

ที่ PFRD 041/2563

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2563 (ครั้งที่เลื่อนมา) และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 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 นั้น ปรากฏว่าเมื่อล่วงเวลานัดประชุมไปแล้วหนึ่งชั่วโมง มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุม ทั้งที่มาด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ จำนวนทั้งสิ้น 65 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยลงทุนได้ทั้งสิ้น 23,500,676 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.38 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวน 82,800,000 หน่วย) ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม จึงไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามโครงการจัดการกองทุนรวม และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นเหตุให้ บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ตามกฎหมาย และมีความจำเป็นต้องเลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 ออกไป ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศ เรื่อง แจ้งการเลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2563 (เนื่องด้วยไม่ครบองค์ประชุม) ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2563 นั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรนัดประชุมขึ้นใหม่ และขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 (ครั้งที่เลื่อนมา) ในวันที่ 17 ธันวาคม 2563 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 และ 3 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

การส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผลของการลงมติ

ตามที่บริษัทจัดการได้มีหนังสือที่ PFRD 012/2563 เรื่อง ขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2563 (“หนังสือขอมติ”) ไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับข้อเสนอ

ของบริษัท สมุยบุรี ปิซ ธิสอรัท 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

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 ปิซ ธิสอรัท 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 ปิซ ธิสอรัท

จำกัด จำนวน 6,285,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 2,377,020 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ลงคะแนน จำนวน 10,000 หน่วย

ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรนั้น บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรนำเสนอแนวทางจัดการกองทุนรวมต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนโดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 ต่อไป

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

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

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2562 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินประจำปี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 โรงแรมได้ปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน (ณ วันที่ 23 กันยายน 2563) สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ และผู้เข้าจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร

นอกจากนี้ ผู้เช่าได้ดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ซึ่งบริษัทจัดการได้เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงในเบื้องต้นแล้วเห็นว่าผู้เช่าได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนงานปรับปรุง นอกจากนี้ ผู้เช่ามีการดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มเติมจากแผนงานและงบประมาณตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากสภาพทรัพย์สินตามจริงมีความเสียหายเพิ่มขึ้นจากผลการประเมินที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการตรวจสอบปริมาณเนื้องานและมูลค่าของงานปรับปรุงทรัพย์สินว่าเป็นไปตามแผนงานที่ได้ตกลงกันหรือไม่

3.2 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย และแนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศจีน ตั้งแต่ปลายปี 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

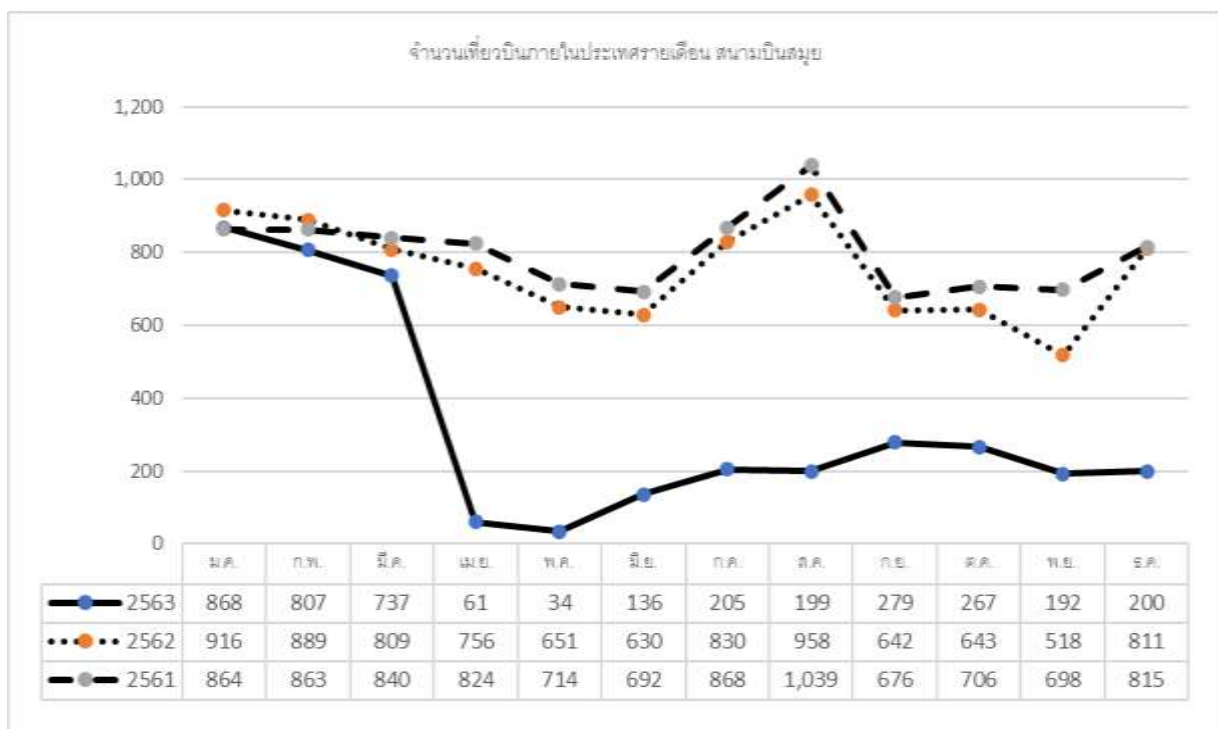
นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2563 ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่ 2193/2563 เรื่อง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (ฉบับที่ 9) ให้ปิดโรงแรมและสถานที่ประกอบการที่เปิดให้บริการที่พักในลักษณะเดียวกัน ยกเว้น โรงแรมที่ซึ่งทางราชการใช้เป็นโรงพยาบาลสนาม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

ถึงแม้ว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี จะได้มีการออกคำสั่งจังหวัดสุราษฎร์ธานี 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 แต่ก็ยังไม่มีผลในทางบวกกับสถานการณ์ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยในระยะเวลานี้

เมื่อวันที่ 23 ตุลาคม 2563 เทศบาลนครเกาะสมุยได้มีการจัดแถลงข่าวการพบผู้ป่วยยืนยันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นหญิงชาวต่างชาติ อาศัยอยู่บนเกาะสมุย เดินทางกลับมาจากประเทศฝรั่งเศส วันที่ 30 กันยายน 2563 ได้รับการกักตัวในจังหวัดสมุทรปราการ และได้ตรวจหาเชื้อ 2 ครั้ง ไม่พบเชื้อ เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 เดินทางไปสถานทูตฝรั่งเศส และเดินทางกลับเกาะสมุย ด้วยสายการบินบางกอกแอร์เวย์ส PG167 เดินทางพร้อมครอบครัว ประกอบด้วย สามี และบุตรชาย และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2563 เริ่มมีอาการปวดเมื่อยตามตัว จากนั้นในวันที่ 20 ตุลาคม 2563 ได้เข้ารับการรักษาที่โรงพยาบาลเอกชน ตรวจวินิจฉัยหาเชื้อฯ เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 ผลการตรวจพบเชื้อและยืนยันจากศูนย์วิจัยฯ จึงไปรับตัวจากบ้านเข้ารับการรักษาที่โรงพยาบาลเกาะสมุย โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการควบคุมโรคของกระทรวงสาธารณสุข และสามีพร้อมบุตรเข้าพักในโรงพยาบาล และตรวจหาเชื้อฯ ผลเป็นลบ และในขณะนี้ผู้ป่วยพร้อมครอบครัวยังต้องพักรักษาตัวในโรงพยาบาลเกาะสมุย โดย ณ วันที่บริษัทจัดการจัดเตรียมหนังสือฉบับนี้ ผู้ป่วยและครอบครัวยังอยู่ในระหว่างการกักตัวและยังไม่มีแนวโน้มเพิ่มเติม

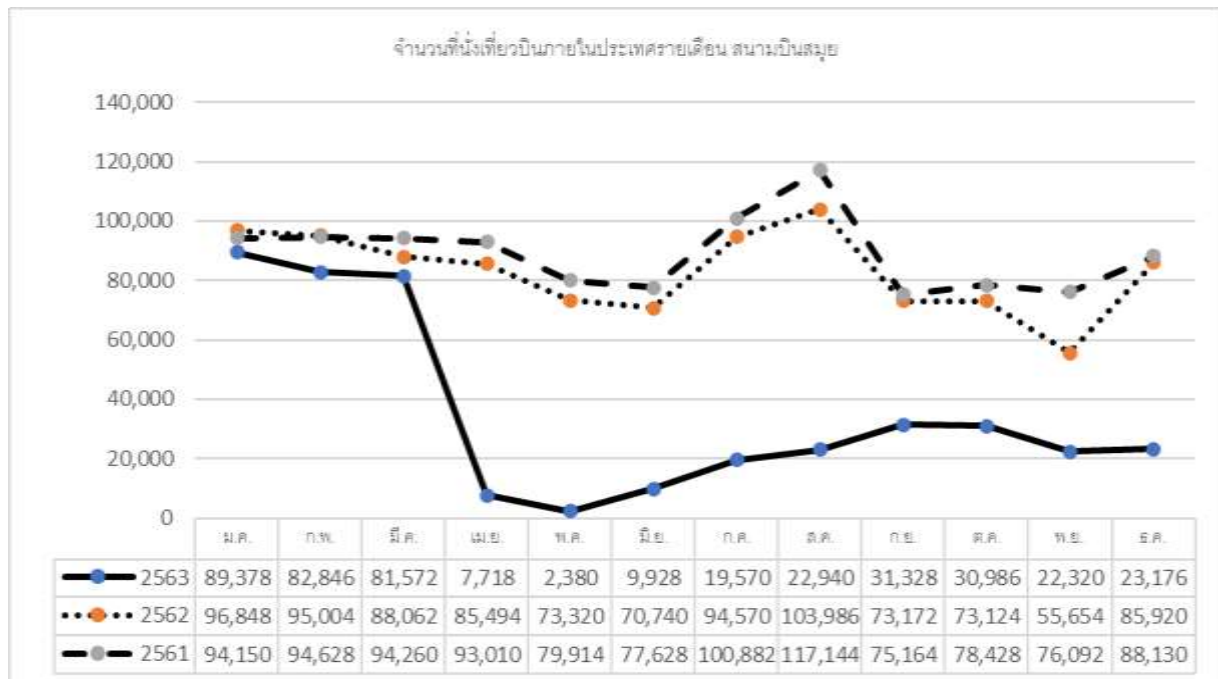
3.2.1 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม



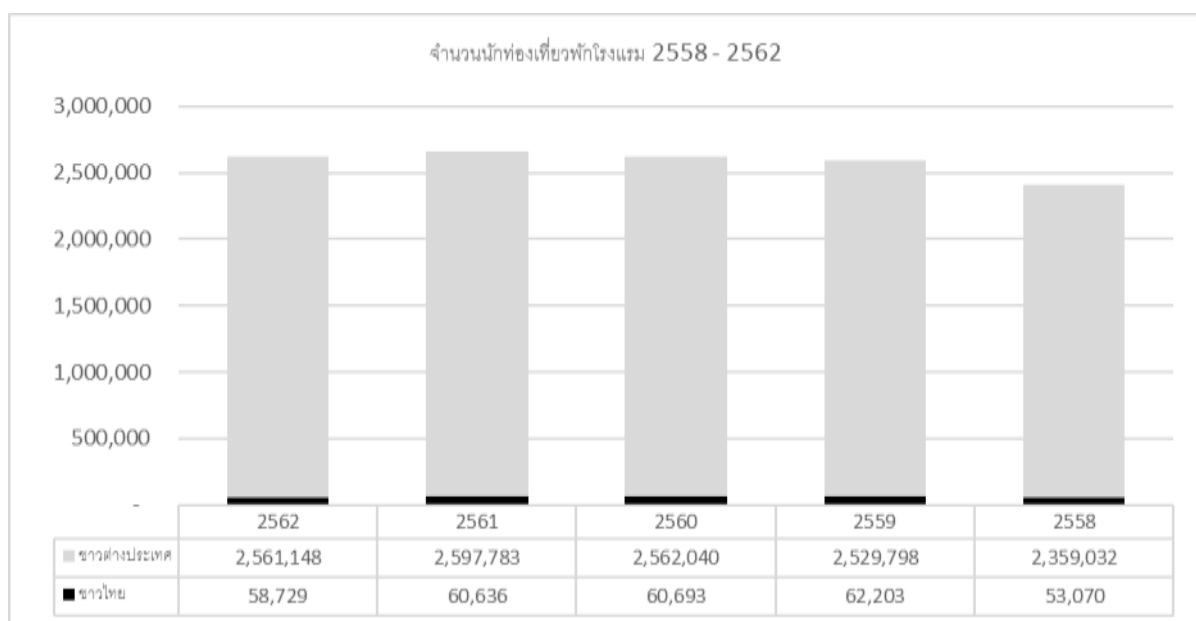
ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย¹ พบว่า จำนวนเที่ยวบินตามแผนการบินรายเดือน ณ สนามบินนานาชาติสมุย ในเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวน 199 เที่ยวบิน ลดลงจาก 205 เที่ยวบินในเดือนกรกฎาคม 2563 ซึ่งในจำนวนนี้รวมทั้งเครื่องบินรับส่งสินค้า ข้อมูลดังกล่าวพบว่า จำนวนเที่ยวบินลดลงจาก 958 และ 1,039 เที่ยวบิน ในช่วง

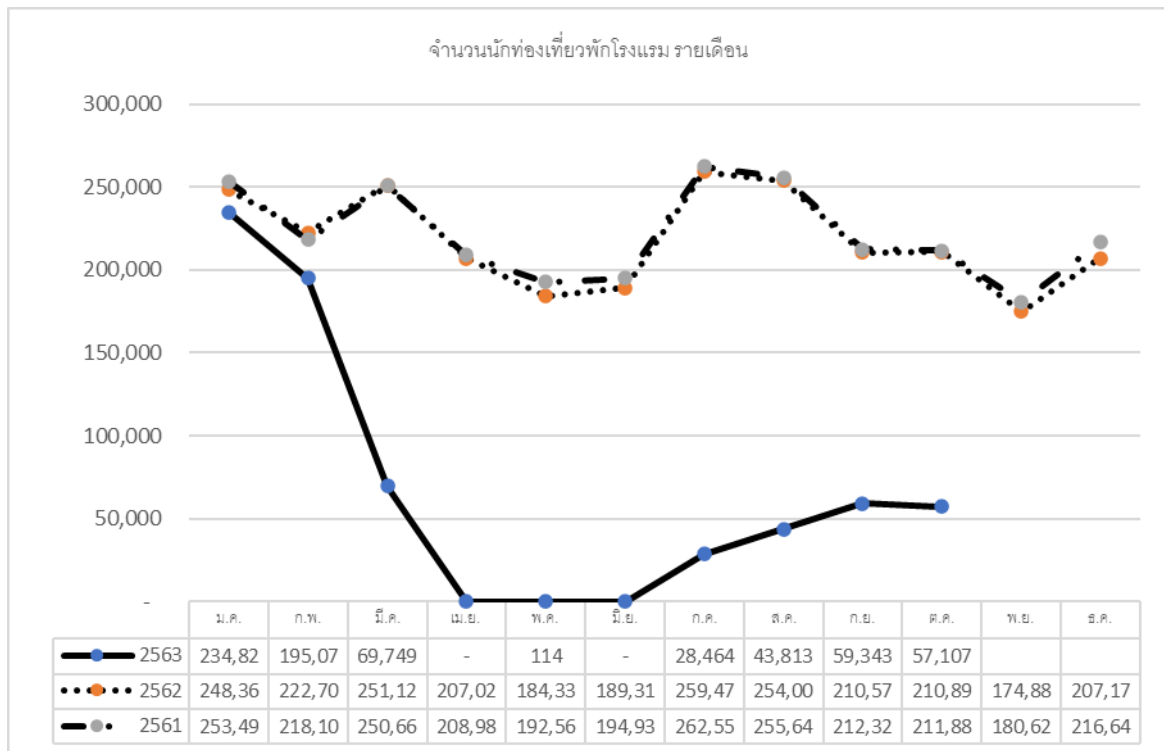
¹ ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2563

เดือนเดียวกันในปี 2562 และ 2561 ส่งผลให้จำนวนที่นั่ง ลดลงจาก 103,986 ที่นั่ง และ 117,144 ที่นั่ง ในเดือนสิงหาคม 2562 และ 2561 เหลือเพียง 22,940 ที่นั่งในเดือนสิงหาคม 2563



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





จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมที่แสดงเป็นศูนย์ในแผนภาพด้านบนนี้ เป็นผลมาจากมาตรการการปิดโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีดังที่ได้กล่าวข้างต้น จำนวนนักท่องเที่ยวพักโรงแรมในเดือนสิงหาคม 2563 ลดลงจากจำนวนเฉลี่ยประมาณ 250,000 คน ในเดือนเดียวกัน ปี 2562 และ 2561 เหลือเพียง 43,813 คน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวได้มีการปรับตัวขึ้นเป็น 59,343 คน ในเดือนกันยายน 2563 และปรับตัวลดลงเหลือ 57,107 คน ในเดือนตุลาคม 2563 ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย ซึ่งการที่นักท่องเที่ยวพักโรงแรมเพิ่มขึ้นมากจากเดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นมานั้นเป็นผลจากการที่รัฐบาลได้มีการผ่อนคลายและมีมาตรการสนับสนุนการเดินทางท่องเที่ยวของคนไทย แม้ว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการอนุญาตให้โรงแรมเปิดบริการได้ แต่การขยายระยะเวลาการห้ามอากาศยานขนส่งคนโดยสารทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ก็ยังคงเป็นผลลบกับธุรกิจการท่องเที่ยวอยู่ต่อไป

3.2.2 แนวโน้มในปี 2563 และ 2564

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม 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) จำเป็นต้องพึ่งพาทลาดภายในประเทศเป็นหลัก ประเด็นที่ควรพิจารณาคือ เศรษฐกิจของไทยมีสัดส่วนที่พึ่งพาการส่งออก และการท่องเที่ยวที่สูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลัก ย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาทลาดนั้น 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 ไม่ได้หมายความว่า จะมีนักท่องเที่ยวกลับมาเดินทางและใช้บริการ
4. ในช่วงปลายปี 2563 การท่องเที่ยวภายในประเทศ น่าที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้น ๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้
5. มาตรการรักษาระยะห่าง จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ผู้ประกอบการขนส่งสาธารณะจะต้องเว้นระยะห่าง ทำให้ไม่สามารถขายที่นั่งได้ตามที่มีอยู่
6. นอกจากนี้ ยังมีข่าวว่าทางการจีนจะยังคงห้ามคนจีนเดินทางออกท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่จะให้เดินทางท่องเที่ยวในประเทศแทน เพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจของจีนเอง ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรง เนื่องจากจีนเป็นตลาดการท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย
7. สำหรับกลุ่มประเทศที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกัน ก็เริ่มมีนโยบาย Travel Bubble เปิดให้เดินทางในระหว่างประเทศที่มีข้อตกลงสามารถเดินทางได้โดยไม่ต้องกักตัว 14 วัน ตามมาตรการในปัจจุบัน แต่ยังไม่ชัดเจนว่าจะนำไปสู่การปฏิบัติ
8. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือวัคซีน หรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี

9. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

3.3 การดำเนินงานในปัจจุบัน

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

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

ต่อมา ผู้เช่าได้ประสานงานกับกองทุนรวมเพื่อหารือและชี้แจงเพิ่มเติมแนวทางการประเมินสถานการณ์ว่าเป็นปกติหรือไม่ โดยสรุปหลักเกณฑ์การประเมินสถานการณ์ ดังนี้

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

เมื่อเข้าหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะเริ่มชำระค่าเช่าภายใน 60 วัน ตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ วันชำระค่าเช่า และถือเป็นค่าเช่าประจำเดือนที่ชำระค่าเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการ มีความเห็นว่า การยกเว้นค่าเช่าที่เหมาะสม คือไม่เกิน เดือนตุลาคม 2563 จึงได้เสนอ ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณา ดังนี้

1. การยกเว้นการชำระค่าเช่างวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563
2. ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมกลับมาใช้งานได้

บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 1 ตามที่ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบข้างต้น โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติไม่อนุมัติยกเว้นค่าเช่าทั้งตามแนวทางที่ผู้เช่าร้องขอและตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ โดยเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน สถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย 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

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

หากเป็นเช่นนั้น สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในช่วงปี 2563 – 2565 ซึ่งบริษัทจัดการประเมินบนสมมุติฐานที่กองทุนรวมจะยังไม่ได้รับค่าเช่าไปจนถึงสิ้นปี 2563 และเริ่มได้รับค่าเช่าตามสัญญาตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 ไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (กรกฎาคม 2564) และไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่รายใหม่ได้ 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
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	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

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีการระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

สถานะทางการเงินในปัจจุบันของกองทุนรวมมีความเสี่ยงในเรื่องของสภาพคล่องที่จำกัด ไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงเหตุไม่คาดคิดเช่นหากมีความจำเป็นต้องมีการบังคับสัญญากับผู้เช่าสถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ ทางกฎหมาย

3.4.2 มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรเชิล จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ในรอบปี 2563 ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2563 จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทุนรวม

ได้รับผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากสภาพธุรกิจ ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (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 เนื่องจากเป็นมูลค่าหรือราคาที่เราคาดว่าจะขายได้จริง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามการประเมิน มีดังนี้

1. มูลค่าตลาด 399.00 ล้านบาท
2. มูลค่าบังคับขาย 299.25 ล้านบาท

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 โดยได้แต่งตั้งบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล (Bid Manager) ซึ่งมีหน้าที่ ดังนี้

1. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมข้อกำหนดการประมูล
2. ให้คำปรึกษาและช่วยในการจัดเตรียมเอกสารประกอบการประมูล
3. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการติดต่อกับนักลงทุน โฆษณา ประชาสัมพันธ์การประมูล
4. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการพานักลงทุนที่สนใจเข้าชมทรัพย์สิน รวบรวมคำถาม และประสาน

กับกองทุนรวมในการตอบคำถาม

5. เป็นตัวแทนกองทุนรวมในการรับข้อเสนอมูลสรุปและเสนอแนะผลการประมูลแก่กองทุนรวม
6. ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ

เงื่อนไขเบื้องต้นในการประมูล

ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอเช่าหรือซื้อทรัพย์สินได้ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

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

กำหนดการประมูล

1 พฤศจิกายน 2563 – 31 มกราคม 2564	เปิดให้ผู้สนใจรับข้อกำหนดการประมูล รับข้อมูล เข้าชมทรัพย์สิน เพื่อเตรียมข้อเสนอมูล
11 กุมภาพันธ์ 2564	กำหนดยื่นข้อเสนอมูล
7 พฤษภาคม 2564	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ เพื่อพิจารณาผลการประมูล

หมายเหตุ กำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม

ในกรณีที่ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเพื่อซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการงดการดำเนินงานประจำปีต่าง ๆ เพื่อหยุดหรือลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการประจำปีของกองทุนรวมให้น้อยที่สุด ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการหาแนวทางที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นฯต่อไป และบริษัทจัดการจะทำการเชิญผู้ถือหุ้นฯเพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการอีกครั้ง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมใน
อนาคต ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

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

4.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุป
ได้ดังนี้

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 ลดลงจากรอบปีบัญชี
ก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 530,892,856 บาท ลดลงคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.26 โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 4.7279 บาท ต่อหน่วย
ลงทุน

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 และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 6,525,575 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563²

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

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

² ซื้อขายล่าสุด 26 มิ.ย. 2563

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงาน ที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
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	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
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
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	40.03	0.008
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	7,020.62	1.414

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

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

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

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

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า โชคนิธิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางสาววรรณวิมลปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 นายกรรณ ตัณฑวิรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10456
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 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

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : เพื่อพิจารณาข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างตามที่ถูกเช่าเสนอ (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 โดยผู้เช่าได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงสถานการณ์ปัจจุบันของโรงแรมซึ่งยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะสามารถกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมได้ในเวลาใด แม้ว่าผู้เช่าได้วางแผนที่จะเปิดให้บริการโรงแรมในเดือนมกราคม 2564 อันเป็นผลให้ผู้เช่ามีค่าเช่าคงค้างชำระและค่าเช่าที่เกิดขึ้นจนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 10,800,000 บาท ในกรณีนี้ 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

ภายหลังจากที่ได้รับหนังสือฉบับดังกล่าว บริษัทจัดการได้ทำการหารือกับผู้เช่าเกี่ยวกับรายละเอียดและการดำเนินการต่าง ๆ ของข้อเสนอ โดยได้ข้อสรุปถึงแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้างเป็น 2 แนวทาง และข้อเสนอการเช่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้เช่าขอใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ขอให้บริษัทจัดการนำข้อเสนอของผู้เช่าเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 ดังนี้

1. ข้อเสนอแนวทางการชำระค่าเช่าคงค้าง

1.1 แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ตามที่ได้เคยหารือกันมาก่อนหน้า

ผู้เช่าขอให้บริษัทจัดการเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแนวทางการชดเชยผลประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ผู้เช่าขอยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 3) ในส่วนของหนี้ค่าเช่าคงค้างที่ขอยกเว้นการชำระตามข้อ 1) นั้น ผู้เช่าตกลงชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด สำหรับการใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าคงค้าง (เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563)	5,900,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	82,800,000 หน่วย
เฉลี่ย	0.0713 บาท ต่อหน่วยลงทุน
เงื่อนไข/วิธีการชดเชยผลประโยชน์	• บัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท ต่อ 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนทุก ๆ 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ
จำนวนบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมด	69,133 ใบ
มูลค่าบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมดรวม	6,913,300 บาท

4) บริษัทจัดการจะเป็นผู้ประสานงานในการแจกจ่ายบัตรกำนัลดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1.2 แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้

1) การปรับลดหนี้ค่าเช่าค่างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563 และค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับงวดประจำเดือนพฤศจิกายน 2563 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2564 รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลดเหลือจำนวน 5,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2) ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2563
- งวดที่ 2 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564
- งวดที่ 3 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565
- งวดที่ 4 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- งวดที่ 5 ชำระจำนวน 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

2. ข้อเสนอการเช่าทรัพย์สิน

ผู้เช่าได้เสนอขอเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดระยะเวลาและเงื่อนไขหลักของการเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	30 ปี	
ค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่ (รายเดือน)	ค่าเช่าแปรผัน (รายปี) ส่วนแบ่งกองทุนรวม/ผู้เช่า (ร้อยละ) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ปีที่ 1 – 3	700,000 บาท	-
ปีที่ 4 – 5	700,000 บาท	20/80
ปีที่ 6 – 10	1,000,000 บาท	30/70
ปีที่ 11 – 20	1,200,000 บาท	40/60
ปีที่ 21 – 30	1,500,000 บาท	50/50

1. ผู้เช่าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าคงที่ (รายเดือน) ลงวันที่ล่วงหน้า เพื่อชำระค่าเช่าในปีที่ 1 (สำหรับงวดประจำเดือนสิงหาคม 2564 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2565 จำนวนรวม 12 ฉบับ) มามอบให้แก่กองทุนรวม ภายในวันที่ 30 เมษายน 2564

2. กองทุนรวมจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชี เพื่อทำหน้าที่สอบทานบัญชีของผู้เข้า เพื่อใช้ในการคำนวณผลกำไรขาดทุน และคำนวณค่าเช่าแปรผัน
3. กำไรจากการดำเนินงานที่จะใช้เพื่อคำนวณส่วนแบ่งกำไร หมายถึงกำไรจากการดำเนินงานภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง (ซึ่งกองทุนรวมเป็นผู้เห็นชอบก่อนดำเนินการ) และค่าเช่าคงที่ในปีนั้น ๆ
4. ผู้เข้าตกลงชำระส่วนแบ่งกำไรให้แก่กองทุนรวมปีละ 1 ครั้ง (ยกเว้นปีที่ 1 – 3 ของระยะเวลาการเช่า) ภายในเดือนตุลาคมของทุกปี (ทั้งนี้ ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นสุดรอบปีของการเช่าทรัพย์สิน)

อย่างไรก็ตาม ด้วยเหตุที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2563 ในวันที่ 28 ตุลาคม 2563 ได้ตามกฎหมายเนื่องด้วยไม่ครบองค์ประชุม และมีความจำเป็นต้องเลื่อนการประชุมออกไปเป็นการประชุมในครั้งใหม่ และบริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดประชุมเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว โดยได้แต่งตั้ง บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการประมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศ เรื่อง แจ้งการเปิดประมูลขายหรือเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2563 นั้น โดยมีกำหนดการจัดประมูลตามที่ได้แจ้งให้ทราบในวาระที่ 3 โดยเปิดให้ผู้สนใจสามารถขอรับข้อมูลเพิ่มเติมและเงื่อนไขเกี่ยวกับการยื่นข้อเสนอ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นไป เพื่อเป็นการเปิดโอกาสที่จะหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ทันกำหนดเวลาหลังจากที่สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง อันจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ในการนี้ ผู้เข้าได้แจ้งมายังบริษัทจัดการขอถอนข้อเสนองานเช่าดังกล่าว โดยผู้เข้าอาจพิจารณายื่นข้อเสนองานเช่าทรัพย์สินในกระบวนการของการประมูลต่อไป ดังนั้น กรณีจึงถือว่าไม่มีการพิจารณาข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินข้างต้นในการประชุมครั้งนี้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอีกครั้งหนึ่งภายหลังทราบผลของการประมูล เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาผลการประมูล พร้อมทั้งอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

หนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกำหนดให้บริษัทจัดการมีสิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน ข้อจำกัดการลงทุน และโครงการที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่ได้ทำขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้วิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งปวง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่มีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการตกลงยกเว้นการชำระค่าเช่าคงค้าง หรือการปรับลดค่าเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอได้ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นไปตามสัญญาเช่า และจะเป็นผลให้กองทุนรวมเสียสิทธิในการได้รับชำระเงินเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ แม้ว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าจากสัญญาเช่าชั่วคราว แต่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญของการเช่าแต่เดิมนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของการเช่าซึ่งมีผลกระทบอันเป็นปฏิกิริยาต่อกองทุนรวมจะอยู่ภายใต้อำนาจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งจะสามารถอนุมัติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวด้วยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการทั้งสองแนวทางตามที่คุณเสนอ กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะต้องบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าคงค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยการดำเนินการทางศาลต่อผู้เช่า ทั้งทางแพ่งในฐานะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน และทางอาญาในคดีความผิดเกี่ยวกับเช็ค ซึ่งในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งทนายความเพื่อดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มิอำนาจของผู้เช่าแล้ว

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2 จากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 โดยสัญญาประนีประนอมยอมความกำหนดให้สัญญาชั่วคราวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวได้เปิดช่องให้ผู้สัญญาสามารถขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปได้ และเมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป กองทุนรวมก็อาจบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลงได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่ ซึ่งกองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลให้บังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่แตกต่างจากสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งแนบท้ายสัญญาประนีประนอมยอมความหลายประการ กรณีจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกโต้แย้งได้ว่าเป็นการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่มากกว่าการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว และหากศาลเห็นพ้องด้วยกับข้อโต้แย้งดังกล่าว กองทุนรวมก็จะไม่สามารถบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตที่จำเป็นให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย โดยการฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องใช้ทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาผลกระทบต่อกองทุนรวม และประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากแนวทางทั้งสอง ซึ่งสรุปได้ ดังนี้

	ผลกระทบต่อกองทุนรวม	ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
1. แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด	• บัตรกำนัลเงินสดจะไม่ได้นับเป็นรายได้ของกองทุนรวม • ค่าเข้าคงค้างจำนวน 5,900,000 บาท จะถูกตัดเป็นหนี้สูญ • กองทุนรวมจะเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป จนถึง สิ้น สุด สั ญ ญา เป็น เงิน รวม 4,900,000 บาท	• ผู้ถือหน่วยจะได้รับบัตรกำนัลเงินสดโดยตรง แทนหนี้ค่าเช่าคงค้าง • จากค่าเช่าที่ลดลง คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล
2. แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้	• ค่าเช่าคงค้างส่วนที่ขอลดจำนวน 5,300,000 บาท จะถูกตัดเป็นหนี้สูญ • กองทุนรวมจะได้รับชำระหนี้เป็นงวดๆ ในรูปแบบของเงินสด เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน • เงินปันผลจะคำนวณจากกำไรขาดทุน และจ่ายออกตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน	• จากค่าเช่าที่ลดลง คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าผลกระทบต่อกองทุนรวมจากการดำเนินการตามแนวทางทั้งสองมีความแตกต่างกันเล็กน้อยในเรื่องการตัดหนี้สูญของค่าเช่าคงค้าง จำนวน 5,900,000 บาท และจำนวน 5,300,000 บาท แต่สำหรับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับในรูปแบบเงินสด จะมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด กล่าวคือ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจำนวนรวม 4,900,000 บาท ภายในระยะเวลา 7 เดือน สำหรับแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ในขณะที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจำนวนรวม 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน สำหรับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการเห็นว่า เนื่องจากกองทุนรวมจะต้องตัดหนี้สูญ อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือ

หน่วยลงทุนได้ แต่ในกรณีการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิได้รับบัตรกำนัลเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัดส่วนการลงทุนที่มีอยู่หรืออย่างน้อยเป็นมูลค่า 100 บาท ในขณะที่แนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยชดเชยหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ นั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์อื่นใดชดเชยการไม่ได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวม

โดยสรุป บริษัทจัดการมีความเห็นว่าแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสดนั้น เป็นแนวทางที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์โดยตรงและมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยชดเชยหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ ออกไป

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการในทั้งสองแนวทาง บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเข้าทรัพย์สินต่อไป

ข้อเสนอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ แบ่งออกเป็นวาระย่อย 2 วาระ เนื่องจากเป็นเรื่องต่อเนื่องกัน อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางที่เสนอในวาระ 6.1 จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 6.2 โดยบริษัทจัดการจะเสนอเรื่องในวาระที่ 6.3 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับทราบต่อไป

วาระที่ 6.1 : เพื่อพิจารณาอนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด (เพื่ออนุมัติ)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบบัตรกำนัลเงินสด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ผู้เข้าชวยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าค่างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 3) ในส่วนของหนี้ค่าเช่าค่างที่ชวยกเว้นการชำระตามข้อ 1) นั้น ผู้เช่าตกลงชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด สำหรับการใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าค่าง (เดือนเมษายน 2563 - เดือนธันวาคม 2563)	5,900,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	82,800,000 หน่วย

เฉลี่ย	0.0713 บาท ต่อหน่วยลงทุน
เงื่อนไข/วิธีการชดเชยผลประโยชน์	• บัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท ต่อ 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนทุก ๆ 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ • ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 1,200 หน่วย จะได้รับบัตรกำนัลเงินสดมูลค่า 100 บาท จำนวน 1 ใบ
จำนวนบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมด	69,133 ใบ
มูลค่าบัตรกำนัลเงินสดทั้งหมดรวม	6,913,300 บาท

4) บริษัทจัดการจะเป็นผู้ประสานงานในการแจกจ่ายบัตรกำนัลดังกล่าวแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

เนื่องจากการยกเว้นการชำระค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่านั้น เป็นการบริหารจัดการกองทุนรวมไปในทางที่ไม่เป็นไปตามสัญญาที่กองทุนรวมได้ทำไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์อันพึงได้รับ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของบริษัทจัดการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะชำระบัตรกำนัลเงินสดเป็นผลประโยชน์ชดเชยให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรง โดยบริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น มูลค่าของบัตรกำนัลดังกล่าวจะไม่ถือเป็นรายได้ของกองทุนรวม และไม่ถือว่าการรับชำระหนี้ค่าเช่าด้วยทรัพย์สินอื่น เนื่องจากการให้ผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน มิใช่การชำระหนี้ตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า และไม่ถือเป็นการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจะเป็นการจ่ายจากกำไรสะสมหรือกำไรสุทธิของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่กำหนด ตามข้อ 7 ของหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้กองทุนรวมดำเนินการแนวทางดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการยกเว้นการชำระหนี้ค่าเช่าคงค้างให้แก่ผู้เช่านั้น หนี้ค่าเช่าคงค้างชำระจะถือเป็นอันระงับสิ้นไป เมื่อกองทุนรวมและผู้เช่าตกลงกันเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการยกเว้นการชำระหนี้และการชำระหนี้ค่าเช่าต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่ากองทุนรวมจะได้รับผลกระทบจากการตัดหนี้สูญของค่าเช่าคงค้าง สำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 เป็นเงินรวมจำนวน 5,900,000 บาท ซึ่งถือเป็นการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิได้รับบัตรกำนัลเงินสดเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามสัดส่วนการ

ลงทุนที่มีอยู่หรืออย่างน้อยเป็นมูลค่า 100 บาท เป็นผลประโยชน์ทดแทนการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของ กองทุนรวมจากการดำเนินการตามแนวทางดังกล่าว

ดังนั้น แนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เป็นแนวทาง ที่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้รับประโยชน์โดยตรงและมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และ ขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาในเดือนกรกฎาคม 2564 ในอัตราเดือนละ 700,000 บาท กองทุนรวมจะสามารถรับรู้รายได้ค่า เช่า เป็นเงินรวมจำนวน 4,900,000 บาท ภายในระยะเวลา 7 เดือน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชำระเป็นเงินสด โดยขอลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ออกไป ซึ่งกองทุนรวมจะสามารถได้รับชำระค่าเช่า ภายในระยะเวลา 30 เดือนนั้น บริษัทจัดการเห็นว่าการที่กองทุนรวมจะได้เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าในเดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป จนถึงสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่าตามสัญญานั้น จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุนมากกว่า

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเข้าร่วม ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2563 ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสีย พิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาว ภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 6.2 : เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ (เพื่ออนุมัติ)

หากผู้ถือหุ้นลงทุนมีมติไม่อนุมัติตามที่เสนอในวาระ ที่ 6.2 นี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการลดหนี้และการขยาย ระยะเวลาการชำระหนี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การปรับลดหนี้ค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดประจำเดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2563 และค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับงวดประจำเดือนพฤศจิกายน 2563 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2564 รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 10,800,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ลงเหลือจำนวน 5,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2) ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2563
- งวดที่ 2 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2564
- งวดที่ 3 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2565
- งวดที่ 4 ชำระจำนวน 1,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- งวดที่ 5 ชำระจำนวน 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ในกรณีการปรับลดหนี้ค่าเช่าทั้งหมดตามข้อเสนอของผู้เช่า นั้น ถือเป็นการบริหารจัดการกองทุนรวมไปในทางที่ไม่เป็นไปตามสัญญาที่กองทุนรวมได้ทำไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสียประโยชน์อันพึงได้รับ กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของบริษัทจัดการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจึงต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เช่นเดียวกับกรณีในวาระที่ 6.1 ข้างต้น ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการดำเนินการตามแนวทางในวาระนี้ กองทุนรวมและผู้เช่าจะต้องเข้าทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อปรับลดค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญา และกำหนดเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าที่ปรับลด โดยมีสาระสำคัญเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่าการปรับลดหนี้ค่าเช่าคงค้างชำระจากจำนวนเดิม 10,800,000 บาท ลงเหลือจำนวน 5,500,000 บาท เป็นผลให้กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากการตัดหนี้สูญของค่าเช่าคงค้าง จำนวน 5,300,000 บาท ซึ่งถือเป็นการขาดรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันอาจเป็นผลให้กองทุนรวมไม่มีกำไรจากการดำเนินการที่จะสามารถนำมาจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ เช่นเดียวกับแนวทางดำเนินการในวาระที่ 6.1 ข้างต้น ในกรณีนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะไม่ได้ผลประโยชน์อื่นใดเป็นการชดเชยการงดจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับแนวทางการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด เพื่อใช้บริการในโรงแรมสมุยบุรี นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ปรับลดเป็นรายงวด จำนวน 5 งวด เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 จนถึงเดือนมิถุนายน 2566 จะส่งผลให้กองทุนรวมสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาทั้งหมดจำนวน 5,500,000 บาท ภายในระยะเวลา 30 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าแนวทางการดำเนินการในวาระที่ 6.1 เป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจัดการเห็นว่าแนวทางการลดหนี้และขยายระยะเวลาการชำระหนี้ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุนรวมที่ไม่สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่า

ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในระยะเวลาอันใกล้ และไม่สามารถรองรับความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงสถานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจจะเป็นข้อจำกัดในการดำเนินการของกองทุนรวมต่อไป

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาว ภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 6.3 : เพื่อพิจารณารับทราบการถอนข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามที่ผู้เช่าเสนอ (เพื่อทราบ)

ตามที่บริษัทจัดการแจ้งให้ทราบถึงเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินการจัดประมูลตามกำหนดการตามที่ได้แจ้งให้ทราบในวาระที่ 3 และจากการที่ผู้เช่าได้แจ้งถอนข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินมายังบริษัทจัดการแล้วโดยผู้เช่าอาจพิจารณายื่นข้อเสนอในกระบวนการของการประมูลทรัพย์สินต่อไป กรณีจึงถือว่าไม่มีการพิจารณาในวาระนี้ เนื่องจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอีกครั้งหนึ่ง เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาผลการประมูล พร้อมทั้งอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการถอนข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินตามที่ผู้เช่าเสนอก่อนหน้า เนื่องจากสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี 2563 และเอกสารประกอบในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นรายปีล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นรายปี ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายปีที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายปีในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446