

ที่ PFRD 012/2563

วันที่ 19 มิถุนายน 2563

เรื่อง ขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. วิธีการออกเสียงลงคะแนน
 2. แบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 3. ของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

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 และขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังค้างกับกองทุนรวมทุกฉบับด้วย ทั้งนี้ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานในส่วนงานที่มีความจำเป็นเพื่อดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างดีที่สุด พร้อมกันนี้ ผู้เช่าเสนอให้มีการประเมินสถานการณ์ร่วมกับบริษัทจัดการอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563 โดยหากสถานการณ์การระบาดของโรคและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้นหรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนเดือนธันวาคม 2563 ผู้เช่าจะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาเช่าต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของผู้เช่า โดยขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงมติในแบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และส่งหนังสือดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการลงมติ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 กลับมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 โดยมีรายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณาเพื่อการลงมติ ดังนี้

ที่มาที่ไป

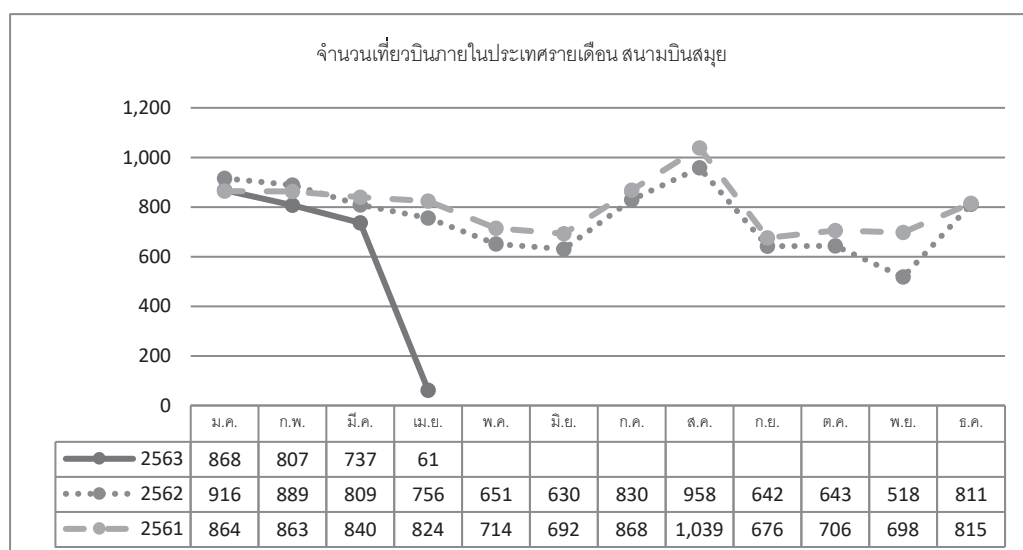
เนื่องจากเหตุการณ์ระบาดของเชื้อโคโรนาไวรัสสายพันธุ์ใหม่ หรือ โควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนิน

มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

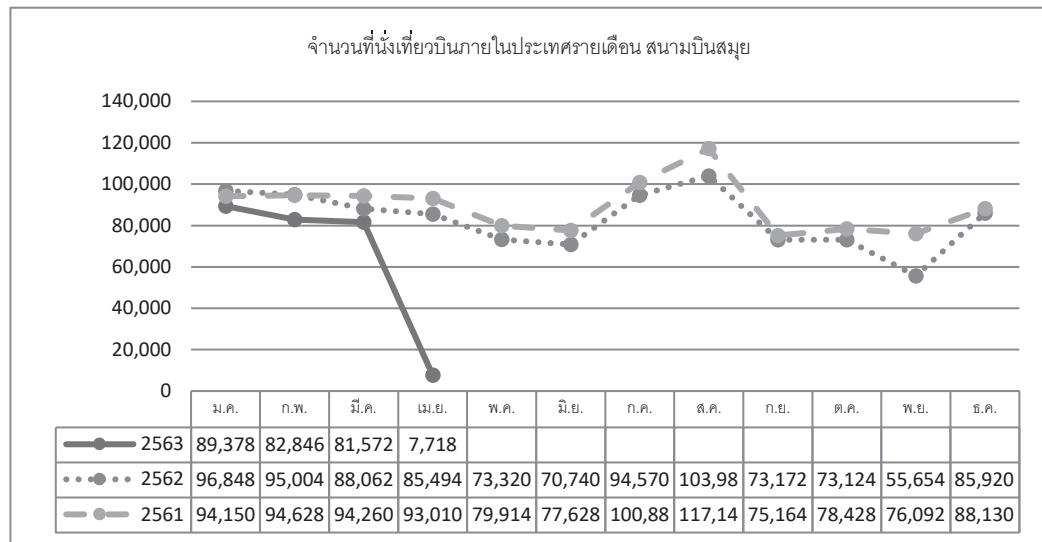
นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้น โรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม 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 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ได้มีการขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 สถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยจึงยังไม่มีแนวโน้มว่าจะดีขึ้น เป็นผลให้โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมยังคงไม่มีการให้บริการและปิดทรัพย์สินชั่วคราวต่อไป

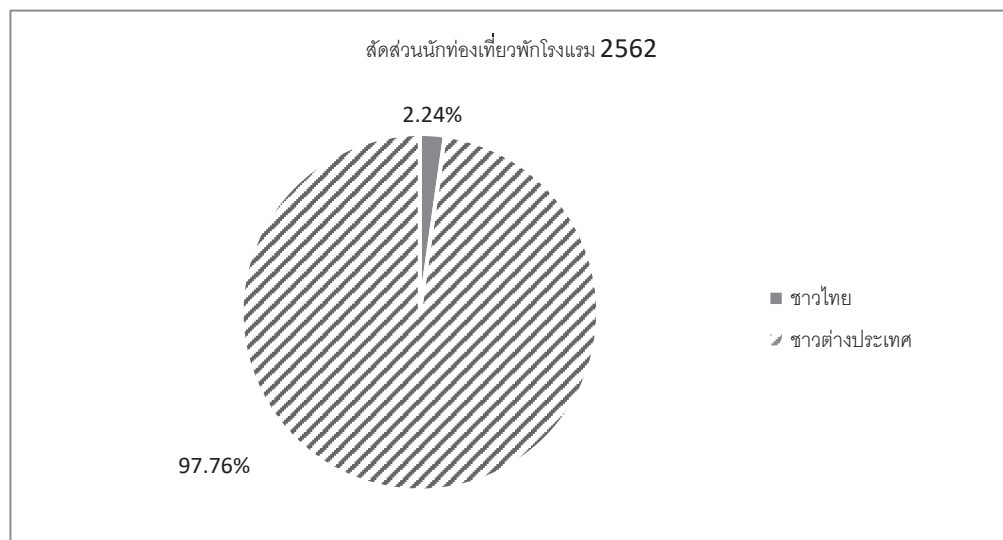
สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

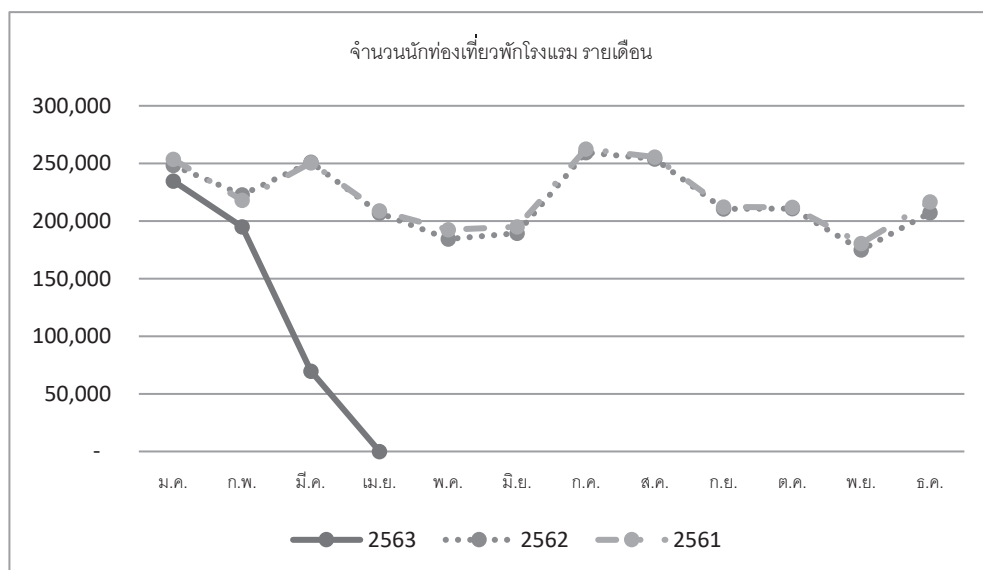
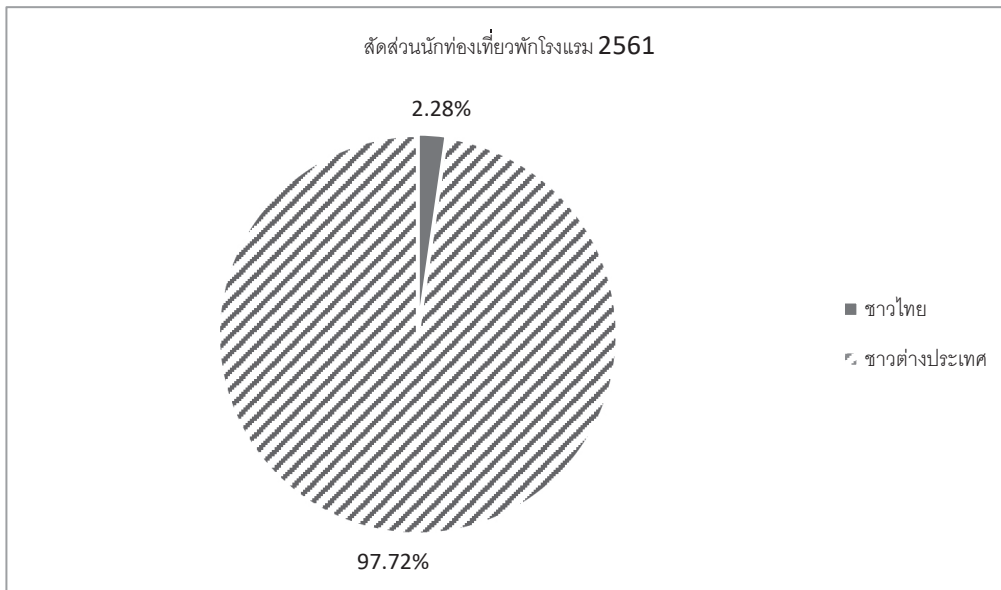


ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ณ วันที่จัดเตรียมเอกสารฉบับนี้ (21 พฤษภาคม 2563) พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนเมษายน 2563 มีจำนวน 61 เที่ยวบิน ซึ่งรวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ลดลงจาก 756 และ 824 เที่ยวบิน ในช่วงเดือนเดียวกันในปี 2562 และ 2561 ส่งผลให้จำนวนที่นั่งลดลงจาก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



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





จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีดังที่ได้กล่าวข้างต้น แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่างๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรมเปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทย เป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลทำให้ธุรกิจการท่องเที่ยวไม่อาจกลับมาเปิดได้โดยอัตโนมัติ

วาระการพิจารณาเพื่อลงมติ

ข้อเสนอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาลงมติแบ่งออกเป็นวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ซึ่งเป็นเรื่องต่อเนื่องกัน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งสองวาระ อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามข้อที่ผู้เข้าร้องขอในวาระที่ 1 จะถือว่าไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 2

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณานุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เข้าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

1. รายละเอียดสำหรับการพิจารณา

ตามที่บริษัทจัดการได้รับหนังสือขอให้พิจารณายกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นการชั่วคราวจากผู้เช่า 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 หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลาที่ยกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้นโรงแรมที่ตั้งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม 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 ทั้งนี้ จากผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรค และคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานีข้างต้นจึงส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเนื่องจากคำสั่งจากทางราชการ ระหว่างวันที่ 8 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 นอกจากนี้ สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ได้มีการขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 สถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยจึงยังไม่มีแนวโน้มว่าจะดีขึ้น เป็นผลให้ผู้เช่ายังคงต้องมีการปิดโรงแรมต่อไป

ต่อมา ผู้เช่าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

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

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

2. ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาข้อร้องขอจากผู้เช่าดังกล่าว โดยได้พิจารณาในประเด็นต่าง ๆ และมีความเห็นดังนี้

เหตุการณ์ที่เกิดขึ้น

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้น ซึ่งเริ่มต้นจากการระบาดภายในประเทศจีน โดยต่อมาได้มีการแพร่กระจายไปในทวีปต่าง ๆ ทั้งในเอเชีย ยุโรป อเมริกา และแอฟริกา ส่งผลให้การเดินทาง การค้า และธุรกิจต่าง ๆ หยุดชะงัก สายการบินเกือบทุกสาย งดให้บริการรับส่งผู้โดยสาร ยกเว้นการให้บริการบางประเภท เช่น การขนส่งสินค้า หรือเที่ยวบินพิเศษเท่านั้น รวมถึงเกือบทุกประเทศได้มีมาตรการจำกัด การเดินทางเข้าออก มีผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวโดยรวมของโลก นอกจากนี้ ประเทศไทยเองก็มีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค รวมถึงการจำกัดการเดินทางเข้าออกพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ การห้ามเข้าออกประเทศ การปิดโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง เป็นต้น เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนี้ มีผลกระทบไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย และมีผลกระทบต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยตรง

ผลกระทบต่อกองทุนรวมจากการยกเว้นค่าเช่า

การยกเว้นค่าเช่าตามช่วงเวลาของผู้เช่าร้องขอ หากประเมินว่าสถานการณ์จะต่อเนื่องไปจนถึงช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 นี้ และจะต้องยกเว้นค่าเช่าไปจนถึงเดือนธันวาคม 2563 นั้น กองทุนรวมจะขาดรายได้เป็นเงินรวม 5,900,000 บาท นอกจากนี้ สัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน จะหมดอายุลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 เมื่อพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันสามารถคาดหมายได้ว่า เป็นไปได้ยากหรือเกือบเป็นไปไม่ได้เลย ที่ธุรกิจจะฟื้นตัวกลับมาจนทำให้ผู้เช่าสามารถชำระค่าเช่าในส่วนที่ขอยกเว้นคืนให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาของสัญญาฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 500,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมมีเงินสดเพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนจำนวน 6,350,751 บาท หรือเท่ากับค่าใช้จ่ายประมาณ 12 เดือน ดังนั้น ผลกระทบโดยตรงต่อกองทุนรวมจากสถานการณ์ในปัจจุบัน คือผลกระทบสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้รับผลกระทบแบบเดียวกันหรือไม่ และมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร

จากการประชุมหารือร่วมกันภายในสมาคมบริษัทจัดการลงทุน ซึ่งมีบริษัทจัดการอื่น ๆ และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นสมาชิกนั้น ได้เห็นว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งได้รับผลกระทบมากบ้างน้อยบ้าง ตามแต่ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน

แนวทางดำเนินการที่เห็นพ้องต้องกันคือความจำเป็นที่จะต้องปรับโครงสร้างให้กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ สามารถผ่านวิกฤติในครั้งนี้ไปได้ ซึ่งมาตรการหลักคือการช่วยเหลือผู้เช่า เพื่อที่ว่าภายหลังเหตุการณ์นี้ ผู้เช่าจะสามารถกลับมาประกอบธุรกิจ และยังคงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ต่อไป โดยแนวทางดำเนินการจะขึ้นอยู่กับรายละเอียดของสัญญาที่กองทุนรวมฯ มีอยู่กับผู้เช่า หากสัญญามีข้อที่ให้ผ่อนปรนได้ ก็จะใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการ หากบริษัทจัดการกองทุนไม่มีอำนาจกระทำเองตามสัญญา บริษัทจัดการก็ต้องขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางดำเนินการต่อไป ซึ่งแนวทางผ่อนปรนมีตั้งแต่การปรับลดอัตราค่าเช่า การเลื่อนการชำระค่าเช่า และการยกเว้นการชำระค่าเช่า

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ทำการหารือและขอความเห็นจาก สำนักงานกฎหมาย คอมพาสลอร์ ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องนี้ไว้ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

การขอยกเว้นการชำระค่าเช่าจากผู้เช่า

ตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นในที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน

และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ตลอดจนข้อผูกพันตามใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มิวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงยกเว้นการชำระค่าเช่า หรือส่งมอบเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการขัดต่อหน้าที่ของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้หน่วยลงทุนทั้งปวง นอกจากนี้ แม้ว่ากรณีเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าจากสัญญาเช่าชั่วคราว แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของการเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบอันเป็นปรปักษ์ต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหน่วยลงทุน 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 ในฐานผิดสัญญาเช่า อนึ่ง กองทุนรวมต้องฟ้องร้องคดีภายในกำหนดอายุความ 1 ปี นับแต่วันที่ลงในเช็คดังกล่าว

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

คดีอาญา: การไม่สามารถขึ้นเงินตามเช็ค

หากธนาคารปฏิเสธไม่ใช้เงินตามเช็ค เมื่อกองทุนรวมนำเช็คไปขึ้นเงินขึ้นนั้น กรณีอาจสันนิษฐานได้ว่าจำนวนเงินในบัญชีของผู้เช่ามีไม่เพียงพอให้ใช้เงินในขณะที่น่าเช็คไปขึ้นเงิน ทั้งนี้ ตามที่ผู้เช่าได้ออกเช็คโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระหนี้ที่มีอยู่จริงและบังคับได้ตามกฎหมาย กรณีจึงถือว่าผู้เช่ากระทำความผิดและต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 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 โดยหากผู้เช่าได้ใช้เงินตามเช็คให้แก่กองทุนหรือธนาคาร ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนถึงการปฏิเสธการใช้เงินตามเช็คโดยธนาคารนั้น ให้ถือว่าคดีเป็นอันเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ความเป็นไปได้ในการชนะคดี

คู่สัญญาที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เมื่อกองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าจากผู้เช่า กองทุนรวมมีดุลยพินิจเด็ดขาดแต่เพียงฝ่ายเดียวในการพิจารณาประเด็นดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิเสธคำร้องขอของผู้เช่า และไม่ได้มีการตกลงผ่อนผันการชำระค่าเช่าในประการอื่น ผู้เช่าก็ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเดิม ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจฟ้องร้องทั้งคดีแพ่งและอาญากับผู้เช่า ในกรณีที่ธนาคารปฏิเสธไม่ใช้เงินตามเช็คลงวันที่ที่ถึงกำหนดชำระ 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

3. ข้อเสนอเพื่อลงมติ

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การชำระยกเว้นค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563
2. การชำระยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่ยังค้างไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ
3. ผู้เช่าจะขอประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563

4. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลายกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป โดยที่หลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้นหรือปกติ มีดังนี้

(ก) ค่าสิ่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ

(ข) การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น

(ค) การเปิดให้บริการได้ตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย

(ง) จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวน

ดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

5. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

4. การนับคะแนนและลงมติ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2562 ผู้เช่า ตลอดจนกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้เช่า ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 8,662,520 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 10.46 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

1. รายละเอียดสำหรับการพิจารณา

บริษัทจัดการได้พิจารณาแนวทางดำเนินการภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน โดยมีทางเลือกในการดำเนินการ 2 แนวทาง ดังนี้

การดำเนินการตามสัญญา

ในกรณีนี้ กองทุนรวมเลือกที่จะบังคับสัญญาตามสิทธิของกองทุนรวม โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนตามกำหนด หากผู้เช่าไม่ชำระ กองทุนรวมก็จะดำเนินการตามกฎหมาย ได้แก่ การบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่เคยทำกันมาก่อนหน้านี้ หรือหากผู้เช่ามีข้อโต้แย้ง ก็อาจจะต้องเข้ากระบวนการการฟ้องบังคับคดี โดยขอให้ศาลสั่งให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า และให้ออกจากพื้นที่

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่าผู้เช่า โอกาสในการบังคับคดี หรือชนะคดีมีอยู่สูง แต่ก็ทำให้เสียเวลาและเกิดค่าใช้จ่ายจำนวนมาก จากสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาจพิจารณาได้ว่ากองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่แบกรับค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่จะเกิดขึ้น รวมถึงภาระค่าดูแลทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้น เมื่อผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนให้แก่กองทุนรวม นอกจากนี้ ในระหว่างการดำเนินการบังคับใช้สิทธิตามสัญญาอาจทำให้กองทุนรวมไม่สามารถที่จะดำเนินการใด ๆ กับทรัพย์สินได้ เช่น การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ (สัญญาปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ซึ่งบริษัทจัดการจะเริ่มกระบวนการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในช่วงเดือนพฤศจิกายน/ธันวาคม 2563) การสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน หรือการอื่นใด ที่จะเป็นประโยชน์มากกว่าในปัจจุบันได้

การดำเนินการตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

แนวทางนี้เป็นการพิจารณาดำเนินการโดยผ่อนปรนการชำระค่าเช่าแก่ผู้เช่า เช่น การเลื่อนระยะเวลาการชำระ หรือการยกเว้นการชำระค่าเช่า

การเลื่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่า อาจจะมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงในเดือนกรกฎาคม 2564 ระยะเวลาที่เหลืออยู่จึงเป็นระยะเวลาที่สั้นเกินกว่าที่ธุรกิจของผู้เช่าจะฟื้นตัวจนสามารถกลับมาชำระค่าเช่าได้ตามปกติ รวมถึงชำระค่าเช่าคงค้างได้ภายในอายุสัญญาฉบับปัจจุบัน หากตั้งเป็นหนี้ค้างชำระที่ทำให้ชำระภายในกำหนดระยะเวลาภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดสัญญาไปแล้ว การบังคับสัญญาก็อาจจะต้องเข้าสู่กระบวนการทางศาลอีกครั้ง ซึ่งกองทุนรวมจะต้องเสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายจำนวนมาก

จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน การยกเว้นการชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด น่าจะเป็นทางเลือกที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายน้อยกว่า และความเสี่ยงที่จะเกิดคดีความในอนาคตอยู่ในระดับต่ำ

2. ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาในประเด็นต่าง ๆ และเห็นว่า สถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไม่เฉพาะที่เกาะสมุย แต่รวมถึงทั้งประเทศไทยและทั่วโลก การดำเนินการโดยยึดถือข้อสัญญาเป็นหลัก อาจเกิดผล

กระทบด้านลบต่อกองทุนรวมมากกว่า และอาจจะทำให้กองทุนรวมต้องเข้าสู่กระบวนการทางกฎหมายอีกครั้งหนึ่งและทำให้ธุรกิจไม่สามารถเดินหน้าต่อไปในอนาคตได้ การยกเว้นการชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่งน่าจะเป็นทางเลือกที่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน โดย จะต้องมีการพิจารณาระยะเวลาการยกเว้นการชำระค่าเช่าที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาและเห็นว่าการยกเว้นการชำระค่าเช่าควรจะเป็นช่วงระยะเวลาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2563 เนื่องจากหลังเดือนตุลาคม 2563 สถานการณ์น่าจะคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้นและผู้เช่าจะสามารถกลับมาชำระค่าเช่าได้ตามสัญญา

นอกจากนั้น กองทุนรวม ได้มีการกำหนดการประชุมสามัญประจำปี 2563 ในช่วงประมาณเดือนตุลาคม 2563 ซึ่งหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงประการใด บริษัทจัดการก็สามารถที่จะประเมินสถานการณ์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนได้พิจารณาอีกครั้งในการประชุมดังกล่าว

เปรียบเทียบแนวทางดำเนินการตามข้อร้องขอของผู้เช่าและตามความเห็นบริษัทจัดการ

	ข้อร้องขอของผู้เช่า	ความเห็นบริษัทจัดการ
ระยะเวลายกเว้นการชำระค่าเช่า	เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563 โดยประเมินสถานการณ์ร่วมกันในเดือนตุลาคม 2563	เดือนเมษายน 2563 - เดือนตุลาคม 2563
เงื่อนไขการสิ้นสุดระยะเวลายกเว้นการชำระค่าเช่า	1. คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว เช่นร้านอาหารได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ 2. การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทางห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศและคำสั่งกักตัว เป็นต้น 3. การเปิดบริการได้ตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย 4. จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า	เดือนตุลาคม 2563 หรือระยะเวลาอื่นตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนจะมีมติ

	ข้อร้องขอของผู้เช่า	ความเห็นบริษัทจัดการ
	เมื่อเช่าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วันตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า	
หน้าที่ของผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาการยกเว้นการชำระค่าเช่า	ในระหว่างนี้ ผู้เช่าจะยังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด	ในระหว่างนี้ ผู้เช่าจะยังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด

จากตารางเปรียบเทียบข้างต้น จะเห็นได้ว่าประเด็นที่แตกต่างกันระหว่างข้อร้องขอของผู้เช่าและความเห็นของบริษัทจัดการคือ ระยะเวลาในการยกเว้นการชำระค่าเช่า โดยตามข้อเสนอของผู้เช่ามีระยะเวลาในการยกเว้นการชำระค่าเช่าที่นานกว่าความเห็นของบริษัทจัดการ แต่ก็มีกลไกในการประเมินสถานการณ์ที่ชัดเจน ซึ่งอาจจะทำให้การยกเว้นการชำระค่าเช่าสิ้นสุดลงก่อนเดือนธันวาคม 2563 แต่ความเห็นของบริษัทจัดการเป็นการกำหนดระยะเวลาในการยกเว้นการชำระค่าเช่าอย่างแน่นอน ดังนั้น หากสถานการณ์ปรับตัวดีขึ้นได้รวดเร็ว การยกเว้นการชำระค่าเช่าก็จะยังคงสิ้นสุดลงในเดือนตุลาคมเช่นเดิม อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การระบาดในต่างประเทศ ซึ่งเป็นตลาดหลักของการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้น โอกาสที่ตลาดการท่องเที่ยวของไทยจะซบเซาไปจนถึงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ หรือไตรมาสแรกของปีหน้ามีค่อนข้างสูง ดังนั้น สุดท้ายแล้วระยะเวลาการยกเว้นของทั้งสองแบบอาจจะไม่แตกต่างกันมากนัก

3. ข้อเสนอเพื่อลงมติ

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเสนอ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

4. การนับคะแนนและลงมติ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2562 ผู้เข้า ตลอดจนกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้เข้า ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 8,662,520 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 10.46 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการทั้งสองวาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาดำเนินการบังคับตามสัญญาและดำเนินการฟ้องคดีต่อไป

บริษัทจัดการได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 12 มิถุนายน 2563

บริษัทจัดการขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติในแบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และส่งหนังสือดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการลงมติ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 กลับมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 โดยท่านสามารถส่งเอกสารทั้งหมดโดยใช้ของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

บริษัทจัดการจะรวบรวมผลของมติเวียนและแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบภายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446

วิธีการออกเสียงลงคะแนน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
Voting Procedure
Samui Buri Property Fund

1. **การส่งหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน**

Return of Voting Form for Unitholder to Management Company

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 กลับมายังบริษัทจัดการ **ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563** พร้อมแนบเอกสารประกอบการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดปรากฏด้านล่างนี้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนับคะแนนเสียง ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

The Management Company would like to request the unitholder to return the voting form back to the Management Company within 20 July 2020 together with supporting document(s) of the unitholder as set forth below. The Management Company reserves its rights for vote counting in case where the unitholder does not comply with the conditions specified by the Management Company.

2. **เอกสารประกอบการลงมติ**

Supporting Documents for Casting Votes

2.1 บุคคลธรรมดา

Individual

2.1.1 บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

Thai Individual

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรอื่นที่ราชการออกให้ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of national identification card or governmental identification card or other card issued by government authority

2.1.2 บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

Non-Thai Individual

- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of passport

2.2 นิติบุคคล

Juristic Person

2.2.1 นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย

Juristic Person Registered in Thailand

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกให้ไม่เกิน 3 เดือน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

Certified true copy of company affidavit issued by Department of Business Development, Ministry of Commerce no longer than 3 months affixing with signature(s) of the authorized representative(s) together with its company's seal (if any)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรอื่นที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of national identification card or governmental identification card or other card issued by government authority or certified true copy of passport of the authorized representative(s)

- หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)
Power of attorney (if any)

2.2.2 นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในต่างประเทศ

Foreign Juristic Person

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานที่มีอำนาจ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

Certified true copy of incorporation certificate issued by an authorized entity affixing with signature(s) of the authorized representative(s) together with its company's seal (if any)

หมายเหตุ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล

Remark Any non-English document must be enclosed with an English translation and the authorized representative(s) must certify such correct translation.

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรอื่นที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified true copy of national identification card or governmental identification card or other card issued by government authority or certified true copy of passport of the authorized representative(s)

- หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)
Power of attorney (if any)

แบบหนังสือการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting Form for Unitholders

วันที่

Date

จาก

From

ที่อยู่

Address

เรียน ผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี (SBPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

To Fund Manager of Samui Buri Property Fund (SBPF)

Principal Asset Management Company Limited

ข้าพเจ้า เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี (SBPF) โดยถือหน่วยลงทุนรวมจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย และออกเสียง
ลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

I/We being a unitholder of Samui Buri Property
Fund (SBPF) holding a total number of units, and being entitled to voting rights in total of
..... vote(s).

ข้าพเจ้าขอออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby vote as follows:

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

Agenda 1 : To consider approving or not approving the exemption of rental payment as proposed by the
Lessee (For Approval)

☐ อนุมัติ

Approve

☐ ไม่อนุมัติ

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

Agenda 2 : To consider approving or not approving the exemption of rental payment as the Management Company deemed appropriate (For Approval)

☐ อนุมัติ

Approve

☐ ไม่อนุมัติ

Disapprove

☐งดออกเสียง

Abstain

ลงชื่อ

Signature

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้กลับมาที่บริษัทจัดการ ภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 พร้อมแนบเอกสารประกอบตามที่กำหนดไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

Please return this document back to the Management Company within 20 July 2020 together with supporting documents as specified in Enclosure 1.

