ที่ PFRD 032/2563

วันที่ 23 กันยายน 2563

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2563 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ข้อ 70 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2563 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

การส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนและผลของการลงมติ

ตามที่บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 012/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2563 (“หนังสือขอมติ”) ไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอของบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) โดยขอให้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอหรือตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และบริษัทจัดการกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติและส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการภายในวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนส่งหนังสือการลงมติกลับมายังบริษัทจัดการ จำนวนทั้งสิ้น 45 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 37,845,220 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45.71 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 82,800,000 หน่วย) และผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติดังต่อไปนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

วาระที่ 1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	6,301,700	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	21.59
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	22,073,700	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	75.64
งดออกเสียง	จำนวน	807,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.77
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย

วาระที่ 2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร (เพื่ออนุมัติ)

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามแนวทางที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	6,636,600	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	22.74
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	21,758,800	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	74.56
งดออกเสียง	จำนวน	777,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.66
บัตรเสีย	จำนวน	10,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.04

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 29,182,700 หน่วย โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ลงคะแนน จำนวน 10,000 หน่วย

ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรนั้น บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรนำเสนอแนวทางจัดการกองทุนรวมต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 ต่อไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสภาพทรัพย์สินประจำปี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 โรงแรมได้ปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน (ณ วันที่ 23 กันยายน 2563) สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ และผู้เช่าจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร

นอกจากนี้ ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงในเบื้องต้นแล้วเห็นว่าผู้เช่าได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุง นอกจากนี้ ผู้เช่ามีการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากสภาพทรัพย์สินตามจริงมีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากผลการประเมินที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการตรวจสอบปริมาณเนื้องานและมูลค่าของงานปรับปรุงทรัพย์สินว่าเป็นไปตามแผนงานที่ได้ตกลงกันหรือไม่

3.2 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย และแนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวด โดยได้มีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป และต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 ได้มีการขยายเวลาการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินออกไปอีกครั้งจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งภายใต้การประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินดังกล่าว รัฐบาลได้มีการออกมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการห้ามการเดินทางและปิดกิจการและกิจกรรมที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดการแพร่กระจายของโรค

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

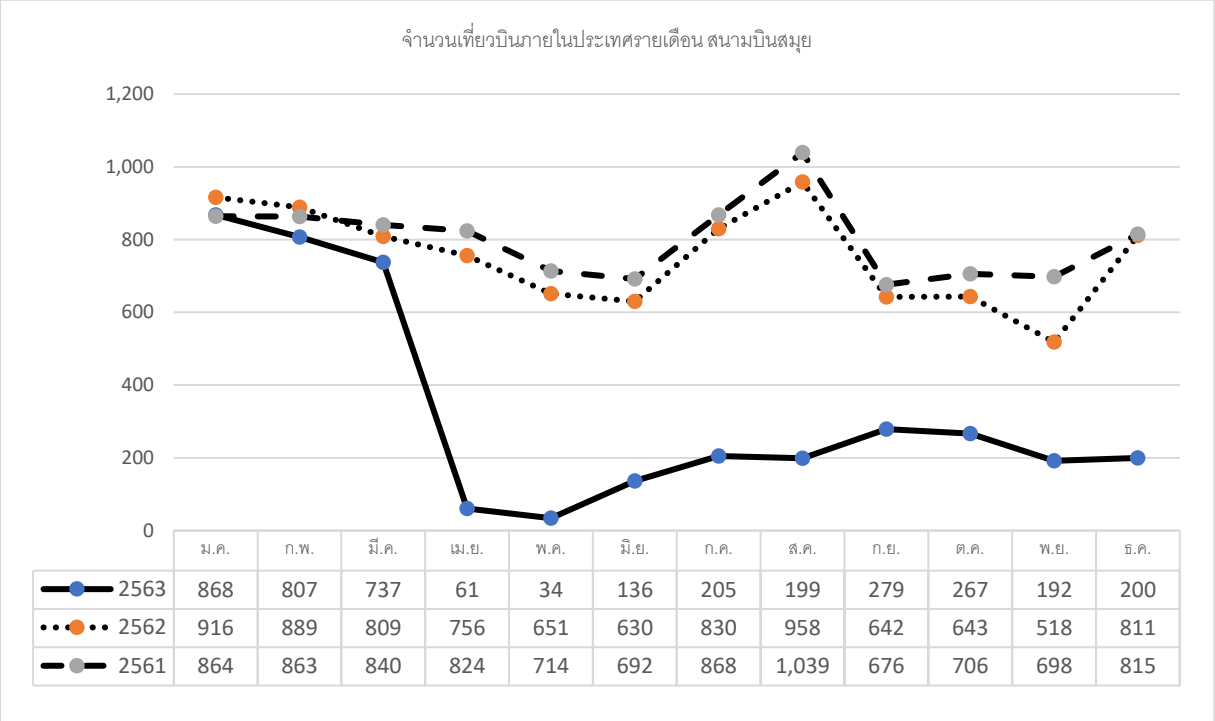
In alliance with CIMB

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 ซึ่งได้ขยายออกไปจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 ตามการขยายเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน

ถึงแม้ว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีจะได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2727/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 ให้โรงแรมเปิดให้บริการเฉพาะการให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือร้านอาหาร และให้ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตาม สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทยได้มีการประกาศขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563

ถึงแม้ว่า สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส ซึ่งเป็นสายการบินหลักในการเดินทางเข้าออกสมุยจะเริ่มกลับมาเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2563 แล้วก็ตาม แต่ก็ยังไม่มีผลในทางบวกกับสถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยในระยะเวลาอันใกล้นี้

3.2.1 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม

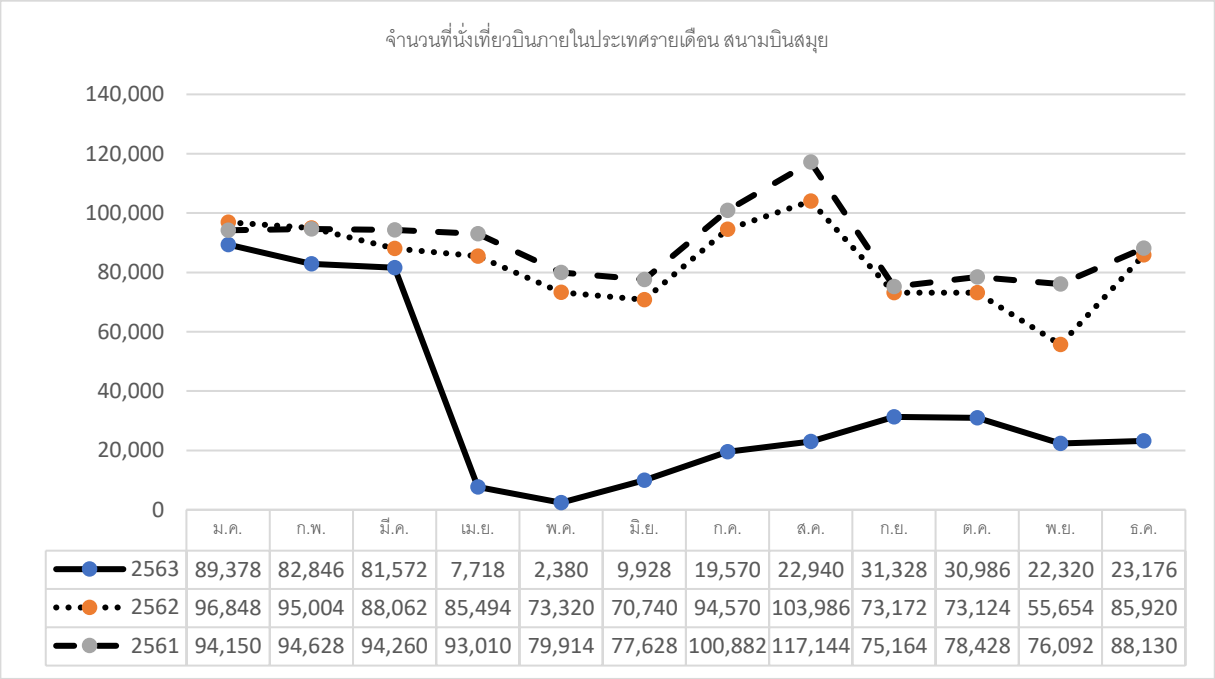


	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2563	868	807	737	61	34	136	205	199	279	267	192	200
2562	916	889	809	756	651	630	830	958	642	643	518	811
2561	864	863	840	824	714	692	868	1,039	676	706	698	815

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย[1] พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวน 199 เที่ยวบิน ลดลงจาก 205 เที่ยวบินในเดือนกรกฎาคม 2563 ซึ่งในจำนวนนี้รวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ข้อมูลดังกล่าวพบว่า จำนวนเที่ยวบินลดลงจาก 958 และ 1,039 เที่ยวบิน ในช่วงเดือนเดียวกันในปี 2562 และ 2561 ส่งผลให้จำนวนที่นั่ง ลดลงจาก 103,986 ที่นั่ง และ 117,144 ที่นั่ง ในเดือนสิงหาคม 2562 และ 2561 เหลือเพียง 22,940 ที่นั่งในเดือนสิงหาคม 2563



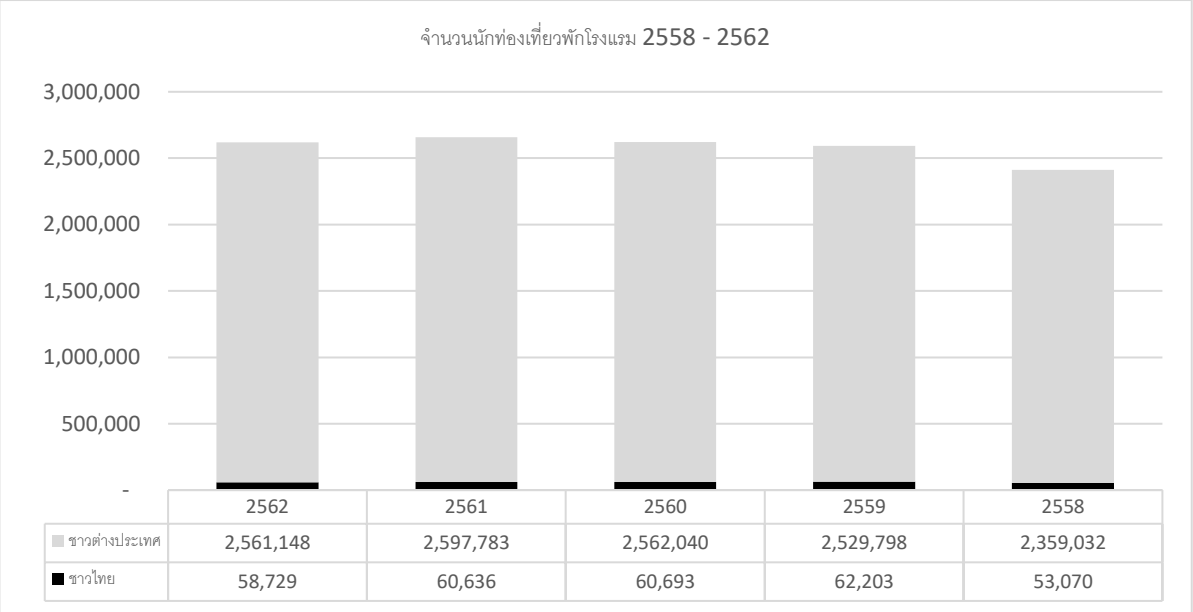
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2563	89,378	82,846	81,572	7,718	2,380	9,928	19,570	22,940	31,328	30,986	22,320	23,176
2562	96,848	95,004	88,062	85,494	73,320	70,740	94,570	103,986	73,172	73,124	55,654	85,920
2561	94,150	94,628	94,260	93,010	79,914	77,628	100,882	117,144	75,164	78,428	76,092	88,130

ในด้านของสัดส่วนนักท่องเที่ยวพักโรงแรม ในช่วงปี 2558 – 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมส่วนใหญ่ ประมาณร้อยละ 97 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้น ธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ซึ่งมีผู้เข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศย่อมจะต้องได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรค การห้ามเดินทางเข้าออก รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคและผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศต้นทาง เช่น จีน และกลุ่มประเทศในยุโรป

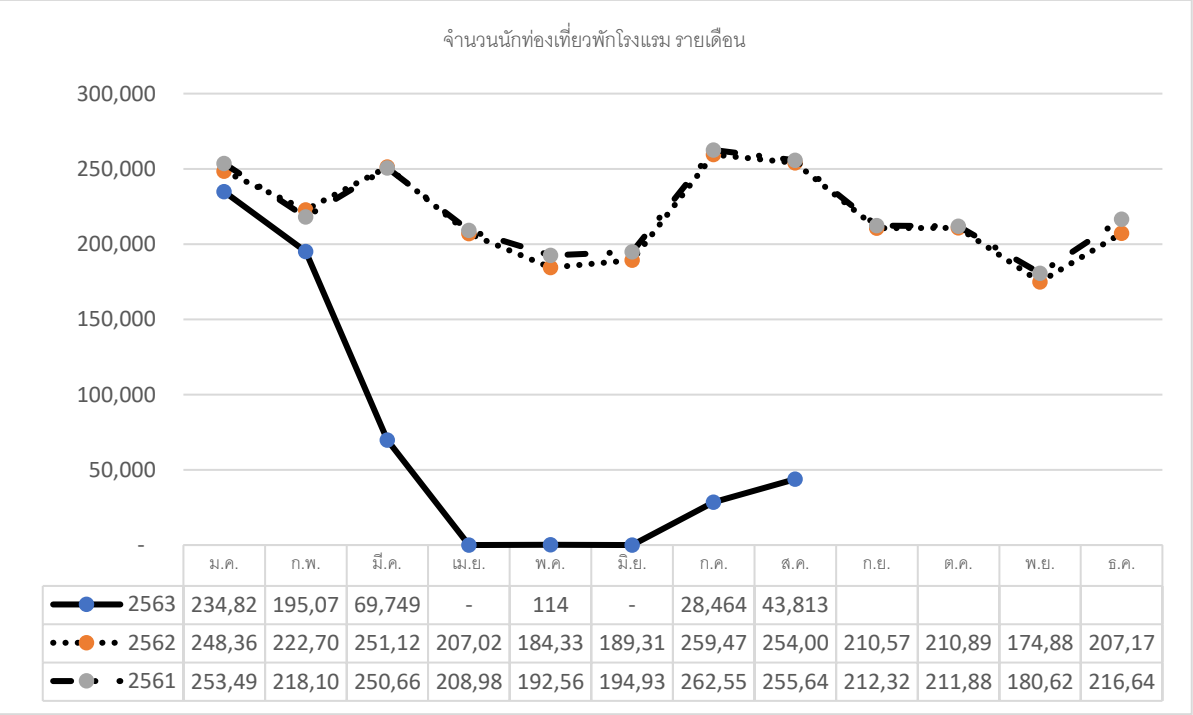
[1] ณ วันที่ 8 กันยายน 2563

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB



	2562	2561	2560	2559	2558
ชาวต่างประเทศ	2,561,148	2,597,783	2,562,040	2,529,798	2,359,032
ชาวไทย	58,729	60,636	60,693	62,203	53,070



	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2563	234,82	195,07	69,749	-	114	-	28,464	43,813				
2562	248,36	222,70	251,12	207,02	184,33	189,31	259,47	254,00	210,57	210,89	174,88	207,17
2561	253,49	218,10	250,66	208,98	192,56	194,93	262,55	255,64	212,32	211,88	180,62	216,64

จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีดังที่ได้กล่าวข้างต้น จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนสิงหาคม 2563 ลดลงจากจำนวนเฉลี่ยประมาณ 250,000 คน ในเดือนเดียวกัน ปี 2562 และ 2561 เหลือเพียง 43,813 คน ซึ่งการที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมเพิ่มขึ้นมากจากเดือนกรกฎาคม 2563 นั้น เป็นผลจากการที่รัฐบาลได้มีการรณรงค์และมีมาตรการสนับสนุนการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทย แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

เปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลลบกับธุรกิจการท่องเที่ยวอยู่ต่อไป

3.2.2 แนวโน้มในปี 2563 และ 2564

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม ร้านอาหาร บริการนำเที่ยวและอื่น ๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้น ในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

แม้ว่าในช่วงเริ่มต้นของการระบาด หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พยายามที่จะหันไปหาตลาดที่ยังไม่ได้รับผลกระทบเช่นอินเดีย และรัสเซีย เพื่อทดแทนการขาดหายไปของนักท่องเที่ยวจากจีนและยุโรป แต่ต่อมาปรากฏว่าทั้งอินเดียและรัสเซียเองก็ได้รับผลกระทบรุนแรงไม่น้อยไปกว่าประเทศอื่น ๆ

การระบาดของโรคในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างกว้างขวางไปทั่วโลก รวมถึงสายการบินต่าง ๆ ก็ต้องปิดตัวเองลงชั่วคราว ยกเลิกเที่ยวบิน เลิกจ้างพนักงาน อาจกล่าวได้ว่า ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจจะมากกว่าผลกระทบทางด้านสุขภาพโดยตรง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2563 และ 2564 เป็นดังนี้

1. เชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลัง ของปี 2563 และ ตลอดปี 2564 การท่องเที่ยวของไทย (รวมถึงเกาะสมุย) จำเป็นต้องพึ่งพาตลาดภายในประเทศเป็นหลัก ประเด็นที่ควรพิจารณาคือ เศรษฐกิจของไทยมีสัดส่วนที่พึ่งพาการส่งออกและการท่องเที่ยวที่สูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลัก ย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาตลาดนั้น ๆ ดังนั้น กำลังซื้อภายในประเทศเองในช่วงครึ่งหลังของปีก็อาจจะยังไม่แข็งแกร่งเพียงพอที่จะช่วยพยุงการท่องเที่ยวของไทยได้
2. ที่ผ่านมา ตลาดโรงแรมบนเกาะสมุย มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยเพียงร้อยละ 2 – 3 เท่านั้น การที่จะเร่งขยายนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ให้เติบโตขึ้น 15 – 20 เท่า เพื่อทดแทนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภายในช่วงระยะเวลาที่จำกัด (12 – 18 เดือน) จึงเป็นเรื่องที่ยากจะเป็นไปได้ ภายใต้กำลังซื้อที่ถดถอยจากสภาพเศรษฐกิจของไทยเอง
3. การที่ภาครัฐอนุญาตให้เปิดโรงแรม การเปิดสนามบิน และสายการบินเริ่มให้บริการเที่ยวบิน ไม่ได้หมายความว่าจะมีนักท่องเที่ยวกลับมาเดินทางและใช้บริการ
4. ในช่วงปลายปี 2563 การท่องเที่ยวภายในประเทศ น่าที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้น ๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

5. มาตรการรักษาระยะห่าง จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ผู้ประกอบการขนส่งสาธารณะจะต้องเว้นระยะห่าง ทำให้ไม่สามารถขายที่นั่งได้ตามที่มีอยู่

6. นอกจากนี้ ยังมีข่าวว่าทางการจีนจะยังคงห้ามคนจีนเดินทางออกท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่จะให้เดินทางท่องเที่ยวในประเทศแทน เพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีนเอง ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรง เนื่องจากจีนเป็นตลาดการท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย

7. สำหรับกลุ่มประเทศที่มีพื้นที่ใกล้กัน ก็เริ่มมีนโยบาย Travel Bubble เปิดให้เดินทางในระหว่างประเทศที่มีข้อตกลงสามารถเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัว 14 วัน ตามมาตรการในปัจจุบัน แต่ยังไม่มีข้อสรุปที่จะนำไปสู่การปฏิบัติ

8. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือวัคซีน หรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี

9. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

3.3 การดำเนินงานในปัจจุบัน

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

1. ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการและให้พนักงานหยุดงานชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าสถานการณ์จะกลับมาเป็นปกติ

2. ในระหว่างนี้ ผู้เช่ายังคงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลทรัพย์สินอย่างดีที่สุด

3. ผู้เช่าขอให้กองทุนรวมพิจารณาช่วยเหลือในเบื้องต้นด้วยการยกเว้นค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2563

4. ผู้เช่าขอยกเลิกเช็คค่าเช่าล่วงหน้าที่วางไว้กับกองทุนรวมทุกฉบับ

5. ผู้เช่าเสนอให้ประเมินสถานการณ์ร่วมกับกองทุนรวมอีกครั้งภายในเดือนตุลาคม 2563

6. หากสถานการณ์การระบาดของโรคดีขึ้นและสภาวะการท่องเที่ยวดีขึ้น หรือผู้เช่าสามารถกลับมาประกอบกิจการโรงแรมได้ก่อนระยะเวลาขอยกเว้นค่าเช่า ผู้เช่าจะพิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

ต่อมา ผู้เช่าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

1. คำสั่งต่าง ๆ ของภาครัฐที่กำหนดปิดธุรกิจโรงแรม และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร ได้รับการยกเลิก มีผลให้โรงแรมสามารถกลับมาประกอบกิจการได้ตามปกติ

2. การยกเลิกคำสั่งห้ามบิน ห้ามเดินทาง ห้ามเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ และคำสั่งกักตัว เป็นต้น

3. การเปิดให้บริการตามปกติของสนามบินนานาชาติสมุย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

4. จำนวนเที่ยวบินและนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าเกาะสมุยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนดังกล่าวในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือว่าเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการ มีความเห็นว่า การยกเว้นค่าเช่าที่เหมาะสม คือไม่เกิน เดือนตุลาคม 2563 จึงได้เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 ตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ในฐานความผิดอันเกิดจากการใช้เช็ค ตามที่บริษัทจัดการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าได้จำนวน 4 ฉบับ (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน - กรกฎาคม 2563) โดยพนักงานสอบสวนได้รับคำแจ้งความร้องทุกข์เป็นคดีอาญาที่ 716/2563 และต่อมา เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 บริษัทจัดการได้ส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถามเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าคงค้าง ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

3.4 ผลกระทบต่อกองทุนรวม

3.4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ค่าเช่ารายปีใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เมื่อเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งกระทบโดยตรงกับธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้กระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

การสรรหาผู้เช่าที่ผ่านมา ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ ทำให้จำเป็นต้องต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ารายเดิม แม้ว่าที่ผ่านมา กลุ่มเซ็นทรัลได้เคยติดต่อเสนอข้อเสนอการเช่า ด้วยอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าเท่ากับที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน บริษัทจัดการเห็นว่าในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ที่จะเริ่มดำเนินการในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2563 นี้ ก็อาจจะไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอการเช่าที่เป็นประโยชน์ และภายใต้สถานการณ์ตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมในปัจจุบัน อาจจะเป็นไปได้ที่ผู้เช่าปัจจุบันจะไม่ต่อสัญญาและส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่กองทุนรวมเพื่อลดค่าใช้จ่ายของตน

หากเป็นเช่นนั้น สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในช่วงปี 2563 – 2565 ซึ่งบริษัทจัดการประเมินบนสมมุติฐานที่กองทุนรวมจะยังไม่ได้รับค่าเช่าไปจนถึงสิ้นปี 2563 และเริ่มได้รับค่าเช่าตามสัญญาตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 ไปจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (กรกฎาคม 2564) และไม่สามารถหาผู้เช่าเหมารายใหม่ได้ และถึงแม้ว่าบริษัทจัดการจะงดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร สถานะทางการเงินของกองทุนรวมจะเป็นดังนี้

	2563	2564	2565
รายได้			
ค่าเช่า	1,800,000	4,900,000	0
ดอกเบี้ย	4,000	4,000	4,000
รายได้รวม	**1,804,000**	**4,904,000**	**4,000**
รายจ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหาร	2,743,050	0	0
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	648,000	648,000	648,000
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	540,000	540,000	540,000
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	240,000	240,000	240,000
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	930,000	930,000	930,000
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	107,000	107,000
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	125,000	125,000
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	350,000	350,000	350,000
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	280,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	120,000	120,000
รวมค่าใช้จ่าย	**6,549,950**	**3,340,000**	**3,340,000**
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	***-4,745,950***	***1,564,000***	***-3,336,000***
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	*6,582,257*	*1,836,307*	*3,400,307*
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	*1,836,307*	*3,400,307*	*64,307*

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

สถานะทางการเงินในปัจจุบันของกองทุนรวมมีความเสี่ยงในเรื่องของสภาพคล่องที่จำกัด ไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงเหตุไม่คาดคิดเช่นหากมีความจำเป็นต้องมีการบังคับสัญญากับผู้เช่า สถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ทางกฎหมาย

3.4.2 มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เรียล เอสเตท แอพเพรเซิล จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ในรอบปี 2563 ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2563 จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทุนรวมได้รับผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากสภาพธุรกิจ ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Generated Property) ซึ่งเป็นมาตรฐานในการประเมินมูลค่าตลาดของประเภทนี้ ทั้งนี้ ในสภาวะที่ไม่ปกติ การประเมินแบบวิธีรายได้จะทำให้มูลค่าตลาดของมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีนี้ ที่คาดการณ์ได้ว่าทรัพย์สินอาจจะไม่สามารถกลับมาสร้างรายได้ได้ในช่วงระยะเวลาอันใกล้

ในทางกลับกัน หากใช้วิธีการประเมินแบบต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) (ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช้วิธีการประเมินวิธีนี้ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม) จะพบว่ามูลค่าก่อสร้างอาจจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก แต่กรณีอาจมีประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับราคาที่ดิน เนื่องจากภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน การซื้อขายที่ดินอาจจะไม่เกิดขึ้น ราคาตลาดที่สำรวจได้อาจจะไม่สะท้อนราคาซื้อขายที่จะสามารถซื้อขายได้จริง

ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอน มูลค่าบังคับขาย (Forced Sell Value) น่าที่จะเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับสถานการณ์รองลงมาจากการประเมินโดยวิธีรายได้ เนื่องจากเป็นมูลค่าหรือราคาที่คาดว่าจะขายได้จริง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามการประเมิน มีดังนี้

1.	มูลค่าตลาด	399.00 ล้านบาท
2.	มูลค่าบังคับขาย	299.25 ล้านบาท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าตลาดย้อนหลังจะพบว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากสภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการแข่งขันสูง และการลดลงอย่างมากในปี 2563 อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ส่งผลให้การเดินทางท่องเที่ยวของโลกต้องหยุดชะงักลง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)

ปี	2559	2560	2561	2562	2563
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	667.50	646.60	601.40	536.80	399.00

3.5 การดำเนินงานในอนาคต

บริษัทจัดการจะได้ดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โดยจะแต่งตั้งผู้จัดการการประมูล (Bid Manager) ซึ่งมีหน้าที่ ดังนี้

1. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมข้อกำหนดการประมูล
2. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมเอกสารประกอบการประมูล
3. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการติดต่อนักลงทุน โฆษณา ประชาสัมพันธ์การประมูล
4. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการพานักลงทุนที่สนใจเข้าชมทรัพย์สิน รวบรวมคำถาม และประสานกับกองทุนรวมในการตอบคำถาม
5. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการรับข้อเสนอประมูล สรุปและเสนอแนะผลการประมูลแก่กองทุนรวม
6. ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ

<u>เงื่อนไขเบื้องต้นในการประมูล</u>

ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอเช่าหรือซื้อทรัพย์สินได้ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. การเช่าทรัพย์สิน
   1) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี
   2) กองทุนรวมส่งมอบทรัพย์สินตามสภาพ
   3) ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน
2. การซื้อทรัพย์สิน
   1) กำหนดราคาขั้นต่ำ 400 ล้านบาท
   2) กองทุนรวมส่งมอบทรัพย์สินตามสภาพ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

กำหนดการประมูล

1 พฤศจิกายน 2563 – 31 มกราคม 2564	เปิดให้ผู้สนใจรับข้อกำหนดการประมูล รับข้อมูล เข้าชมทรัพย์ เพื่อเตรียมข้อเสนอ
11 กุมภาพันธ์ 2564	กำหนดยื่นข้อเสนอประมูล
7 พฤษภาคม 2564	ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาผลการประมูล

หมายเหตุ กำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

ในกรณีที่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเพื่อซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินและขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการงดการดำเนินงานประจำปีต่าง ๆ เพื่อหยุดหรือลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประจำปีของกองทุนรวมให้น้อยที่สุด ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการหาแนวทางที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป และบริษัทจัดการจะทำการเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการอีกครั้ง

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

4.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	408,747,170 บาท
รวมหนี้สิน	17,271,223 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	391,475,947 บาท
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุน	4.7279 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	82,800,000 หน่วย

ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 391,475,947 บาท ลดลงจากรอบปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 530,892,856 บาท ลดลงคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.26 โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 4.7279 บาท ต่อหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	7,203,723 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	8,820,632 บาท
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(1,616,909) บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(137,800,000) บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(139,416,909) บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,203,723 บาท และขาดทุนจากการลงทุน 1,616,909 บาท นอกจากนี้ ยังมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 536,800,000 บาท ในปีก่อนหน้า เป็น 399,000,000 บาท ในปี 2563 นี้ คิดเป็นมูลค่าที่ลดลงจำนวน 137,800,000 บาท หรือประมาณ ร้อยละ 25.67

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,713,745) บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน(เงินปันผลจ่าย)	0 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,713,745) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	8,239,320 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	6,525,575 บาท

ในรอบปีบัญชี 2562 ที่ผ่านมา กองทุนรวมงดจ่ายเงินปันผล และมีเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 6,525,575 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563[2]

ราคาปิด	2.50	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	207,000,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	470	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	4.7279	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	391,475,947.15	บาท

[2] ซื้อขายล่าสุด 26 มิ.ย. 2563

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
ครั้งที่ 1	22 ก.ค. 53 – 31 ธ.ค. 53	15 มี.ค. 54	0.2902
ครั้งที่ 2	1 ม.ค. 54 – 30 มิ.ย. 54	20 ก.ย. 54	0.3224
ครั้งที่ 3	1 ก.ค. 54 – 31 ธ.ค. 54	9 มี.ค. 55	0.3375
ครั้งที่ 4	1 ม.ค. 55 – 30 มิ.ย. 55	24 ก.ย. 55	0.3375
ครั้งที่ 5	1 ก.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55	15 มี.ค. 56	0.3500
ครั้งที่ 6	1 ม.ค. 56 – 30 มิ.ย. 56	23 ก.ย. 56	0.3500
ครั้งที่ 7	1 ก.ค. 56 – 31 ธ.ค. 56	28 มี.ค. 57	0.3500
ครั้งที่ 8	1 ม.ค. 57 – 30 มิ.ย. 57	26 ก.ย. 57	0.0800

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

- ไม่มี -

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 กรกฎาคม 2562 – 30 มิถุนายน 2563)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,087.86	0.622
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	617.57	0.124
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	514.64	0.104
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	-	-
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	909.75	0.183
ค่าภาษีโรงเรือน	310.63	0.063
ค่าสอบบัญชี	945.50	0.190
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	103.64	0.021
ค่าเบี้ยประกันภัย	277.41	0.056
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	213.59	0.043

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	40.03	0.008
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	7,020.62	1.414

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ รายการหนี้สงสัยจะสูญ และในส่วนของค่าประเมินทรัพย์สินประจำนั้น ได้เรียกเก็บจากกองทุนรวมหลังวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จึงไม่ปรากฏรายการดังกล่าวในรอบบัญชีนี้ แต่จะปรากฏในรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งอาจจะมีจำนวนสูงกว่าปีปกติที่ผ่านมาเนื่องจากเป็นยอดรวมของปี 2563 และ 2564

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า โชคนิติสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางสาววรรณวิมลปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 นายกรรณ ตัณฑวิรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10456
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพ 10120
ค่าตอบแทน*	940,000 บาท แบ่งตามงวดงาน ดังนี้ สอบทานงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 160,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 160,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 160,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 460,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

วาระที่ 6 : เพื่อพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างตามที่ผู้เช่าเสนอ (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติเวียนจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 ตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งเป็นผลให้ผู้เช่ามีค่าเช่าคงค้างที่ต้องชำระให้กับกองทุนรวม ณ ปัจจุบัน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2563) นั้น

เนื่องจากสภาพธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมในปัจจุบันทั้งบนเกาะสมุยและประเทศไทยโดยรวมยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ายังคงมีความจำเป็นต้องปิดโรงแรมมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้เช่าไม่มีสภาพคล่องที่จะชำระค่าเช่าคงค้างแก่กองทุนรวมได้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับหนังสือ ที่ SMB 18092563-1 เรื่อง ข้อเสนอสัญญาเช่า ลงวันที่ 18 กันยายน 2563 โดยผู้เช่าได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันของโรงแรมซึ่งยังไม่มีความชัดเจนว่าจะสามารถกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมได้ในเวลาใด แม้ว่าผู้เช่าได้วางแผนที่จะเปิดให้บริการโรงแรมในเดือนมกราคม 2564 อันเป็นผลให้ผู้เช่ามีค่าเช่าคงค้างชำระและค่าเช่าที่เกิดขึ้นจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญารวมทั้งสิ้น 10,800,000 บาท ในการนี้ ผู้เช่าจึงขอให้กองทุนรวมพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้าง ดังต่อไปนี้

1. การปรับลดหนี้ค่าเช่าคงค้างทั้งหมดจำนวน 10,800,000 บาท ลงเหลือจำนวน 4,800,000 บาท โดยผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด ดังนี้
    - งวดที่ 1 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2563
    - งวดที่ 2 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564
    - งวดที่ 3 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565
    - งวดที่ 4 ชำระจำนวน 1,800,000 บาท ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. การเช่าระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าไม่น้อยกว่าอัตราตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เพื่อให้ผู้เช่าสามารถขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินได้ เนื่องจากผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าโดยมีมูลค่าสูงกว่าวงเงินที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา แต่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ตามระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

อนึ่ง บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาข้อเสนอดังกล่าวและวิเคราะห์ผลกระทบต่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการหารือกับผู้เช่าเกี่ยวกับเงื่อนไขต่าง ๆ ของข้อเสนอ และแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงข้อสรุปของเงื่อนไขจากการหารือร่วมกันต่อไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB

ทั้งนี้ เนื่องจากรายละเอียดเงื่อนไขของข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างยังมีความไม่แน่นอนซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้จากการหารือร่วมกัน บริษัทจัดการจึงขอนำเสนอรายละเอียดสรุปของเงื่อนไข ผลการวิเคราะห์ พร้อมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างตามที่ผู้เช่าเสนอ ลงในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2563 ที่จะได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยลงทุนในวาระการประชุมนี้

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2563 และเอกสารประกอบในแต่ละวาระให้ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 7 ตุลาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-018-3446

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด 44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพ 10330 โทรศัพท์ 0 2686 9500 โทรสาร 0 2657 3167
Principal Asset Management Company Limited 44 CIMB THAI Building 16th Floor Langsuan Road Lumpini Pathumwan Bangkok 10330 Tel. 0 2686 9500 Fax. 0 2657 3167 www.principal.th

In alliance with CIMB