

ที่ PFRD 005/2564

วันที่ 4 มีนาคม 2564

เรื่อง แจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 1/2564 และ
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) ได้จัดให้มีการประชุมเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ นั้น

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรนัดประชุมเพื่อนำเสนอแนวทางดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณา จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1 ประจำปี 2564 ในวันที่ 9 เมษายน 2564 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)

ผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

ตามที่ บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 นั้น

บริษัทจัดการ ขอเรียนแจ้งผลการประมูลให้ทราบ ดังต่อไปนี้

ผู้สนใจรับเอกสารการประมูล	14 ราย
ผู้ยื่นซองประมูลซื้อ	ไม่มี
ผู้ยื่นซองประมูลเช่า	ไม่มี

เนื่องด้วยไม่มีบุคคลใดยื่นข้อเสนอประมูลตามเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะนำเสนอแนวทางดำเนินการเพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาในวาระที่ 4

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ (เพื่ออนุมัติ)

วาระที่ 3.1 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ (เพื่ออนุมัติ)

ข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวมได้กำหนดว่าบริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2553 รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (“ข้อผูกพัน”) ซึ่งบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้ตกลงผูกพันกันตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่แนบท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน อย่างไรก็ตาม ฐานคะแนนเสียงดังกล่าวได้กำหนดไว้แตกต่างกับฐานคะแนนเสียงในกรณีการลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวมที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน กล่าวคือต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับ และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อ 69 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทน. 36/2562”) ประกอบกับ

มาตรา 129/2 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”)

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 34.4 และข้อผูกพันเกี่ยวกับมติเลิกกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการบริหารกองทุนรวมยังไม่ครบ 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิเรียกให้กองทุนรวมจ่ายค่าชดเชยตามอัตราค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของล่าสุดตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี	34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม <u>คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</u> ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการบริหารกองทุนรวมยังไม่ครบ 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิเรียกให้กองทุนรวมจ่ายค่าชดเชยตามอัตราค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของล่าสุดตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงให้ถือว่าโครงการจัดการกองทุนรวมเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน บริษัทจัดการจึงต้องยึดหลักเกณฑ์ที่เคร่งครัดกว่าในการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันในเรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 37/2562 เรื่อง ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทจัดการ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (“ประกาศที่ ทน. 37/2562”) โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวม ต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขโครงการและข้อผูกพันในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขโครงการและข้อผูกพันก็จะถือว่ามีผลทันที

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
 ข้อผูกพันเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันตามที่เสนอ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วย
 ลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

**วาระที่ 3.2 : พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 23.2 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไข
 เพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ (เพื่ออนุมัติ)**

ข้อ 23.2 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวมได้กำหนดไว้ว่า การขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้
 สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 (1) ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่ง
 หนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และข้อผูกพันซึ่งบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 ได้ตกลงผูกพันกันตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่แนบท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน อย่างไรก็ตาม ฐานคะแนน
เสียงดังกล่าวได้กำหนดไว้แตกต่างกับฐานคะแนนเสียงในกรณีการลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวมที่ได้
กำหนดไว้ในกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน กล่าวคือต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือ
หน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อ 69 ของประกาศที่ ทน. 36/2562
ประกอบกับมาตรา 129/2 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ
 23.2 (2) และข้อผูกพันเกี่ยวกับมติแก้ไขเพิ่มเติมโครงการสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่
 ใช้บังคับในปัจจุบัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
23.2 (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้อง กับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือ หน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	23.2 (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้อง กับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือ หน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <u>คะแนน</u> <u>เสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือ</u> <u>หน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออก</u> <u>เสียงลงคะแนน</u>

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมิใช่เรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทน. 37/2562 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับมติแก้ไขเพิ่มเติมโครงการสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขโครงการและข้อผูกพันในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขโครงการและข้อผูกพันก็จะถือว่ามิผลทันที

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันตามที่เสนอ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

วาระที่ 4 : พิจารณานุมัติแนวทางดำเนินการ (เพื่ออนุมัติ)

บริษัทจัดการขอแจ้งรายละเอียดสถานการณ์ของกองทุนรวมในปัจจุบัน ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนทราบดังต่อไปนี้

(1) การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สิน

ตามที่โรงแรมได้ปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน (ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564) สภาพทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ และผู้เช่าจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 นั้น

ปรากฏว่า ในวันดังกล่าวไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน

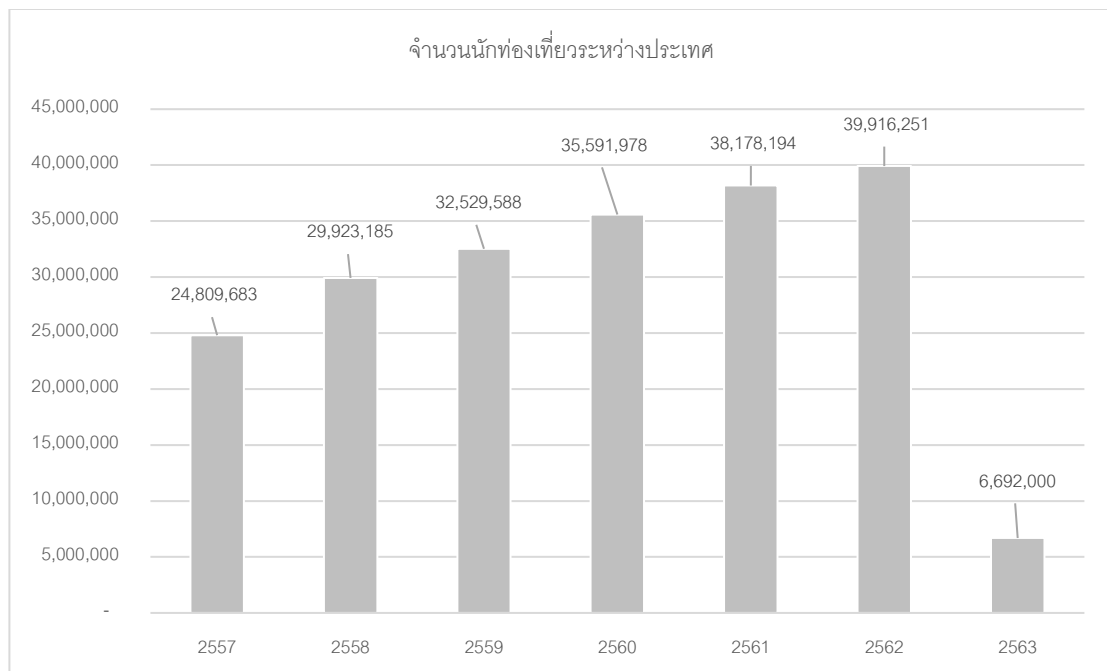
(2) สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม และแนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศจีน ตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวดในช่วงปี 2563 มีการสั่งปิดและ/หรือกำหนดข้อจำกัดในที่พักรวมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวเช่นร้านอาหาร แต่สถานการณ์โดยรวมก็ไม่ดีขึ้น

แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 จะมีการกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวโดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ก็ไม่มีผลมากนักกับตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในเกาะสมุย

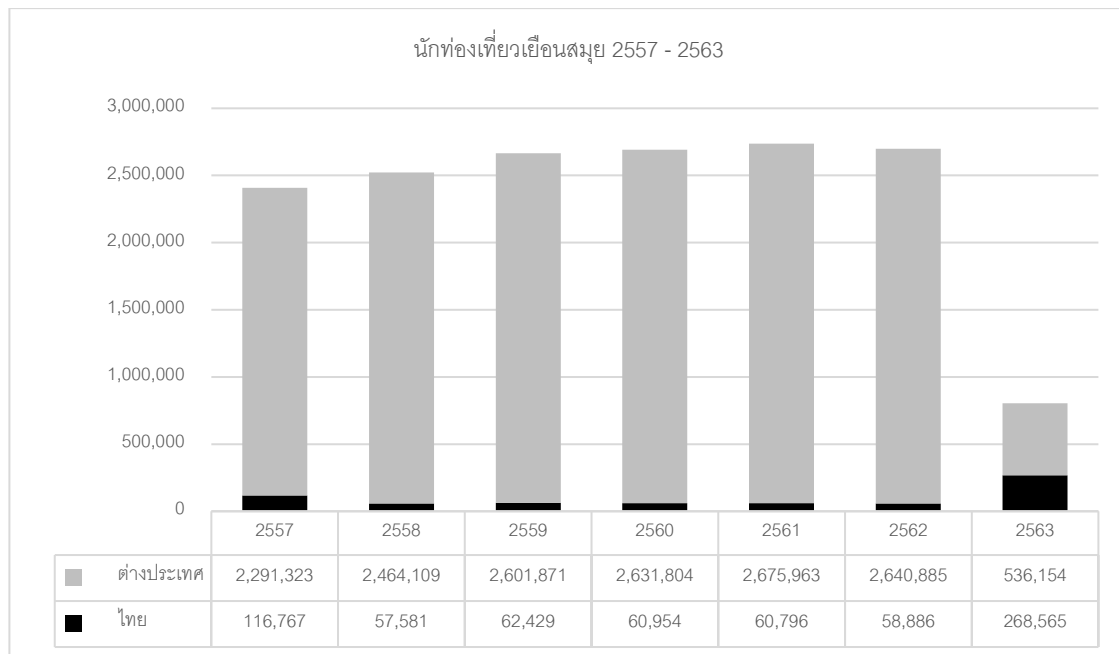
การระบาดระลอกสองในช่วงปลายปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ทำให้ความหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังคงที่จะเลื่อนออกไป จนกว่าการจัดการและให้บริการวัคซีนแก่ประชาชนมีสัดส่วนที่มากพอที่จะสามารถเปิดรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการท่องเที่ยวได้อีกครั้งหนึ่ง

(2.1) สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม



ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย¹ พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2563 จำนวนทั้งสิ้น 6,692,00 คน ลดลงร้อยละ 83.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน

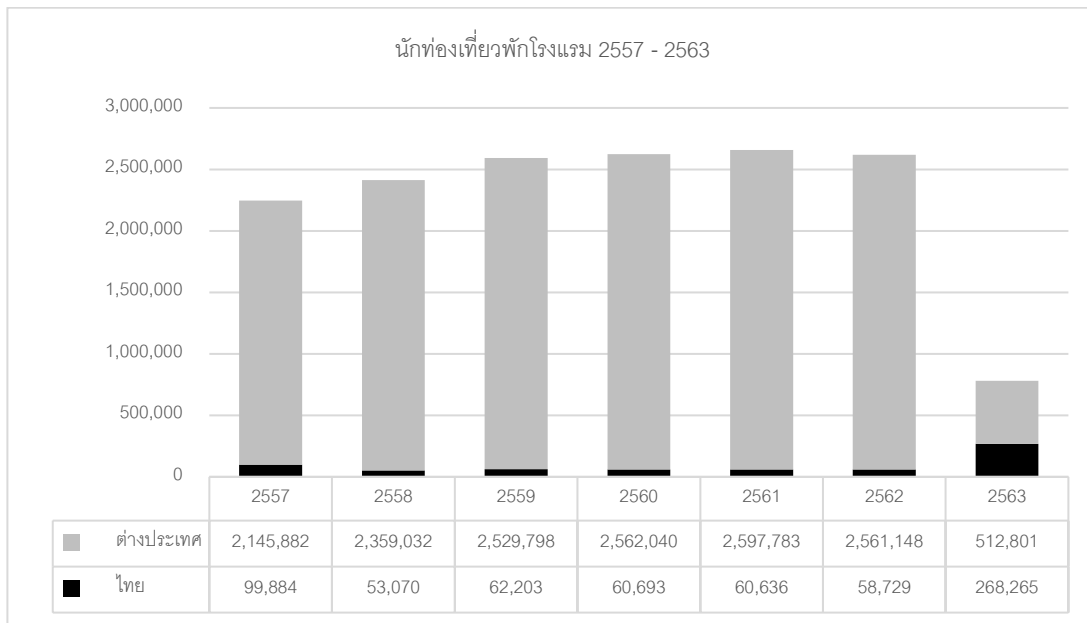
การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ



นักท่องเที่ยวรวมทั้งชาวไทยและต่างประเทศที่เยือนเกาะสมุยในปี 2563 มีจำนวน 804,719 คน ลดลงจากนักท่องเที่ยวเฉลี่ยปีละ 2.7 ล้านคน ในช่วงปี 2559 – 2562 ซึ่งในจำนวนนี้ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติลดลงจากเฉลี่ยปีละ 2.65 ล้านคนเหลือเพียง 536,154 คน ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศ

สำหรับนักท่องเที่ยวพักโรงแรมก็เป็นไปในทิศทางและสัดส่วนเดียวกัน

¹ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564



(2.2) แนวโน้มในปี 2564 และ 2565

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม ร้านอาหาร บริการนำเที่ยวและอื่น ๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้น ในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

การระบาดของโรคในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างกว้างขวางไปทั่วโลก รวมถึงสายการบินต่าง ๆ ก็ต้องปิดตัวเองลงชั่วคราว ยกเลิกเที่ยวบิน เลิกจ้างพนักงาน อาจกล่าวได้ว่า ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจจะมากกว่าผลกระทบทางด้านสุขภาพโดยตรง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2564 และ 2565 เป็นดังนี้

1. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือวัคซีน หรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี
2. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 5 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

(3) การดำเนินงานในปัจจุบัน

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 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 นั้น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติดังต่อไปนี้

วาระที่ 6.1 : พิจารณานุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด (เพื่ออนุมัติ)

ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	5,604,589	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	13.11
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	37,141,401	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	86.89
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจำนวน 20 ราย คิดเป็นจำนวน 1,030,617 หน่วย และมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวนทั้งสิ้น 42,745,990 หน่วย โดยมีผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย

วาระที่ 6.2 : พิจารณานุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ (เพื่ออนุมัติ)

ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการลดหนี้และการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	21,170,489	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	49.53
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	21,475,501	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	50.24
งดออกเสียง	จำนวน	100,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.23
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม และมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวนทั้งสิ้น 42,745,990 หน่วย โดยมีผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย

จากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการในทั้งสองแนวทาง บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป ซึ่งอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(4) ผลกระทบต่อกองทุนรวม

4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งการสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อที่ผ่านมา ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ

สำหรับที่มาที่ไปของปัญหาสภาพคล่องในปัจจุบันนั้น จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมาซึ่งบริษัทจัดการได้นำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและได้รับการพิจารณาอนุมัติเป็นระยะ ๆ สรุปเพื่อเป็นข้อมูล ดังนี้

ปี	รายรับ	รายจ่าย	ยอดสุทธิ	สถานะเงินสด	หมายเหตุ
2556				1,176,439.24	ยอดสถานะทางการเงิน ณ 31/12/2556
2557	48,716,833.33	43,380,929.19	5,335,904.14	6,512,343.38	ผู้เช่าชำระค่าเช่าของปี 2557 บางส่วน
2558	237,980.00	6,331,284.16	(6,093,304.16)	419,039.22	ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าของปี 2558 ทั้งหมด ในระหว่างปี 2558 กองทุนได้รับเงิน สินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย จำนวน 222,250 บาท (รอจ่ายคืน บจ. สมุยบุรี พีช รีสอร์ท ซึ่งได้จ่ายค่า ซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไปก่อน)
2559	10,000,249.25	418,817.98	9,581,431.27	10,000,470.49	ประนีประนอมยอมความกับผู้เช่า ทำ สัญญาเช่าชั่วคราว 6 เดือนเพื่อสรรหาผู้ เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สิน

ปี	รายรับ	รายจ่าย	ยอดสุทธิ	สถานะเงินสด	หมายเหตุ
					จ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย จำนวน 222,250 บาท คืนให้กับ บจ. สมุยบุรี พีช รีสอร์ท (ซึ่งได้จ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไปก่อน) ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ
2560	65,225,864.29	62,746,908.55	2,478,955.74	12,479,426.23	เทศบาลนครเกาะสมุยเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับปี ภาษี 2556 - 2560 ไม่มีผู้ยื่นประมวลเช่าและหรือซื้อทรัพย์สิน ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายเดิม 1 ปี
2561	7,368,884.25	12,038,316.74	(4,669,432.49)	7,809,993.74	ไม่มีผู้ยื่นประมวลเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายเดิม 3 ปี
2562	7,364,709.15	7,686,612.11	(321,902.96)	7,488,090.78	
2563	1,865,702.25	6,951,740.95	(5,086,038.70)	2,402,052.08	เกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้มีการปิดโรงแรมและห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย กองทุนได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า เฉพาะเดือน ม.ค. - มี.ค. 2563 สถานะเงินสดไม่รวมค่าใช้จ่ายรอจ่าย ซึ่งเมื่อหักค่าใช้จ่ายรอจ่ายจะเหลือเงิน 1,673,677 บาท

สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในปี 2564 จะเป็นดังนี้

	2564	2564 (ปรับปรุง*)	หมายเหตุ
รายได้			
ค่าเช่า	0	0	
ดอกเบี้ย	600	600	
รายได้รวม	600	600	
รายจ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหาร	2,532,000	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	504,000	504,000	อยู่ระหว่างประสานกับผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	422,000	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	900,000	1,000,000	รวมประมาณการค่าใช้จ่ายฟ้องคดีผู้เช่า
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	930,000	300,000	ประมาณการค่าธรรมเนียมอยู่ระหว่างการสรรหา
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	107,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	125,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	350,000	350,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	120,000	
รวมค่าใช้จ่าย	6,274,800	2,789,400	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-6,273,200	-2,788,800	
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	1,673,677	1,673,677	
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	-4,599,523	-1,115,123	

*ประมาณการโดยผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

ซึ่งในช่วง 4 – 5 ปีหลังนี้ รายได้ของกองทุนรวมเพียงพอกับค่าใช้จ่ายเท่านั้น ไม่สามารถรองรับความผันผวน นอกจากนี้ยังสะท้อนออกมาในมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมที่ลดลงทุกปี โดยเฉพาะในช่วงปี 2562 และ 2563

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)

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

(5) ทางเลือกในการดำเนินการ

ภายใต้สภาพตลาดโรงแรมและสถานะทางการเงิน กองทุนรวมมีทางเลือกในการดำเนินการ 3 ทางคือการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวม การบริหารตรง และการเลิกกองทุน

ซึ่งรายละเอียดของทั้งสามแนวทางมีดังนี้

1. การบริหารตรง

การบริหารตรงคือการที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) ทำหน้าที่บริหาร โดยไม่มีผู้เช่าเหมา รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโรงแรม ซึ่งรวมถึงโอกาสขาดทุนจากการดำเนินงาน

โดยข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องหาประโยชน์โดยการให้ผู้ประกอบการเช่าทรัพย์สินออกไปดำเนินการ (เช่าเหมา) ไม่สามารถว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมโดยตรงและรับความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

ในการดำเนินการวิธีนี้ กองทุนรวมจะต้องได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ให้สามารถดำเนินการได้เป็นการชั่วคราว อย่างไรก็ตาม การว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม โดยทั่วไปสัญญาจ้างขั้นต่ำจะไม่น้อยกว่า 15 ปี นอกจากนี้ สภาพตลาดการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นทั่วโลก อาจจะทำให้พิจารณาได้ว่าต้องใช้เวลามากกว่า 3 – 5 ปี กว่าที่จะฟื้นตัวกลับมาในระดับก่อนการระบาดของโรค ซึ่งอาจจะแย้งกับข้อผ่อนผันเป็นการชั่วคราวเพื่อให้ผ่านพ้นวิกฤติในช่วงนี้

ถึงแม้ว่า สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้พิจารณาผ่อนผันให้สามารถดำเนินการบริหารตรงได้ อุปสรรคต่อมาก็คือเงินสดของกองทุนรวมไม่สามารถสนับสนุนวิธีดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจำเป็นต้องทำการเพิ่มทุน หรือกู้ยืม หรือทำทั้งสองอย่าง เพื่อให้สามารถมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินงาน

หากกองทุนรวมจะต้องบริหารตรง จำนวนเงินที่ต้องการเพื่อดำเนินการขึ้นอยู่กับ การคัดเลือกผู้บริหารโรงแรม หมายความว่าผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายจะมีกลุ่มเป้าหมายรวมถึงการวางตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่าง

กันออกไป ดังนั้น จะสามารถประมาณการงบประมาณที่ต้องใช้จึงขึ้นอยู่กับตำแหน่งทางการตลาดที่จะเกิดขึ้น ซึ่งประกอบด้วยงบประมาณการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงงานระบบและระบบภายในสำนักงานต่าง ๆ หรือ Back of the House งบประมาณในการเปิดตัวใหม่ (Re-branding & Re-launching Budget) ทั้งนี้ ยังไม่รวมถึงงบประมาณประจำปีที่จะต้องมีเพื่อใช้ประกอบธุรกิจ งบประมาณในการดำเนินงานดังกล่าวจะได้มาจากการเพิ่มทุนและ/หรือการกู้ยืม ซึ่งการเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืมในครั้งนี้ จะยังไม่ทราบวงเงินที่ต้องการแน่นอน เนื่องจากต้องแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมเพื่อกำหนดแนวทางและงบประมาณในการบริหารก่อน การอนุมัติจะเป็นการอนุมัติเบื้องต้น เพื่อกำหนดแนวทางและบริษัทจัดการจะนำเสนองบประมาณโดยละเอียด ภายหลังจากที่ได้แต่งตั้ง และได้สรุปแผนดำเนินงานกับผู้บริหารโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การเพิ่มทุน ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ได้ตามประกาศสำนักงานตลาดทุน ที่ ทน.36/2562 โดยในปัจจุบันนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม สามารถดำเนินการได้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์เท่านั้น และถึงแม้สำนักงาน ก.ล.ต. อาจจะพิจารณาผ่อนผันให้ดำเนินการได้ ก็ยังมีความเป็นไปได้น้อยมากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือนักลงทุนอื่น จะนำเงินมาลงทุนในทรัพย์สินที่ยังไม่มีโอกาสทางธุรกิจในช่วงระยะ 3 – 5 ปีนี้

การกู้ยืม ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเพื่อบำรุงรักษาสภาพทรัพย์สินได้ แต่ในสภาพธุรกิจปัจจุบัน มีความเป็นไปได้น้อยมากที่สถาบันการเงินจะปล่อยเงินกู้ให้กับธุรกิจที่ไม่มีสภาพคล่องและรายได้ และยังคงไม่มีรายได้ไปอีก 3 – 5 ปี

งบประมาณเบื้องต้นในการดำเนินงาน ประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ ส่วนของค่าใช้จ่ายประจำปีของกองทุนรวม และงบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สิน

รายการ	วงเงิน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายประจำปีของกองทุนรวม	20.0 ล้านบาท	เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการรักษาสถานะของกองทุนรวม
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินและการตลาด*		เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน และการตลาด**
ค่าก่อสร้าง (รวมค่าที่ปรึกษา)	62.79 ล้านบาท	
ค่าการตลาด	30.00 ล้านบาท	
รวม	112.79 ล้านบาท	

*งบประมาณดังกล่าวเป็นประมาณการเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อได้สรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมแล้ว

**บริษัทจัดการจะแนบรายละเอียดประมาณการพร้อมในหนังสือเชิญประชุม

งบประมาณเบื้องต้นตามแนวทางนี้คือประมาณ 112.79 ล้านบาท ดังนั้นวงเงินรวมที่จะต้องเพิ่มทุนสำหรับแนวทางนี้คือ 120 ล้านบาท โดยบริษัทจัดการจะแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 ระยะคือ ระยะแรกเพิ่มทุนในวงเงิน 20 ล้านบาท โดยการออกหน่วยลงทุนเพิ่มจำนวน 2,000,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ปัจจุบันของกองทุนรวม โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกู้ยืมในวงเงิน 20.0 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการพิจารณาไม่อนุมัติการเพิ่มเงินทุน และระยะที่สอง หากงบประมาณในการดำเนินการที่ได้ข้อสรุปร่วมกับผู้บริหารโรงแรมไม่เกินไปจากวงเงินประมาณการที่นำเสนอไม่เกินกว่าร้อยละ 15 บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป หรือถ้างบประมาณดำเนินการเกินกว่าร้อยละ 15 บริษัทจัดการจะนำเสนอแผนงานและงบประมาณโดยละเอียดแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง แต่หากมีข้อขัดขัดประการใดทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จ เช่น ไม่ได้รับอนุมัติ ไม่มีผู้ถือหุ้นวงลงทุนสนใจเพิ่มทุนจากการเพิ่มทุนส่วนแรก การที่ไม่ได้รับการผ่อนผันให้ดำเนินการ การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม การเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืม ผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติไม่อนุมัติงบประมาณดำเนินการสูงเกินกว่าที่ประมาณการนี้ เป็นต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนต่อไป

ความสำเร็จในการดำเนินการตามแนวทางนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยดังนี้

- 1) การพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนเบื้องต้นจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน
- 2) การพิจารณาผ่อนผันที่จำเป็นจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) ความสำเร็จในการคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมภายใต้สถานการณ์ทางธุรกิจที่ไม่แน่นอน
- 4) การพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุน เพื่อดำเนินการตามแผนงานจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน
- 5) ความพร้อมของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่จะลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่แนวโน้มทางธุรกิจยังไม่มี
ความแน่นอน
- 6) การพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้แก่ธุรกิจโรงแรมที่แนวโน้มทางธุรกิจยังไม่มี
ความแน่นอน

การดำเนินการตามแนวทางนี้ จะมีข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
1) การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนยังคงสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ต่อไป	1) ใช้เงินในการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินที่สูง 2) ยังไม่ทราบวงเงินที่แน่นอนจนกว่าจะแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม
2) ลดความเสี่ยงจากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า จากเดิมที่มีความเสี่ยงจากผู้เช่าและสภาพธุรกิจ เหลือเพียงความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว	3) ภายใต้สภาวะตลาดในปัจจุบัน อาจจะไม่มีการบริหารโรงแรม (Hotel Chain Operator) สนใจเสนอบริการ 4) ได้รับความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการดำเนินงาน
3) กองทุนรวมได้รับรายได้จากการประกอบการเต็มเม็ดเต็มหน่วย	5) ไม่เหมาะกับสถานะการเงินของกองทุนรวมและสภาวะตลาดในปัจจุบัน 6) มีขั้นตอนในการขอรับการผ่อนผันจาก สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติให้สามารถดำเนินการบริหารตรงได้

2. การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวม

การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมคือการที่פקการสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินไว้ก่อน เนื่องจากสภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมยังไม่เอื้อให้นักลงทุนจะเข้ามาเช่าหรือซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

แนวทางดำเนินการนี้คือการที่จะต้องระดมทุนโดยการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับรายจ่ายที่จำเป็นต้องดำเนินการเพื่อการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมไว้จนกว่าสถานการณ์ด้านตลาดการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นพอที่จะเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้ออีกครั้งหนึ่ง ซึ่งจากคาดการณ์แนวโน้มตลาดการท่องเที่ยวกองทุนรวมอาจจะต้องอยู่ในสภาพที่ไม่มีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาประมาณ 3 ปี ซึ่งประมาณการรายจ่ายเป็นดังนี้

	2564	2565	2566	หมายเหตุ
รายได้				
ค่าเช่า	0	0	0	
ดอกเบีย	600	0	0	
รายได้รวม	600	0	0	
รายจ่าย				
ค่าธรรมเนียมบริหาร	0	0	0	บริษัทจัดการפקการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	504,000	504,000	504,000	อยู่ระหว่างประสานกับผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาפקการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0	0	0	บริษัทจัดการפקการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	1,000,000	200,000	200,000	รวมประมาณการค่าใช้จ่ายฟ้องคดีผู้เช่า
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	300,000	300,000	300,000	ประมาณการค่าธรรมเนียมอยู่ระหว่างการสรรหา
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	107,000	107,000	กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมาย
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	125,000	125,000	กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมาย
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน	350,000	350,000	350,000	กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมาย
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	280,000	กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมาย

	2564	2565	2566	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายอื่น	500,000	500,000	500,000	รวมค่าใช้จ่ายพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลทรัพย์สินและเพื่อเหลือเผื่อขาด อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม
รวมค่าใช้จ่าย	3,169,400	2,369,400	2,369,400	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-3,168,800	-2,369,400	-2,369,400	
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	1,673,677	-1,495,123	-3,864,523	
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	-1,495,123	-3,864,523	-6,233,923	
วงเงินที่ต้องการสำหรับดำเนินการ	2,000,000	2,500,000	2,500,000	รวม 7.0 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	4,680,000	4,680,000	4,680,000	รวม 14,040,000 บาท

โดยสรุป การที่จะรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมไว้ให้ได้เป็นระยะเวลา 3 ปี จำเป็นที่จะต้องมีรายจ่ายรวม 3 ปีประมาณ 7.0 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังจำเป็นที่จะต้องมีงบประมาณในการดูแลรักษาทรัพย์สินเท่าที่จำเป็นซึ่งในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้ประเมินโดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการรักษาทรัพย์สินที่ผู้เช่าใช้จ่ายคือประมาณปีละ 3.6 ล้านบาท แต่เนื่องจากทรัพย์สินที่ปิดไม่ใช้งานจะมีการเสื่อมสภาพที่รวดเร็วกว่า จึงคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าปกติประมาณร้อยละ 30 หรือประมาณปีละ 4.68 ล้านบาท รวม 3 ปีเป็นเงิน 14.04 ล้านบาท และยังมีค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2561 และ 2562 รวมประมาณ 12 ล้านบาทที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งเมื่อมีการเรียกเก็บกองทุนรวมจะต้องชำระตามที่เรียกเก็บไปก่อนจึงจะมีสิทธิอุทธรณ์ ดังนั้น ในการที่จะรักษาสถานะของกองทุนรวมให้ได้เป็นเวลา 3 ปี จึงจะต้องใช้เงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 33 ล้านบาท

บริษัทจัดการจะทำการเพิ่มทุนเป็นวงเงินรวม 35 ล้านบาท โดยจะออกหน่วยลงทุนเพิ่มจำนวน 3,500,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนปัจจุบันของกองทุนรวม โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกู้ยืมในวงเงิน 35.0 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการพิจารณาไม่อนุมัติการเพิ่มเงินทุน

ซึ่งในแนวทางนี้เป็นการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่าย ไม่ก่อให้เกิดรายได้ แต่เป็นการประคองให้กองทุนรวมสามารถดำรงอยู่ได้ในช่วง 3 ปีนี้ เพื่อรอเวลาในการเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อและหวังว่าจะมีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าหรือซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

การดำเนินการตามแนวทางนี้ จะมีข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
1) เป็นการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหน่วยยังคงสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ต่อไป	1) เงินทุนที่ต้องการเพิ่ม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวม รวมค่าใช้จ่ายในการรักษาสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตามสมควร แต่จะไม่มีรายได้จากทรัพย์สิน
2) ยังคงเปิดโอกาสให้ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สินได้ ยังคงเปิดโอกาสทางธุรกิจต่อไป	2) ที่ผ่านมากองทุนเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อหลายครั้งแต่ไม่ประสบความสำเร็จ มีโอกาสน้อยมากที่จะมีผู้ยื่นข้อเสนอ
3) ราคาขายทรัพย์สินในอนาคต (2-3 ปีข้างหน้า) อาจจะสูงกว่าราคาบังคับขายในปัจจุบัน	3) สภาพทรัพย์สินที่จะทรุดโทรมอย่างรวดเร็วจากการที่ปิดทรัพย์สินไว้โดยไม่มีการใช้งาน จะทำให้ผู้สนใจเช่าจะต้องลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินในวงเงินที่สูง ซึ่งก็จะสะท้อนกลับมาในค่าเช่าที่ต่ำ
	4) สภาพทรัพย์สินที่ทรุดโทรมจะทำให้ราคาเสนอซื้ออาจจะต่ำกว่าราคาบังคับขายในปัจจุบัน
	5) หากสถานการณ์ไม่ดีขึ้น หรือยังไม่สามารถหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อได้ในช่วง 3 ปีนี้ กองทุนรวมก็จะกลับมาในสภาพปัจจุบันคือขาดสภาพคล่องที่จะดำเนินการต่อ

หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ตามข้อกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป แต่หากมีข้อติดขัดประการใด เช่น ไม่ได้รับการอนุมัติเพิ่มทุน ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสนใจเพิ่มทุน หรือไม่ได้รับเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น ทำให้ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืมได้สำเร็จ บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

3. การเลิกกองทุนรวม

แนวทางนี้คือการที่เลิกกองทุนรวมและขายทรัพย์สินเพื่อเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้สภาวะตลาดในปัจจุบัน ข้อเสียของแนวทางนี้คือราคาขายทรัพย์สินที่จะเป็นราคาขายทอดตลาด แต่เป็นแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จเด็ดขาด คล้ายกับการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขายทิ้งหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ การที่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติเลิกกอง จะทำให้มีการขายทรัพย์สินในขั้นตอนการชำระบัญชี (โดยผู้ชำระบัญชี) โดยอัตโนมัติ ไม่จำเป็นต้องเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินแยกต่างหากอีกวาระหนึ่ง

การดำเนินงานตามแนวทางนี้มีขั้นตอนการปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติเลิกกองทุน
- 2) บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- 3) ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการเก็บรวบรวมและตรวจรับทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น และการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน เพื่อเฉลี่ยคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4) ผู้ชำระบัญชีจะเป็นผู้ดำเนินการขายทอดตลาดโดยวิธีการยื่นซองประมูลหรือรูปแบบหนึ่งแบบใดตามที่ผู้ชำระบัญชีเห็นสมควร โดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ ซึ่งราคาขายทอดตลาดนี้อาจจะต่ำกว่าราคาบังคับตามรายงานการประเมิน แต่จะสะท้อนมุมมองของตลาดต่อทรัพย์สินนี้ ภายใต้สถานการณ์ และเงื่อนไข ณ เวลาดังกล่าว

การดำเนินการตามแนวทางนี้ จะมีข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
<ol style="list-style-type: none"> 1) เป็นการแก้ปัญหาที่เบ็ดเสร็จเด็ดขาด จะไม่มีปัญหาเรื่องผู้เช่าและสภาพคล่องอีกต่อไป 2) ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินเฉลี่ยคืนตามสัดส่วน 3) ไม่ต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืม ไม่เพิ่มภาระแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 	<ol style="list-style-type: none"> 1) ราคาขายทรัพย์สินจะเป็นราคาขายทอดตลาด ซึ่งราคาขายทอดตลาดนี้อาจจะต่ำกว่าราคาบังคับขายตามรายงานการประเมิน แต่จะสะท้อนมุมมองของตลาดต่อทรัพย์สินนี้ ภายใต้สถานการณ์ และเงื่อนไข ณ เวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นชอบกับแนวทางหนึ่งทางใดดังกล่าว เนื่องด้วยข้อจำกัดของเงินสดที่มี กองทุนรวมก็ไม่มีทางเลือกนอกเหนือไปจากปิดทรัพย์สินเพื่อรอเวลาที่ตลาดการท่องเที่ยวฟื้นตัว หรือมีผู้เสนอข้อเสนอการเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจัดการจำเป็นต้องระงับรายการ เหลือเพียงรายการที่จำเป็น เพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้อยู่ได้นานที่สุด ซึ่งจะส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินกิจกรรมที่กำหนดตามข้อกำหนดภายใต้ และจะทำให้กองทุนรวมต้องถูกถอดถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งรายการที่จะเกิดขึ้นจะเป็นดังนี้

	2564	หมายเหตุ
รายได้		
ค่าเช่า	0	
ดอกเบี้ย	600	
รายได้รวม	600	
รายจ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหาร	0	

	2564	หมายเหตุ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	1,000,000	รวมค่าทนายฟ้องผู้เช่าเดิมเพื่อบังคับสัญญาตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	0	
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	0	
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	0	
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	0	บริษัทจัดการจะใช้วิธีแจ้งข่าวผ่านทางตลาดหลักทรัพย์เป็นหลัก
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	
ค่าใช้จ่ายอื่น	300,000	รวมค่าใช้จ่าย ร.ป.ก. ดูแลทรัพย์สินเดือนสิงหาคม – ธันวาคม อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม
รวมค่าใช้จ่าย	1,580,000	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-1,579,400	
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	1,673,677	
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	94,277	

ซึ่งผลจากการถูกถอดถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่สามารถซื้อหรือขายหน่วยลงทุนนี้ในตลาดหลักทรัพย์ได้อีกต่อไป

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวมพิจารณาแนวทางดำเนินการข้างต้นและมีความเห็นดังนี้

1. การบริหารตรงและการรักษาสถานะของกองทุนรวม

การบริหารตรงและการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องระดมเงินทุนโดยการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ ประกาศที่ ทน. 36/2562 กำหนดให้การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจะกระทำได้อีกเมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์และจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือหากเป็นกรณีส่งหนังสือเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มี

สิทธิออกเสียงต้องมีผู้ถือหน่วยที่มีส่วนได้เสียที่เป็นผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือบุคคลที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว อนึ่ง ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการเพิ่มทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องยื่นคำขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 100 วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารถูกต้องครบถ้วน และในกรณีที่ได้รับอนุมัติ บริษัทจัดการต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการมีหน้าที่ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

2. การเลิกกองทุนรวม

ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 15/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ลงวันที่ 9 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการเก็บรวบรวมและตรวจรับทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น และการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีสามารถมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ และในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ให้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมนั้นร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ และเมื่อผู้ชำระบัญชีได้ทำการชำระหนี้ในนามกองทุนรวมแล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการนี้ แนวทางการบริหารตรงและการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมซึ่งจะต้องดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนอาจมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ยาวนานกว่าแนวทางการเลิกกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมในระยะเวลาที่ดำเนินการขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนทั้งจากผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงาน ก.ล.ต. อันอาจนำไปสู่การทำให้กองทุนรวมประสบปัญหาในการดำเนินงานที่ไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยวิธีการจัดการกองทุนรวมตามประกาศที่เกี่ยวข้องได้ เช่น การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัย การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์รายได้ประจำที่กำหนด การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

ลงทุน และการนำส่งงบการเงินของกองทุนรวม เป็นต้น บริษัทจัดการอาจขอผ่อนผันวิธีการจัดการที่อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาของกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยประกาศที่เกี่ยวข้องไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาผ่อนผันของ สำนักงาน ก.ล.ต. ไว้อย่างชัดเจน การพิจารณาอนุมัติการผ่อนผันวิธีการจัดการกองทุนรวมดังกล่าวจึงอาจขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี

หากเป็นกรณีที่ไมได้อยู่ภายใต้อำนาจการผ่อนผันของสำนักงาน ก.ล.ต. และบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้ กรณีอาจถือได้ว่าบริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเข้าข่ายเป็นเหตุแห่งการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับและเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม พ.ศ. 2560 (บจ./ร 04-00) ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ข้อบังคับว่าด้วยการรับและเพิกถอนหน่วยลงทุน”) ทั้งนี้ ในระหว่างการพิจารณาเพิกถอนของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกองทุนรวมอยู่ระหว่างการดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไป ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจสั่งห้ามซื้อหรือขายหน่วยลงทุนเป็นการชั่วคราว หรือขึ้นเครื่องหมายไว้ที่หน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้เหตุแห่งการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหมดไป หรือเหตุแห่งการเพิกถอนเป็นเหตุที่ไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้หมดไปได้ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจสั่งเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเมื่อมีการสั่งเพิกถอนแล้ว บริษัทจัดการจะมีหน้าที่ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ความเห็นของบริษัทจัดการ

จากแนวทางทั้งสามที่กล่าวมา สรุปข้อดีข้อเสียของทั้งสามแนวทางมีดังนี้

	แนวทางที่ 1 การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง	แนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะ ความเป็นกองทุนรวม	แนวทางที่ 3 การเลิกกองทุน
วงเงินที่ใช้	120.0 ล้านบาท (เป็นการประเมินเบื้องต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลง)	35.0 ล้านบาท	-
ผลที่คาดว่าจะได้รับ	ปรับโครงสร้างการบริหารจากการเข้าเหมาเป็นการบริหารโรงแรมโดยตรง มีรายได้โดยตรงจากธุรกิจ	รักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมเป็นเวลา 3 ปี	เลิกกองเฉลี่ยเงินคืน
ข้อดี	<ul style="list-style-type: none"> การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหน่วยยังคงสามารถซื้อขาย 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหน่วยยังคงสามารถซื้อขาย 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นการแก้ไขปัญหาที่เบ็ดเสร็จเด็ดขาด จะไม่มีปัญหาเรื่องผู้เช่าและสภาพคล่องอีกต่อไป

	แนวทางที่ 1 การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง	แนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะ ความเป็นกองทุนรวม	แนวทางที่ 3 การเลิกกองทุน
	<p>หน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ลดความเสี่ยงจากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า จากเดิมที่มีความเสี่ยงจากผู้เช่าและสภาพธุรกิจ เหลือเพียงความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว กองทุนรวมได้รับรายได้จากการประกอบการเต็มเม็ดเต็มหน่วย 	<p>หน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ยังคงเปิดโอกาสให้ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สินได้ ยังคงเปิดโอกาสทางธุรกิจต่อไป ราคาขายทรัพย์สินในอนาคต (2 – 3 ปีข้างหน้า) อาจจะสูงกว่าราคาบังคับขายในปัจจุบัน 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินเฉลี่ยคืนตามสัดส่วน ไม่ต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืม ไม่เพิ่มภาระแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
ข้อเสีย	<ul style="list-style-type: none"> ใช้เงินในการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินที่สูง ยังไม่ทราบวงเงินที่แน่นอนจนกว่าจะแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม ภายใต้สภาวะตลาดในปัจจุบัน อาจจะไม่มีการบริหารโรงแรม (Hotel Chain Operator) สนใจเสนอบริการ รับความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการดำเนินงาน ไม่เหมาะกับสถานะการเงินของกองทุนรวมและสภาวะตลาดในปัจจุบัน มีขั้นตอนในการขอรับการผ่อนผันจาก สำนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> เงินทุนที่ต้องการเพิ่ม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมเท่านั้น ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการรักษาสภาพทรัพย์สิน ไม่มีรายได้จากทรัพย์สิน ที่ผ่านมากองทุนเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อหลายครั้ง แต่ไม่ประสบความสำเร็จ มีโอกาสน้อยมากที่จะมีผู้ยื่นข้อเสนอ สภาพทรัพย์สินที่จะหลุดไทม์มอยอย่างรวดเร็วจากการที่ปิดทรัพย์สินไว้โดยไม่มีการใช้งาน จะทำให้ผู้สนใจเช่าจะต้องลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินในวงเงินที่สูง ซึ่งก็ 	<ul style="list-style-type: none"> ราคาขายทรัพย์สินจะเป็นราคาขายทอดตลาด ซึ่งราคาขายทอดตลาดนี้อาจจะต่ำกว่าราคาบังคับขายตามรายงานการประเมิน แต่จะสะท้อนมุมมองของตลาดต่อทรัพย์สินนี้ ภายใต้สถานการณ์และเงื่อนไขเวลาดังกล่าว

	แนวทางที่ 1 การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง	แนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะ ความเป็นกองทุนรวม	แนวทางที่ 3 การเลิกกองทุน
	ก.ล.ต. อนุมัติให้สามารถ ดำเนินการบริหารตรงได้	จะสะท้อนกลับมาในค่าเช่า ที่ต่ำ <ul style="list-style-type: none"> • สภาพทรัพย์สินที่ทรุดโทรม จะทำให้ราคาเสนอซื้อ อาจจะต่ำกว่าราคาบังคับ ขายในปัจจุบัน • หากสถานการณ์ไม่ดีขึ้น หรือยังไม่สามารถหาผู้เช่า หรือผู้ซื้อได้ในช่วง 3 ปีนี้ กองทุนรวมก็จะกลับมาใน สภาพปัจจุบันคือขาด สภาพคล่องที่จะดำเนินการ ต่อ 	
ความเห็น บริษัทจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นแนวทางด้อยกว่าการ เลิกกอง แต่ดีกว่าการรักษา สถานะของกองทุนรวม 	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นแนวทางที่ด้อยที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นแนวทางที่เสียหายน้อย ที่สุดในระยะสั้นและระยะยาว

จากแนวทางดำเนินการที่กล่าวมา บริษัทจัดการเห็นว่าแนวทางการเลิกกองทุนเป็นแนวทางที่เสียหายน้อยที่สุดทั้งในระยะสั้นและระยะยาว บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการ แต่หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติทั้งสามแนวทาง บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และด้วยข้อจำกัดทางกระแสเงินสดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะงดการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเช่น การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อส่งเงินสดไว้สำหรับกิจกรรมที่มีความจำเป็นเช่นการว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และการตรวจทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งนอกจากที่จะมีผลกระทบทำให้ทรัพย์สินไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควร จะทรุดโทรมเร็วกว่าทรัพย์สินที่มีการเปิดใช้งานอยู่ แล้ว ยังมีผลให้กองทุนรวมจะถูกถอดออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกด้วย และจะมีผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่สามารถทำการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการที่จำเป็นดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการเท่าที่เงินสดในกองทุนรวมอำนวย หากเงินสดในกองทุนรวมหมดลง บริษัทจัดการจำเป็นที่จะต้องยุติการดำเนินการต่าง ๆ

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติ แนวทางดำเนินการ โดยแยกออกเป็นวาระย่อย 3 วาระ และเนื่องจากวาระย่อยทั้งสามมีความเกี่ยวเนื่องกันและเกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 5 ดังนั้น หากที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 ก็จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 4.2 และ 4.3 และจะนำเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 5.1 ต่อไป โดยไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 5.2 และหากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 4.1 แต่มีมติอนุมัติวาระที่ 4.2 ก็จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 4.3 และจะนำเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 5.2 ต่อไป โดยไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 5.1 แต่หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 4.1 และ 4.2 ก็บริษัทจัดการก็จะดำเนินการประชุมวาระที่ 4.3 โดยไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 5.1 และ 5.2

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติทั้งวาระที่ 4.1 4.2 และ 4.3 ก็จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 5.1 และ 5.2 และบริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินและงดเว้นกิจกรรมต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวม ตามที่ได้เรียนแจ้งข้างต้น

วาระที่ 4.1 : พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับแนวทางการบริหารตรง (เพื่ออนุมัติ)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการบริหารตรง ในวงเงิน 120 ล้านบาท ตามรายละเอียดประมาณการค่าใช้จ่ายที่ได้วิเคราะห์ไว้ข้างต้น

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป ประยะแรกเพิ่มทุนในวงเงิน 20 ล้านบาท โดยการออกหน่วยลงทุนเพิ่มจำนวน 2,000,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนปัจจุบันของกองทุนรวม โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกู้ยืมในวงเงิน 20.0 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการพิจารณาไม่อนุมัติการเพิ่มเงินทุน และระยะที่สอง หากงบประมาณในการดำเนินการที่ได้ข้อสรุปร่วมกับผู้บริหารโรงแรมไม่เกินไปจากวงเงินประมาณการที่นำเสนอไม่เกินกว่าร้อยละ 15 บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป หรือถ้างบประมาณดำเนินการเกินกว่าร้อยละ 15 บริษัทจัดการจะนำเสนอแผนงานและงบประมาณโดยละเอียดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง แต่หากมีข้อติดขัดประการใดทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จ เช่น ไม่ได้รับอนุมัติ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสนใจเพิ่มทุนจากการเพิ่มทุนส่วนแรก การที่ไม่ได้รับการผ่อนผันให้ดำเนินการ การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม การเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติงบประมาณดำเนินการสูงเกินกว่าที่ประมาณการนี้ เป็นต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย

การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการบริหารตรงนั้น บริษัทจัดการจะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนอาจมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ยาวนานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม อันอาจนำไปสู่การทำให้กองทุนรวมประสบ

ปัญหาในการดำเนินงานที่ไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยวิธีการจัดการกองทุนรวมตามประกาศที่เกี่ยวข้องได้ เช่น การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัย การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์รายได้ประจำที่กำหนด การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และการนำส่งงบการเงินของกองทุนรวม เป็นต้น บริษัทจัดการอาจขอผ่อนผันวิธีการจัดการที่อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาของกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ อย่างไรก็ตาม ใด ๆ ก็ดี เนื่องด้วยประกาศที่เกี่ยวข้องไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาผ่อนผันของ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้อย่างชัดเจน การพิจารณาอนุมัติการผ่อนผันวิธีการจัดการกองทุนรวมดังกล่าวจึงอาจขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี

หากเป็นกรณีที่ไม่อยู่ภายใต้อำนาจการผ่อนผันของสำนักงาน ก.ล.ต. และบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจเป็นเหตุแห่งการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ตามข้อบังคับว่าด้วยการรับและเพิกถอนหน่วยลงทุนทั้งนี้ ในระหว่างการพิจารณาเพิกถอนของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกองทุนรวมอยู่ระหว่างการดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไป ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจสั่งห้ามซื้อหรือขายหน่วยลงทุนเป็นการชั่วคราว หรือขึ้นเครื่องหมายไว้ที่หน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้เหตุแห่งการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหมดไป หรือเหตุแห่งการเพิกถอนเป็นเหตุที่ไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้หมดไปได้ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจสั่งเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเมื่อมีการสั่งเพิกถอนแล้ว บริษัทจัดการจะมีหน้าที่ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าภายใต้สถานการณ์ด้านตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบันและแนวโน้มที่ไม่มีความแน่นอนในอนาคตอันใกล้ช่วงระยะเวลา 3 – 5 ปีนี้ แนวทางนี้มีความเสี่ยงทางด้านธุรกิจค่อนข้างสูง รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการโดยตรง

หากเป็นในสถานการณ์ตลาดที่ปกติ แนวทางนี้จะเป็นแนวทางที่ดีที่สุดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นการลดความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับผู้เช่าเพียงรายเดียว ซึ่งมีโอกาสที่จะผิดสัญญาเช่าได้เสมอ อย่างไรก็ตาม ภายใต้ข้อจำกัดด้านสถานะทางการเงินของกองทุนรวมและสภาวะตลาดการท่องเที่ยวของประเทศไทยและของโลก แนวทางเป็นแนวทางที่ไม่เหมาะสมกับข้อจำกัดและสถานการณ์ แม้ว่าจะเป็นแนวทางที่ดีกว่าการที่จะไม่อนุมัติแนวทางใด ๆ เลย และปล่อยให้ทรัพย์สินเสื่อมโทรม แต่แนวทางนี้จะดีกว่าแนวทางเลิกกองทุนที่จะเป็นแนวทางที่แก้ไขปัญหาได้เบ็ดเสร็จ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และ นางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 4.2 : พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการดำรงรักษาสถานะของกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 จะไม่มีการพิจารณาในวาระนี้

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในปี 2564 – 2566 ในการดำรงรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมในวงเงิน 35 ล้านบาท ตามรายละเอียดประมาณการค่าใช้จ่ายประจำปี ดังที่ได้แสดงข้างต้น

หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป แต่หากมีข้อขัดขัดประการใดซึ่งทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนได้สำเร็จหรือไม่สามารถกู้ยืมเงินได้สำเร็จ บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย

การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนอาจมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ยาวนานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกรดำเนินงานของกองทุนรวม อันอาจนำไปสู่การทำให้กองทุนรวมประสบปัญหาในการดำเนินงานที่ไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยวิธีการจัดการกองทุนรวมตามประกาศที่เกี่ยวข้องได้ เช่น การตรวจตราสภาพสังหาริมทรัพย์ การประกันภัย การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์รายได้ประจำที่กำหนด การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และการนำส่งงบการเงินของกองทุนรวม เป็นต้น บริษัทจัดการอาจขอผ่อนผันวิธีการจัดการที่อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาของกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากประกาศที่เกี่ยวข้องไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาผ่อนผันของ สำนักงาน ก.ล.ต. ไว้อย่างชัดเจน การพิจารณาอนุมัติการผ่อนผันวิธีการจัดการกองทุนรวมดังกล่าวจึงอาจขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี

หากเป็นกรณีที่ไม่อยู่ภายใต้อำนาจการผ่อนผันของสำนักงาน ก.ล.ต. และบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจเป็นเหตุแห่งการเพิกถอนหน่วยลงทุน

ของกองทุนรวมออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ตามข้อบังคับว่าด้วยการรับและเพิกถอนหน่วยลงทุนทั้งนี้ ในระหว่างการพิจารณาเพิกถอนของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกองทุนรวมอยู่ระหว่างการดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไป ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจสั่งห้ามซื้อหรือขายหน่วยลงทุนเป็นการชั่วคราว หรือขึ้นเครื่องหมายไว้ที่หน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้เหตุแห่งการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหมดไป หรือเหตุแห่งการเพิกถอนเป็นเหตุที่ไม่อาจดำเนินการแก้ไขให้หมดไปได้ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจสั่งเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเมื่อมีการสั่งเพิกถอนแล้ว บริษัทจัดการจะมีหน้าที่ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าภายใต้สถานการณ์ด้านตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบันและแนวโน้มที่ไม่มีความแน่นอนในอนาคตอันใกล้ช่วงระยะเวลา 3 – 5 ปีนี้ แนวทางนี้เป็นการซื้อเวลาโดยหวังว่าจะมีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมภายในช่วงระยะเวลานี้ และอาจจะกลับมาเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องนี้อีกใน 3 ปีข้างหน้า

เมื่อเปรียบเทียบกันระหว่างทั้งสามแนวทาง แม้ว่าจะเป็นแนวทางที่ดีกว่าการที่จะไม่อนุมัติแนวทางใด ๆ เลย และปล่อยให้ทรัพย์สินเสื่อมโทรม แต่แนวทางนี้ก็ยังคงเป็นแนวทางที่ด้อยที่สุด ในขณะที่แนวทางการเลิกกองทุนจะเป็นแนวทางที่แก้ไขปัญหาได้เบ็ดเสร็จ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 4.3 : **พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)**

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 หรือ 4.2 จะไม่มีการพิจารณาในวาระนี้

ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเลิกกองทุนรวม โดยที่หากผู้ถือหน่วยลงมีมติอนุมัติเลิกกองทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่ชำระบัญชีตามข้อกำหนดและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงขายทรัพย์สินทอดตลาดเพื่อเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติแนวทางหนึ่งแนวทางใด บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และด้วยข้อจำกัดทางกระแสเงินสดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อกำหนด ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เช่น การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อสงวนเงินสดไว้สำหรับกิจกรรมที่มีความจำเป็น เช่น การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และการตรวจทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งนอกจากที่จะมีผลกระทบทำให้ทรัพย์สินไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควร จะหลุดมือรวดเร็วกว่าทรัพย์สินที่มีการเปิดใช้งานอยู่ แล้ว ยังจะมีผลให้กองทุนรวมจะถูกถอดออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกด้วย และจะมีผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถทำการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการที่จำเป็นดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการเท่าที่เงินสดในกองทุนรวมอำนวย หากเงินสดในกองทุนรวมหมดลง บริษัทจัดการจำเป็นต้องยุติการดำเนินการต่าง ๆ

ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย

ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ

ในการนี้ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการเก็บรวบรวมและตรวจรับทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น และการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีสามารถมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ และในกรณีที่เมื่อเหตุจำเป็นและสมควรทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ให้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมนั้น ร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ และเมื่อผู้ชำระบัญชีได้ทำการชำระหนี้ในนามกองทุนรวมแล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าภายใต้สถานการณ์ด้านตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบันและแนวโน้มที่ไม่มี
ความแน่นอนในอนาคตอันใกล้ช่วงระยะเวลา 3 – 5 ปีนี้ เมื่อเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของทั้งสามแนวทาง แนวทางการเลิก
กองที่จะเป็นแนวทางที่เสียหายน้อยที่สุด เป็นการแก้ไขปัญหาได้เบ็ดเสร็จ

การลงมติ

[กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.1]

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วม
ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

[กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.1]

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้
แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

วาระที่ 5 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 2. ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติม
ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับการ
เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4.3 จะไม่มีการพิจารณาในวาระนี้

วาระที่ 5.1 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 2. ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติม
ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับการ
เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ในวาระที่ 4.1 (เพื่ออนุมัติ)

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4.2 จะไม่มีการพิจารณาในวาระนี้

สืบเนื่องจากที่ประชุมพิจารณานุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในวาระที่ 4.1 ข้างต้น ใน
วาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 2. ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไข
เพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
กองทุนรวมได้ตกลงผูกพันกันตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่แนบท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน เพื่อให้
สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
<p>2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ</p> <p>2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่เกิน 828,000,000 บาท</p> <p>2.2 จำนวนหน่วยลงทุน ไม่เกิน 82,800,000 หน่วย</p> <p>2.3 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน 10 บาท</p> <p>2.4 ประเภทหน่วยลงทุน ระบุชื่อผู้ถือ</p> <p>2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</p> <p>(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย 828 ล้านบาท</p> <p>(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 82,800,000 หน่วย</p> <p>(3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 10 บาท</p> <p>(4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ 10,000 บาท</p>	<p>2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ</p> <p>2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่เกิน 828,000,000 <u>848,000,000</u> บาท</p> <p>2.2 จำนวนหน่วยลงทุน ไม่เกิน 82,800,000 <u>84,800,000</u> หน่วย</p> <p>2.3 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน 10 บาท</p> <p>2.4 ประเภทหน่วยลงทุน ระบุชื่อผู้ถือ</p> <p>2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก</p> <p>(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย 828 ล้านบาท</p> <p>(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 82,800,000 หน่วย</p> <p>(3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 10 บาท</p> <p>(4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ 10,000 บาท</p>

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมิใช่เรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทน. 37/2562 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับจำนวนเงินทุนของโครงการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2 หรือคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2 และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขโครงการและข้อผูกพันในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขโครงการและข้อผูกพันก็จะถือว่ามีผลทันที

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
 ข้อผูกพันเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามที่เสนอ

การลงมติ

[กรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2]

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วม
 ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

[กรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2]

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

วาระที่ 5.2 : พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 2. ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติม
 ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับการ
 เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ในวาระที่ 4.2 (เพื่ออนุมัติ)

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 จะไม่มีการพิจารณาในวาระนี้

สืบเนื่องจากที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในวาระที่ 4.2 ข้างต้น ใน
 วาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 2. ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไข
 เพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
 กองทุนรวมได้ตกลงผูกพันกันตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่แนบท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน เพื่อให้
 สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
<p>2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ</p> <p>2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่เกิน 828,000,000 บาท</p> <p>2.2 จำนวนหน่วยลงทุน ไม่เกิน 82,800,000 หน่วย</p> <p>2.3 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน 10 บาท</p>	<p>2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ</p> <p>2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่เกิน 828,000,000 <u>863,000,000</u> บาท</p> <p>2.2 จำนวนหน่วยลงทุน ไม่เกิน 82,800,000 <u>86,300,000</u> หน่วย</p>

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
2.4 ประเภทหน่วยลงทุน ระบุชื่อผู้ถือ	2.3 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน 10 บาท
2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	2.4 ประเภทหน่วยลงทุน ระบุชื่อผู้ถือ
(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย 828 ล้านบาท	2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 82,800,000 หน่วย	(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย 828 ล้านบาท
(3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 10 บาท	(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 82,800,000 หน่วย
(4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ 10,000 บาท	(3) ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย 10 บาท
	(4) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ 10,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมิใช่เรื่องที่เกี่ยวข้องต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทน. 37/2562 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับจำนวนเงินทุนของโครงการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2 หรือคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2 และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขโครงการและข้อผูกพันในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขโครงการและข้อผูกพันก็จะถือว่า มีผลทันที

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามที่เสนอ

การลงมติ

[กรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2]

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

[กรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในวาระที่ 3.2]
วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564 และเอกสารประกอบใน
แต่ละวาระให้ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวัน
กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 19 มีนาคม 2564

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446