหุ้นรายย่อยมีมติอนุมัติในวาระนี้ตามที่ผู้เข้าร้องขอ จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 2

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

หากผู้ถือหุ้นรายย่อยมีมติอนุมัติตามที่ผู้เข้าร้องขอในวาระที่ 1 จะไม่มีการพิจารณาในวาระนี้

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอผู้ถือหุ้นรายย่อยพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเสนอ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เข้ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายย่อยซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการหารือเพื่อขอรับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในเรื่องฐานคะแนนเสียงของมติของผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กว และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวม ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2562 ผู้เข้า ตลอดจนกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้เข้า ถือ

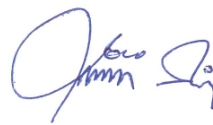
หน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 8,662,520 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 10.46 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติดังกล่าว

บริษัทจัดการจึงขอแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 12 มิถุนายน 2563 และกำหนดจัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ในวันที่ 19 มิถุนายน 2563 กำหนดการส่งมติดังกล่าวมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 และจะรวบรวมผลของมติเวียนและแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบภายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446