

วันที่ 14 กรกฎาคม 2564

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

- อ้างถึง 1. สารสนเทศ ที่ PFRD 029/2564 เรื่อง แจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date) ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2564
2. สารสนเทศ ที่ PFRD 032/2564 เรื่อง แจ้งยกเลิกสถานที่จัดประชุม และเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564 เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2564
3. สารสนเทศ ที่ PFRD 034/2564 เรื่อง แจ้งการเพิ่มเติมวาระการประชุมสำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564 เกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 1/2564
2. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
3. เอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
4. หนังสือมอบฉันทะ
5. ของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งกำหนดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ต่อมา ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน ประกอบกับมาตรการของภาครัฐในการปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถใช้สถานที่ในการจัดการประชุมตามรูปแบบที่ได้แจ้งให้ทราบได้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 โดยยกเลิกสถานที่จัดประชุม และดำเนินการประชุมผ่านสื่อ

อิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามสารสนเทศที่อ้างถึง 1 และ 2 โดยมีระเบียบวาระการประชุมซึ่งได้เพิ่มเติมตามสารสนเทศที่อ้างถึง 3 ตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประชุมเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้ซื้อ โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 โดยมีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ซึ่งบริษัทจัดการจะได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบถึงรายละเอียดและเงื่อนไขของข้อเสนอในวาระที่ 4 เพื่อพิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไปนั้น

ในการนี้ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอโดยมีเงื่อนไขให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่านายหน้าใน

การจำหน่ายทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อขาย และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอโดยมีเงื่อนไขให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้าในการจำหน่ายทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อขาย

แต่เนื่องจากข้อ 27 ของโครงการจัดการกองทุนรวม ได้กำหนดประเภทของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม โดยมีให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เช่น ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย และภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่จ่ายจริงจากกองทุนรวม

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขของการเสนอซื้อทรัพย์สินของผู้เสนอซื้อได้ตามโครงการจัดการกองทุนรวม และเพื่อให้วิธีดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทุนรวมมีความสอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการเดิม	โครงการที่แก้ไขเพิ่มเติม
27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (9) อื่น ๆ (ระบุ) (9.1) (9.20) ...	27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (9) อื่น ๆ (ระบุ) (9.1) (9.20) ... <u>(9.21) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย</u> <u>(9.22) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</u>
27.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม	27.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

โครงการเดิม	โครงการที่แก้ไขเพิ่มเติม
(2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (1)) (2.1) ... (2.2) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ3.00 ของมูลค่าซื้อขาย (2.3) ... (2.4) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (2.5) ... (2.6) ... (2.7) ...	(2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (1)) (2.1) ... (2.2) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ3.00 ของมูลค่าซื้อขาย (2.3) (2.2) ... (2.4) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (2.5) (2.3) ... (2.6) (2.4) ... (2.7) (2.5) ...
27.4 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหน่วยเกินกึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วย และดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันตามวิธีการดังต่อไปนี้ (1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ (1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการ	27.4 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีเพิ่ม<u>การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย</u> บริษัทจัดการจะ<u>ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 33 หัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”</u> ขอมติจากผู้ถือหน่วยเกินกึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วย และดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันตามวิธีการดังต่อไปนี้ (1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ (1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการ

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะกระทำได้อีกเมื่อมีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมอย่างชัดเจน และในกรณีที่เป็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมโดยตรงเท่านั้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 23 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมิใช่การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เสนอนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมก็จะถือว่ามีผลทันที

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้น กองทุนรวมก็จะไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอซื้อตามเงื่อนไขของการเสนอซื้อทรัพย์สินได้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขของการเสนอซื้อทรัพย์สินของผู้เสนอซื้อ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน อีกทั้ง เงื่อนไขของข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สินเป็นไปด้วยความเปิดเผย และเป็นไปตามความเห็นของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งให้สรรหาโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ

อย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอ กรณีจะไม่มีพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระถัดไป เนื่องจากโครงการจัดการกองทุนรวมได้กำหนดห้ามมิให้เรียกเก็บภาษีและค่านายหน้าจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากกองทุนรวม และกองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขขัดหรือแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมได้

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

วาระที่ 4 : พิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม (เพื่อบริษัท)

ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอในวาระที่ 3 กรณี จะไม่มีการพิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระนี้ เนื่องจากโครงการจัดการกองทุนรวมมิได้ระบุ ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บภาษีและค่าเสียหายจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากกองทุนรวมอันเป็นเงื่อนไขหนึ่งของ ข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของผู้เสนอซื้อได้

ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยไม่กำหนด ราคาประมูลขั้นต่ำ โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 นั้น บริษัทจัดการขอแจ้งรายละเอียด และข้อมูลประกอบการพิจารณานุมัติให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

4.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า

เพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวม และ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) ตามมติ ของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้ทำ สัญญาประนีประนอมความในศาล โดยมีสาระสำคัญของสัญญาประนีประนอมความ ดังนี้

1. ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทุนรวมจำนวน 69,254,794.52 บาท
2. กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 6 เดือน (1 กุมภาพันธ์ – 31 กรกฎาคม 2560) หรือจนกว่ากองทุนรวมจะบอกเลิกการเช่า ในอัตราเดือนละ 500,000 บาท
3. กองทุนรวมตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารคืนให้ผู้เช่า ภายใน 7 วันนับแต่ วันที่ได้รับการชำระเงิน
4. ทั้งสองฝ่ายตกลงถอนฟ้อง ถอนแจ้งความและยุติข้อพิพาททั้งหมด และจะไม่ดำเนินคดี หรือดำเนินการใด ๆ ต่อกัน
5. หากผู้เช่ากระทำความผิดข้อสัญญา ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระหนี้ให้แก่กองทุนรวมและปฏิบัติตาม คำขอท้ายฟ้อง กองทุนรวมมีสิทธิบังคับคดีให้ผู้เช่าปฏิบัติตามคำขอท้ายฟ้องแห่งทั้งหมดยกเว้นที่ (จำนวนเงิน ประมาณ 89.5 ล้านบาท)

ทั้งนี้ กองทุนรวมกับผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าชั่วคราวเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมความดังกล่าว และมีการขยายอายุของสัญญาเช่าชั่วคราวรวมทั้งสิ้น 3 ฉบับ โดยมีสาระสำคัญของสัญญาเช่าชั่วคราวทั้ง 3 ฉบับ ตามที่ได้เคยแจ้งแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่ผ่านมา ดังนี้

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
เงื่อนไขบังคับก่อน	กองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ ทำ สัญญา ประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อ ยุติข้อพิพาทระหว่างกัน ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามา มอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 6 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตาม สัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า	ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้า มามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับ เพื่อชำระเงิน ค่าเช่า ตาม สัญญา ตลอด ระยะเวลาการเช่า	ผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 12 ฉบับ สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 ให้แก่กองทุนรวม
ระยะเวลาการเช่า	6 เดือน (1 กุมภาพันธ์ – 31 กรกฎาคม 2560)	1 ปี (1 สิงหาคม 2560 – 31 กรกฎาคม 2561)	3 ปี (วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – 31 กรกฎาคม 2564)
ค่าเช่า	เดือนละ 500,000 บาท ชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือน	เดือนละ 600,000 บาท แบ่งออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 400,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือน	ปีที่ 1 เดือนละ 500,000 บาท แบ่งออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 250,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ปีที่ 2 เดือนละ 600,000 บาท แบ่งออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 300,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 300,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
			ปีที่ 3 เดือนละ 700,000 บาท แบ่งออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 350,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 350,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หลักประกันการเช่า	เช็คค่าเช่าล่วงหน้า 6 ฉบับ	เช็คค่าเช่าล่วงหน้า 12 ฉบับ	เช็คค่าเช่าแต่ละปีล่วงหน้า 12 ฉบับ ส่งมอบภายในวันที่ 1 เมษายน ของปีก่อนหน้า
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	ไม่เปลี่ยนแปลง		เงื่อนไขเพิ่มเติม ผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ภายในระยะเวลาการเช่า 3 ปี ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองในวงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) โดยให้กองทุนรวมตรวจสอบว่ามีเนื้องานและมูลค่าการปรับปรุงเป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน หากกองทุนรวมตรวจสอบพบว่าผู้เช่ามิได้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) หรือมีเนื้องานหรือมูลค่างานต่ำกว่าแผนงานที่ตกลงกัน ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามส่วนต่างของมูลค่างานจริงกับแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพิ่มเติมจากค่าเช่าทันที และหากจำเป็นต้องมีการรื้อถอนงานปรับปรุงที่ได้ทำไปต่ำกว่าแผนงาน
	- ดำเนินการกิจการโรงแรม สมุยบุรีบีช รีสอร์ท และดำเนินการให้บริษัท รีโซเทล กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการกิจการธุรกิจโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าและกองทุนรวมจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - ไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ และไม่ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน - ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง (ถ้ามี) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันที - ในกรณีที่การก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ไปก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น หรือผิดกฎหมาย ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว		

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	5. ให้กองทุนรวมเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้ 6. ให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกแก่กองทุนรวม ในการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ 7. ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า 8. ดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญา 9. ต่ออายุ และรักษาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมัยบุรี บีช รีสอร์ท ไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า 10. แจ้งให้กองทุนรวมทราบโดยไม่ชักช้าถ้าเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือการประกอบธุรกิจ หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า อย่างมีนัยสำคัญ		ปรับปรุงที่ตกลงกันเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างตามแผนงานปรับปรุงดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม
การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า	ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าตามการประกอบธุรกิจ	ไม่เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	ปกติของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจาก กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร		
หน้าที่ บำรุงรักษา ทรัพย์สินที่เช่า	1. บำรุงรักษา ซ่อมแซม และ ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คง อยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและ เหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ ด้อยไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่ เช่าในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง 2. ป ร บ ั ง ภา พ ลั ก ษ ณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่ เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง 3. ดำเนินการตกแต่งภายใน ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวม ได้พิจารณาอนุมัติ 4. หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถ ดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้ เช่าได้	2 ...การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่ เช่ากองทุนรวมจะดำเนินการ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เอง	1. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ทรัพย์สิน ที่ เช่า ต ล อ ด ระยะเวลาการเช่า และจะ บำรุงรักษา ซ่อมแซม และ ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ด้อยไปกว่าสภาพของ ทรัพย์สินที่เช่าในวันที่สัญญา ฉบับ นี้ มี ผล หรือ ส ภา พ ทรัพย์สินที่เช่าที่ได้ปรับปรุง (Asset Improvement) ตาม สัญญานี้แล้ว (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ส่วนอื่นไม่เปลี่ยนแปลง
ภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย	1. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษี โรงเรือนและที่ดิน โดยที่ผู้เช่าจะ เป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจใน การประเมินภาษีโรงเรือนและ ที่ดินแทนกองทุนรวม 2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุง ท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงาน	ไม่เปลี่ยนแปลง	1. คู่สัญญาจะร่วมกันไปจด ทะเบียนการเช่าต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ โดยกองทุนรวม รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายสำหรับการจด ทะเบียน 2. คู่สัญญาตกลงร่วมกันรับผิดชอบ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการ เช่า โดยผู้เช่าชำระร้อยละ 30

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	ราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า		(สามสิบ) และกองทุนรวมชำระร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) ของจำนวนที่ได้รับการประเมินจากราชการ หากมีค่าปรับหรือเงินเพิ่มตามกฎหมายด้วยสาเหตุจากการกระทำของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ต้องชำระเพิ่มเติมดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 3. ผู้เช่าเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานประเมินในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวม ตลอดจนยื่นแบบแสดงรายการและเอกสารที่เกี่ยวข้องภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงานหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประเมินหรือการชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวด้วยตนเอง 4. ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนค่าปรับหรือเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
			แม้ว่าสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง 5. ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือเงินอื่นใดแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่ายินยอมตกลงใช้คืนพร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ 6. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า
การผิดนัดและการบอกเลิกสัญญา	เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่า 1. ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 7 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2. ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ	เหตุผิดนัดผิดสัญญา 1 ...ระยะเวลา 30 วัน ...	เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่า 1. ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2. ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 3. ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทุน 4. กองทุนรวมฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญา หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 7 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย การบอกเลิกสัญญา 1. ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายมีหนังสือเพื่อบอกเลิกสัญญาได้ทันที 2. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ถ้ากองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือมีผู้เช่ารายใหม่ หรือแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า หรือ	การบอกเลิกสัญญา 3 ... บอกกล่าวเป็นหนังสือถึงผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ... ส่วนอื่น ไม่เปลี่ยนแปลง	ล่วงหน้าสำหรับค่าเช่างวดใด ๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 3. ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทุน 4. กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญา หรือ คำ รับ ร อก ที่ เป็ น สาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย การบอกเลิกสัญญา 1. ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจมีหนังสือเพื่อบอกเลิกสัญญาได้ทันที 2. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ถ้ากองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่า

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	กองทุนรวมจะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า 3. กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้า 15 วัน โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า		ทรัพย์สิน หรือ ให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า หรือ กองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด <u>หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้ยกเลิกสัญญาฉบับนี้</u> กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า 3. กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยกองทุนรวมจะคืนเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและมีผลเป็นการเลิกสัญญาภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 – 2 กองทุนรวมจะชำระเงินค่าปรับปรุงทรัพย์สิน (Asset Improvement) ที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้ว ให้กับผู้เช่า

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	เหตุสิ้นสุดของสัญญา 1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา 2. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญา 3. เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันยกเลิกสัญญา <u>ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา</u> ไม่ว่าสัญญาจะสิ้นสุดลงจากกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1. ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาตามสัญญา ทันททีที่สัญญาสิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการ กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ 2. โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีซี รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด 3. ดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้		เหตุสิ้นสุดของสัญญา ไม่เปลี่ยนแปลง <u>ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา</u> ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1. ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษา/ปรับปรุงทันททีที่สัญญาสิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการ กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	เช่าตามที่กำหนดข้างต้นสำเร็จ ลุล่วง 4. ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อผู้เช่า เนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญา หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบแทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต ผู้เช่ายินยอมชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการตามกฎหมาย และ หนายความ ให้แก่กองทุนรวม ภายใน 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม		2. โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวม หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด 3. ดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดข้างต้นสำเร็จลุล่วง 4. ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อผู้เช่า อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญา หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบแทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต ผู้เช่ายินยอมชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการตามกฎหมาย และ หนายความ ให้แก่กองทุนรวม ภายใน 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม
การขยายระยะเวลาการเช่า และการบริหาร	1. ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือจะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว	1 ... ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว	1. ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือจะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
ทรัพย์สินชั่วคราว	ภายหลังครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว ผู้เช่าจะต้องตอบรับภายใน 7 วัน 2. ถ้ามีการขยายระยะเวลาการเช่าหรือแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และจะให้ความร่วมมือกับกองทุนรวมในการจัดหาผู้เช่าซื้อหรือผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่รายใหม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ได้รับการขยายออกไป ผู้เช่าจะโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการแก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด 4. ระหว่างการขยายอายุสัญญาเช่า กองทุนรวมยังคงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ถ้ากองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือมีผู้เช่ารายใหม่ หรือแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวม	ภายหลังครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว ผู้เช่าจะต้องตอบรับภายใน 30 วัน	ภายหลังครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว ผู้เช่าจะต้องตอบรับภายใน 60 วัน ส่วนอื่นไม่เปลี่ยนแปลง

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืน ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ 5. เมื่อสิ้นสุดสัญญาที่ได้ขยายออกไป ผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด		
หมายเหตุ	ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559	ตามการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2560 เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นขอเสนอซื้อทรัพย์สิน	ตามหนังสือแจ้งการต่ออายุสัญญาเช่าชั่วคราวผ่านตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2561 และการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2562 เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นขอเสนอซื้อทรัพย์สิน

4.2 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบถึงสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ตามที่ได้เคยแจ้งให้ทราบในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 อีกครั้ง ดังนี้

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า

สำหรับที่มาที่ไปของปัญหาสภาพคล่องในปัจจุบันนั้น จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมาซึ่งบริษัทจัดการได้นำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบและได้รับการพิจารณาอนุมัติเป็นระยะ 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 (ร่อยจ่ายคืน 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 เช่า/และหรือผู้ซื้อทรัพย์สิน จ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัท ประกันภัย จำนวน 222,250 บาท คืน ให้กับ บจ. สมุยบุรี พีช รีสอร์ท (ซึ่งได้ จ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไป ก่อน) ตามสัญญาประนีประนอมยอม ความ
2560	65,225,864.29	62,746,908.55	2,478,955.74	12,479,426.23	เทศบาลนครเกาะสมุยเรียกเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดินสำหรับปี ภาษี 2556 - 2560 ไม่มีผู้ยื่นประมูลเช่าและหรือซื้อ ทรัพย์สิน ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่า รายเดิม 1 ปี
2561	7,368,884.25	12,038,316.74	(4,669,432.49)	7,809,993.74	ไม่มีผู้ยื่นประมูลเช่าและ/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 ทำให้มี การปิดโรงแรมและห้ามนักท่องเที่ยว ต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย

ปี	รายรับ	รายจ่าย	ยอดสุทธิ	สถานะเงินสด	หมายเหตุ
					กองทุนได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า เฉพาะ เดือน ม.ค. - มี.ค. 2563 สถานะเงินสดไม่รวมค่าใช้จ่ายรอจ่าย ซึ่งเมื่อหักค่าใช้จ่ายรอจ่ายจะเหลือเงิน 1,673,677 บาท

สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในปี 2564 จะเป็นดังนี้

	2564	หมายเหตุ
รายได้		
ค่าเช่า	0	
ดอกเบี้ย	600	
รายได้รวม	600	
รายจ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหาร	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	504,000	อยู่ระหว่างประสานกับผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณา พักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	1,000,000	รวมประมาณการค่าใช้จ่ายฟ้องคดีผู้เช่า
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	300,000	ประมาณการค่าธรรมเนียม อยู่ระหว่างการสรรหา
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	350,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	
รวมค่าใช้จ่าย	2,789,400	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-2,788,800	
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	1,673,677	
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	-1,115,123	

*ประมาณการโดยผู้จัดการกองทุน ตามการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

4.3 ผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอแจ้งผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในปัจจุบัน ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาอนุมัติ ดังนี้

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้ซื้อ โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 นั้น

บริษัทจัดการขอสรุปผลการดำเนินการ ดังนี้

1. ในการเปิดประมูลดังกล่าว มีผู้สนใจลงนามในหนังสือรักษาความลับ และรับเอกสารการประมูลรวมทั้งสิ้น 9 ราย โดยแบ่งออกเป็นติดต่อผ่านนายหน้าจำนวน 6 ราย และติดต่อโดยตรงกับบริษัทจัดการจำนวน 3 ราย ดังนี้

1.1 ติดต่อผ่านทางนายหน้า 6 ราย ได้แก่

นายหน้า	นักลงทุนผู้สนใจ
บริษัท ไนท์ แพลนซ์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท บลูเวล แอสเซต จำกัด และ บริษัท บ้านยัน ทรี จำกัด บริษัท ชินเทคคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด	บริษัท รัฐเขต จำกัด (เค ดับเบิลยู แคปปิตอล จำกัด) บริษัท สารร พาร์ค จำกัด
คุณไกรวัล วรเทพนิพนธ์	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด
คุณภคินัย สวัสดิ์นาวิน	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด

1.2 ติดต่อโดยตรงกับบริษัทจัดการ 3 ราย ได้แก่

- (ก) บริษัท พร็อพแมกซ์ จำกัด
- (ข) บริษัท สินธรณี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- (ค) คุณจิตภา อภิพันธุ์

2. เมื่อถึงกำหนดวันยื่นซองประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 มีผู้ยื่นซองประมูลรวมทั้งสิ้น 2 ราย คือ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด และบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด

3. รายละเอียดราคาและเงื่อนไขเสนอซื้อทรัพย์สินของทั้งสองราย มีดังนี้

ผู้ยื่นข้อเสนอซื้อ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด
นายหน้า	คุณไกรวัล วรเทพนิตินันท์	คุณภคินัย สวัสดิ์นาวิน
ราคาเสนอซื้อ	203,500,000.00 บาท	230,000,000.00 บาท
เงื่อนไขอื่น	หากกองทุนรวมไม่สามารถไถ่ถอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะขยายเวลาไถ่ถอนทรัพย์สินออกไป 120 วัน โดยไม่มีเบี้ยปรับและดอกเบี้ย แต่เมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถไถ่ถอนทรัพย์สินได้ ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะขยายเวลาออกไปอีก 180 วัน โดยคิดดอกเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี จากเงินมัดจำการซื้อ นับตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2564 จนถึงวันไถ่ถอนทรัพย์สิน	ผู้เสนอซื้อชำระค่าเช่าค่างานที่ผู้เช่าปัจจุบันยังไม่ได้ชำระจำนวน 8,694,000.00 บาท แก่กองทุนรวม แทนผู้เช่าปัจจุบัน ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 12,301,007 บาท ที่ผู้เช่าปัจจุบันเรียกร้องจากกองทุนรวมแทนกองทุนรวม โดยจะชำระตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งยังไม่ได้เรียกเก็บแก่เทศบาลนครเกาะสมุยแทนกองทุนรวม โดยจะชำระตรงแก่เทศบาล ผู้เสนอซื้อเสนอให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้บุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

บริษัทจัดการได้วิเคราะห์ข้อเสนอทั้งสองที่ได้รับในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ราคาเสนอซื้อ

บริษัทจัดการได้พิจารณาราคาเสนอซื้อที่ได้รับว่าเป็นไปตามกลไกตลาด สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สิน และเหมาะสมหรือไม่

1.1 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับเป็นไปตามกลไกตลาดและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินหรือไม่

การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการเปิดประมูลครั้งที่ 5 ในรอบ 5 ปี บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินมาแล้ว รวม 4 ครั้ง ดังนี้

	สรรหา	การดำเนินงาน	ราคาขั้นต่ำ	ผลการสรรหา
ครั้งที่ 1 31 สิงหาคม 2559	ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ	แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล	700 ล้านบาท	ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอม
ครั้งที่ 2 18 พฤษภาคม 2560	ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ	แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล	ไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ	มีผู้ยื่นข้อเสนอมซื้อ ในราคา 550 ล้านบาท แต่ขอถอนตัวก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน
ครั้งที่ 3 16 มีนาคม 2561	ผู้เช่า	ดำเนินการโดยบริษัทจัดการ		ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอม
ครั้งที่ 4 11 กุมภาพันธ์ 2564	ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ	แต่งตั้งบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการประมูล	400 ล้านบาท	ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอม

จากทั้ง 4 ครั้งที่ผ่านมามีการกำหนดราคาขั้นต่ำสำหรับข้อเสนอมซื้อทรัพย์สิน ไม่มีผู้สนใจยื่นข้อเสนอมซื้อ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า แม้ว่ราคาขั้นต่ำที่กำหนดซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินจะลดลงมาในแต่ละครั้ง แต่ก็ยังคงสูงกว่าราคาหรือมูลค่าทรัพย์สินที่นักลงทุนพิจารณา อันเนื่องมาจากสาเหตุหลัก 2 ประการคือจำนวนเงินที่ต้องใช้เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน และสภาวะตลาดการทองเทียวงในช่วงที่ผ่านมามีซึ่งพิจารณาได้ดังนี้

(ก) เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน

จากในช่วง 4 – 5 ปีที่ผ่านมา การนำทรัพย์สินออกให้เช่านั้น เป็นการทำสัญญาเช่าชั่วคราวระยะสั้น 6 เดือน 1 ปี และ 3 ปี ในครั้งล่าสุดนั้น ทำให้ผู้เช่ามิได้ลงทุนที่จะปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อการประกอบธุรกิจในระยะยาว แต่เป็นการประคองทรัพย์สิน เพื่อรอให้ผู้เช่ารายใหม่หรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมอยู่ระหว่างการสรรหาเช่ามารับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไป

ลักษณะของธุรกิจโรงแรมที่จะต้องทำการตลาดล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ประกอบกับการที่เป็นสัญญาเช่าชั่วคราวระยะสั้น ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินให้สอดคล้องกับแผนการตลาด

นอกจากนี้ จากการที่ผู้เช่าต้องปิดโรงแรมอันเนื่องมาจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ทำให้ทรัพย์สินไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควร อันส่งผลให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรมลง ซึ่งบริษัทจัดการได้เคยประเมินงบประมาณปรับปรุงทรัพย์สินเบื้องต้น เป็นเงินประมาณ 120 ล้านบาท ตามที่ได้เคยแจ้งแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับทราบในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ที่ผ่านมา

ในการลงทุนของนักลงทุน เงินลงทุนรวม ซึ่งประกอบด้วย ราคาซื้อ งบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สิน และงบประมาณในการทำการตลาด เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเงินหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะสามารถซื้อได้เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่คาดหวัง

(ข) สภาพะตลาดการท่องเที่ยว

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวดในช่วงปี 2563 มีการสั่งปิดและ/หรือกำหนดข้อจำกัดในที่พักรวมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร แต่สถานการณ์โดยรวมก็ไม่ได้ดีขึ้น

แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 จะมีการกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวโดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ก็ไม่มีผลมากนักกับตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในเกาะสมุย

การระบาดระลอกสองในช่วงปลายปี 2563 จนถึงการระบาดระลอกที่สามตั้งแต่ช่วงหลังสงกรานต์ ปี 2564 ต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ทำให้ความหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังคงที่จะเลือนออกไป จนกว่าการจัดหาและให้บริการวัคซีนแก่ประชาชนมีสัดส่วนที่มากพอที่จะสามารถเปิดรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการท่องเที่ยวได้อีกครั้งหนึ่ง

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

ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงกระบวนการในการเปิดประมูลสรรหา ซึ่งเปิดเป็นการทั่วไป รวมถึงสถานะตลาดโรงแรมและท่องเที่ยวในปัจจุบันและอนาคตอันใกล้นี้ บริษัทจัดการเห็นว่าราคาเสนอซื้อที่ได้รับเป็นไปตามกลไกตลาดและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินตามมุมมองของนักลงทุน

1.2 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับเหมาะสมหรือไม่

มูลค่าของทรัพย์สิน อาจพิจารณาได้ใน 2 มุม กล่าวคือ มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมิน และมูลค่าของหน่วยลงทุน ซึ่งยังแบ่งออกได้เป็น 2 แบบคือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาด

มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมิน เป็นการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และมาตรฐานวิชาชีพที่ผู้ประเมินปฏิบัติ ซึ่งเป็นการประเมินที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่สร้างรายได้ ซึ่งผู้ลงทุนได้ลงทุนในทรัพย์สินนั้น ๆ โดยหวังในรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต

ในรอบระยะเวลา 6 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2559 มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินได้ปรับตัวลดลงตามลำดับ ดังนี้

ปี	2559	2560	2561	2562	2563	2564
มูลค่าทรัพย์สิน	667.50	646.60	601.40	536.80	399.00	387.20
มูลค่าบังคับขาย					299.00	299.00

ในส่วนของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีการปรับตัวลดลง ดังนี้

ปี	2559	2560	2561	2562	2563	2564
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อหน่วยลงทุน	7.3207	7.9193	7.3384	6.4134	4.6736	4.5305
มูลค่ากองทุนรวม	606.16	655.72	607.62	531.03	386.98	375.13

ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเฉลี่ย มีการปรับตัว ดังนี้

ปี	ธ.ค. 63	ม.ค. 64	ก.พ. 64	มี.ค. 64	เม.ย. 64	พ.ค. 64	1 – 10 มิ.ย. 64	เฉลี่ย 6 เดือน
ราคาเฉลี่ย	2.88	2.52	2.41	2.72	2.40	2.19	2.20	2.42
มูลค่า กองทุนรวม	238.531	208.815	199.754	225.115	198.807	180.807	181.769	200.407

จากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อที่ได้รับทั้งสองรายต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยวิธีรายได้ โดยต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินคิดเป็นร้อยละ 47.44 และ 40.60 ตามลำดับ และต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายประมาณร้อยละ 31.94 และ 23.08 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อโดยเปรียบเทียบกับราคาหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาด โดยใช้ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน จะพบว่าราคาเสนอซื้อที่ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด มีมูลค่าประมาณ 2.46 บาท ต่อหนึ่งหน่วยลงทุน และในรายชื่อของ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด คือเป็นมูลค่าประมาณ 2.78 บาท ต่อหนึ่งหน่วยลงทุน ซึ่งทั้งสองรายมีข้อเสนอที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน

ดังนั้น เมื่อพิจารณาภาพรวมทั้งหมด สามารถสรุปได้ว่า จากความพยายามในการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อเป็นการทั่วไปที่ผ่านมา 4 ครั้ง รวมถึงในครั้งนี้ ซึ่งเป็นครั้งที่ 5 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับนั้น ได้สะท้อนมุมมองของตลาดที่มีต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมภายใต้สภาพตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบัน

2. เงื่อนไขอื่น

นอกเหนือจากข้อเสนอทางด้านราคา ผู้เสนอซื้อเสนอทั้งสองรายได้เสนอเงื่อนไขอื่นแก่กองทุนรวม ซึ่งพิจารณาได้ว่า ทั้งสองรายมีความกังวลถึงการที่จะโอนทรัพย์สินแก่ผู้ชนะการประมูล อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอทั้งสองรายมีแนวทางในการจัดการที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

ผู้เสนอซื้อเสนอ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ฯ จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด
เงื่อนไขอื่นที่เสนอ	❖ เสนอเงื่อนไขโดยการผ่อนเวลาในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถไอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 โดยตกลงที่จะขยายเวลาการไอนทรัพย์สินออกไปเป็นเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย ❖ แต่ถ้าหากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการไอนทรัพย์สินได้ ก็ยังตกลงที่จะขยายเวลาไอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี จากต้นเงินค่ามัดจำการซื้อที่ผู้เสนอซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม	❖ ตกลงชำระค่าเช่าค่าง่างแก่กองทุนรวมแทนผู้เช่าปัจจุบัน โดยขอให้กองทุนรวมยกเว้นค่าปรับและดอกเบี้ยค่าง่าง ❖ ตกลงชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกินที่ผู้เช่าได้เรียกร้องมายังกองทุนรวมแก่ผู้เช่าแทนกองทุนรวม ❖ ตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุยแทนกองทุนรวม โดยจะเป็นผู้ชำระตรงแก่เทศบาลนครเกาะสมุยเมื่อถูกเรียกเก็บ ❖ เสนอให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการไอนกรรมสิทธิ์
แนวทางการจัดการ	❖ หากมีข้อขัดข้องหรือข้อขัดแย้งระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ❖ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเห็นว่าสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันเป็นสัญญาเช่าชั่วคราวที่ต่อเนื่องมาจากสัญญาประนีประนอมยอมความเมื่อปี 2560 แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจได้แย้งและทำให้กองทุนรวมต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบังคับสัญญา และเสียเวลาที่จะทำให้ไม่สามารถไอนทรัพย์สินได้ทันในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ❖ หากเรื่องดังกล่าวสามารถยุติได้ภายในเวลา 120 วัน กองทุนรวมก็จะต้องเสียดอกเบี้ยให้กับผู้เสนอซื้อ ❖ แต่ถ้าหากการบังคับสัญญายืดเยื้อ กองทุนรวมอาจจะต้องเสียค่าดอกเบี้ย	❖ ผู้เสนอซื้อได้ทำความเข้าใจกับผู้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยได้แนบบันทึกรายข้อตกลงระหว่างผู้เสนอซื้อและผู้เช่ามาพร้อมกับข้อเสนอซื้อที่ได้ยื่นให้แก่กองทุนรวม เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ❖ กองทุนรวมไม่มีภาระ (ทั้งค่าใช้จ่ายและระยะเวลาดำเนินการ) ในการบังคับสัญญาเช่า ซึ่งสามารถไอนทรัพย์สินได้ตามกำหนด คือในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ❖ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กองทุนรวมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนได้ และหากจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อดำเนินการจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน บริษัทจัดการ

ผู้เสนอข้อเสนอ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซ จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด
	นอกเหนือไปจากค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และทำให้ยังไม่สามารถเลิกกองทุนรวมได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะยังไม่ได้รับเงินเฉลี่ยคืนจนกว่าจะสามารถโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอซื้อได้	จะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป

ทั้งนี้ บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และผู้เช่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การซื้อขายทรัพย์สินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และกองทุนรวมเป็นไปอย่างสมบูรณ์ ตลอดจนเพื่อให้การส่งมอบทรัพย์สินเป็นไปอย่างเรียบร้อย โดยไม่มีภาระทางกฎหมายค้างค้ำต่อกัน บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จึงตกลงชำระหนี้ค่าเช่าค้างค้างให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่า จำนวน 8,694,000 บาท แทนผู้เช่า และตกลงชำระส่วนเกินค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า จำนวน 12,301,007 บาท แทนกองทุนรวม และผู้เช่าตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สิน รวมถึงใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ภายในระยะเวลาที่กำหนดในบันทึกข้อตกลง

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ตรวจสอบคุณสมบัติผู้เสนอซื้อว่ามีความเกี่ยวข้อง หรือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้เช่ารายปัจจุบันพบว่า ทั้งสองรายไม่มีความเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับผู้เช่าปัจจุบัน

สรุปผลการประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวมและข้อเสนอแนะ

จากผลการประเมินเพื่อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสรุปการวิเคราะห์ข้อเสนอที่ได้รับ และข้อเสนอแนะ ดังนี้

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซ จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด	หมายเหตุ
ราคาเสนอซื้อ	203,500,000.00 บาท	230,000,000.00 บาท	ไม่กำหนดราคาเสนอซื้อขั้นต่ำ เป็นไปตามการหารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด	หมายเหตุ
			ต่ำกว่ามูลค่าบังคับขาย ประมาณร้อยละ 31.94 และ 23.08 ตามลำดับ
เงื่อนไขอื่น	หากกองทุนรวมไม่สามารถ โอนทรัพย์สินในวันที่ 2 สิงหาคมได้ ให้เวลากองทุน รวม 120 วัน ในการแก้ไข โดยไม่มีดอกเบี้ยปรับ และหากยังแก้ไขไม่ได้ ขยายเวลาอีก 180 วัน โดย มีดอกเบี้ยปรับ	รับชำระภาระ/หนี้สินคงค้าง ระหว่างกองทุนรวมและผู้ เช่า รวมถึงเทศบาลนคร เกาะสมุย	
ค่าใช้จ่ายตรงที่เกี่ยวข้องกับการประมูล			
ค่านายหน้า (ร้อยละ 3)	6,105,000.00 บาท	6,900,000.00 บาท	ชำระโดยกองทุนรวมให้แก่ นายหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่น ยกเว้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี			
ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย	200,000.00 บาท	-	
ราคาเสนอซื้อหลังหัก ค่าใช้จ่ายเบื้องต้น	197,195,000.00 บาท	223,100,000.00 บาท	
ราคาเสนอซื้อหลังหัก ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ย ต่อหนึ่งหน่วยลงทุน	2.38 บาท	2.69 บาท	ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือนเท่ากับ 2.42 บาท
<u>สรุป</u>	กองทุนรวมมีภาระในการ ขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน (หากไม่ ยอมย้ายออก) ซึ่งอาจ กำหนดเวลาที่แน่นอนไม่ได้ และยังมีภาระอื่น ระหว่าง กองทุนรวมกับผู้เช่า ปัจจุบันและเทศบาลนคร เกาะสมุย	กองทุนรวมไม่มีภาระใด ๆ ในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงภาระอื่น ๆ ระหว่าง กองทุนรวมกับผู้เช่า ปัจจุบันและเทศบาลนคร เกาะสมุย	

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด	หมายเหตุ
	ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่า บังคับขายร้อยละ 31.94	ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่า บังคับขายร้อยละ 23.08	
	ราคาเสนอซื้อภายหลังหัก ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่ำกว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	ราคาเสนอซื้อภายหลังหัก ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อหน่วยสูงกว่าราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	

โดยสรุป การเปิดประมูลขายทรัพย์สินเป็นการเปิดประมูลโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้ผู้สนใจได้รับข้อมูล และเข้าตรวจทรัพย์สิน เพื่อจัดเตรียมข้อเสนอ ดังนั้น ข้อเสนอที่ได้รับจึงเป็นข้อเสนอที่สะท้อนมุมมองของนักลงทุนต่อ ทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่เสนอจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่นักลงทุนได้พิจารณาแล้ว

ในส่วนของเงื่อนไขอื่นนั้น ผู้เสนอแต่ละรายมีวิธีการจัดการปัญหาที่แตกต่างกันออกไป การพิจารณาจึง เป็นการพิจารณาจากประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นหลัก

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ข้อเสนอที่ได้รับจากบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด เป็นข้อเสนอที่ดี และเป็นข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุน พิจารณานุมัติข้อเสนอนี้เป็นลำดับแรก

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้หารือกับผู้เสนอทั้งสองราย และได้ข้อสรุปดังนี้

1. บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ขอขยายระยะเวลาจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สิน จาก เดิมในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ออกไปเป็นภายในวันที่ 20 สิงหาคม 2564 และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติ การจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จะส่งมอบเช็คส่งจ่ายให้แก่กองทุนรวม สำหรับราคาขาย ทรัพย์สินบางส่วน เป็นเงินจำนวน 23,000,000 บาท และค่าเช่าคงค้าง เป็นเงินจำนวน 8,694,000 บาท ภายในวันที่ที่ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ

2. บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด รับทราบว่ากองทุนรวมจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุน พิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับ และในกรณีที่ผู้เสนอซื้อในลำดับที่ 1 ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินได้ตาม ระยะเวลาที่กำหนดหรือตามที่ได้ตกลงกับกองทุนรวม บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ตกลงรับโอนทรัพย์สินภายใน ระยะเวลาที่กำหนดนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม

เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับ ดังนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- (ก) ราคาขายทรัพย์สิน 230,000,000.00 บาท
- (ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าค่างานแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000.00 บาท โดยอนุมัติยกเว้นดอกเบี้ยและค่าปรับ
- (ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007.00 บาท แทนกองทุนรวมโดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน
- (ง) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ
- (จ) ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้บุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์
- (ฉ) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,900,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

2. ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนดในวันที่ 20 สิงหาคม 2564 ได้ หรือในเวลาอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ขยายออกไป อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- (ก) ราคาขายทรัพย์สิน 203,500,000.00 บาท
- (ข) กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม ผู้ซื้อตกลงที่จะขยายเวลาการรับโอนทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย
- (ค) หากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี บนต้นเงินค้ำมัดจำการซื้อที่ผู้ซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม
- (ง) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,105,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินและดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้นานที่สุดเท่าที่สภาพคล่องอำนวย ซึ่งรวมถึงการที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามเกณฑ์และข้อกำหนดที่กำหนด อันอาจเป็นเหตุให้ถูกถอดถอนออกจากความเป็นหลักทรัพย์

จดทะเบียน และถือว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นลงทุนในการประชุมครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ในการจำหน่ายสิทธิหริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอในวาระก่อนหน้า กองทุนรวมจะไม่สามารถเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อตามเงื่อนไขของข้อเสนอสัญญาซื้อขายได้ เนื่องจากโครงการจัดการกองทุนรวมมิได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากกองทุนรวมได้

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายสิทธิหริมทรัพย์ กองทุนรวมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยการลดมูลค่าของหน่วยลงทุน เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน และยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม พร้อมแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน ทั้งนี้ หากจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสามารถเลิกกองทุนรวมและเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้ต่อไป

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องดำเนินคดีตามกฎหมายเพื่อบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้ชำระเงินค่าเช่าคงค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า โดยอาจจำเป็นต้องดำเนินการทางศาลต่อผู้เช่าในฐานะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในการนี้ บริษัทจัดการได้รับชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนเมษายน 2563 ถึงงวดเดือน กรกฎาคม 2563 จำนวน 2,484,000 บาท ตามเช็คที่ได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเรียบร้อยแล้ว และจะดำเนินการถอนแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนที่เกี่ยวข้องต่อไป

สำหรับการส่งมอบทรัพย์สินคืนนั้น สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2 จากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 โดยสัญญาประนีประนอมยอมความกำหนดให้สัญญาเช่าชั่วคราวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวได้เปิดช่องให้ผู้สัญญาสามารถขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า

ชั่วคราวออกไปได้ และเมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนและโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป กองทุนรวมก็อาจบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนและโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลงได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่ ซึ่งกองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลให้บังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมดังกล่าว

ในการบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมนั้น มีขั้นตอนและความเป็นไปได้ ดังนี้

1. กองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิบังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในกรณีนี้ จะเป็นการบังคับคดีโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่
2. ผู้เช่าได้แย้งการบังคับคดีและศาลรับคำโต้แย้ง อาจเป็นไปได้ใน 2 กรณี ดังนี้
 - (ก) ศาลอาจพิจารณาว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ และมีคำสั่งยกคำร้อง กองทุนรวมมีสิทธิบังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในกรณีนี้ จะเป็นการบังคับคดีโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ แต่กองทุนรวมจะต้องเสียทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ หรือ
 - (ข) ศาลอาจพิจารณาว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่มากกว่าการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ซึ่งจะเป็นผลให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตที่จำเป็นให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ และกองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย โดยการฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน ในการฟ้องเป็นคดีขับไล่ใหม่นั้น ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่า แต่ก็จะทำให้กองทุนรวมเสียทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ และผลแห่งคดีก็ยังไม่มีความแน่นอน แนวทางนี้เป็นแนวทางที่ร้ายแรงที่สุดที่อาจเกิดขึ้นได้จากการดำเนินการตามกฎหมาย

ทั้งนี้ ความเป็นไปได้อีกกล่าว เป็นการพิจารณาแนวทางทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับที่เสนอ เนื่องจากการดำเนินการต่าง ๆ เป็นไปด้วยความเปิดเผย และเป็นไปตามความเห็นที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งให้สรรหาโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ และเงื่อนไขที่ได้รับก็เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอในวาระก่อนหน้า กองทุนรวมจะไม่สามารถเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อตามเงื่อนไขของข้อเสนอสื่อซื้อขายทรัพย์สินได้ เนื่องจากโครงการจัดการกองทุนรวมมีได้ระบุให้บริหารจัดการสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากกองทุนรวมได้

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 19 มีนาคม 2564 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพุดติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 5 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และช่องทางที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท (ยี่สิบบาทถ้วน) ดังปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียน บริษัทจัดการขอความร่วมมือให้ท่านกรุณานำส่งเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ ภายในวันศุกร์ที่ 23 กรกฎาคม 2564 ตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 โดยบริษัทจัดการได้แนบของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 1/2564
วันศุกร์ที่ 9 เมษายน 2564 เวลา 9.30 น.

ณ โรงแรม อิสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 และ 3 ชั้น 11
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธุ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ผู้เชี่ยวชาญ

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ไม่เข้าร่วมประชุม

ผู้ชำระบัญชี

ไม่เข้าร่วมประชุม

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวพริมา อนุสรณิตินสาร

ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

2. นางสาวพิมพ์แพร สุขเจริญ

ตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า
ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 15 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 326,440
หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 32 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 38,721,730 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้า
ร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 47 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 39,048,170 หน่วย คิดเป็นร้อยละ
47.1596 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายบัญญัติแห่ง
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลาและให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีชานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรือดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรือดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรือดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหน่วยลงทุนอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนนโดย นางสาวพิมพ์เพร สุขเจริญ ผู้รับมอบฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับผลการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อ โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 นั้น มีผู้สนใจรับเอกสารการประมูลทั้งหมด 14 ราย แต่ไม่มีผู้ยื่นซองประมูลซื้อหรือประมูลเช่าแต่อย่างใด เนื่องจากไม่มีบุคคลใดยื่นข้อเสนอประมูลตามเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจึงจะนำเสนอแนวทางดำเนินการเพื่อผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาในวาระที่ 4

จากนั้น ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับค่าเช่าที่ผู้เช่าค้างชำระว่า เนื่องจากผู้เช่าได้ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 โดยผู้เช่าได้วางเช็คประกันค่าเช่าจำนวน 4 ฉบับ สำหรับค่าเช่าในเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2563 ซึ่งกองทุนรวมได้ดำเนินการแจ้งความที่สถานีตำรวจภูธรเกาะสมุยแล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564 ผู้เช่าได้โอนชำระค่าเช่าค้างชำระงวดเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2563 รวม 1,242,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามเช็คประกันการเช่า 2 ฉบับ คงเหลือค่าเช่าตามเช็คประกันการเช่าที่ได้แจ้งความไว้ที่ สถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย อีกจำนวน 2 ฉบับ สำหรับงวดเดือนมิถุนายนและกรกฎาคม 2563 เป็นเงิน 1,242,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งผู้เช่าแจ้ง

ว่าจะชำระในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2564 ทำให้ค่าเช่าคงค้างในปัจจุบันจนถึงเดือนเมษายน 2564 คงเหลือเป็นเงินรวม 7,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

เนื่องจากบริษัทจัดการได้รับแจ้งว่ามีผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่ประสงค์จะเพิ่มวาระการประชุมเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งพิจารณาในการประชุมครั้งนี้ ซึ่งตามกฎหมายการเสนอเพิ่มเติมวาระการประชุมจะสามารถดำเนินการได้สองแนวทาง คือ 1) การเพิ่มวาระการประชุมโดยบริษัทจัดการ โดยที่บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งก่อนวันกำหนดสิทธิเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทจัดการได้รับแจ้งว่ามีผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่ประสงค์จะเพิ่มวาระการประชุมภายหลังวันกำหนดสิทธิเข้าร่วมประชุม บริษัทจัดการจึงไม่สามารถดำเนินการตามแนวทางนี้ และ 2) การเพิ่มวาระการประชุมโดยผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่ประสงค์จะเพิ่มวาระการประชุม ซึ่งมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งตามแนวทางนี้ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งสามารถใช้สิทธิเพิ่มวาระการประชุมได้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมได้พิจารณาประเด็นอื่น ๆ ครบถ้วนแล้ว

นายณัฏฐ์ โพธิ์แพทย์ ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ตนในฐานะผู้แทนธนาคารออมสิน ในฐานะผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งของกองทุนรวมเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพิจารณาเพิ่มวาระการประชุมที่ 4.1 ถึง 4.3 ซึ่งมีข้อดีและข้อเสียแตกต่างกัน เช่นในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะเป็นผู้ที่มีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยที่ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งจะไม่สามารถทราบถึงราคาในการประมูลขายทรัพย์สินได้ ดังนั้น ธนาคารออมสินจึงประสงค์จะใช้สิทธิในการเพิ่มวาระในการประชุมครั้งนี้

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการจำเป็นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเพิ่มวาระการประชุมที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งสามารถใช้สิทธิเพิ่มวาระการประชุมได้ต่อเมื่อที่ประชุมได้พิจารณาประเด็นอื่น ๆ เสร็จสิ้นแล้ว ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการจะขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเพิ่มวาระการประชุมของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อน ซึ่งขณะนี้บริษัทจัดการยังมิได้รับหนังสือความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. แต่อย่างใด ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่ประสงค์จะเพิ่มเติมวาระในการประชุมครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งจะต้องใช้สิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมเมื่อที่ประชุมได้พิจารณาประเด็นอื่น ๆ เสร็จแล้ว

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากบริษัทจัดการจำเป็นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนั้น ในการเสนอเพิ่มเติมวาระการประชุมโดยผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งจะกระทำได้ต่อเมื่อที่ประชุมได้พิจารณาประเด็นอื่น ๆ เสร็จแล้ว ทั้งนี้ สำหรับการเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 4.1 ถึง 4.3 ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งสามารถเสนอความเห็นได้ในช่วงที่ที่ประชุมกำลังพิจารณาในวาระดังกล่าว

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่แสดงความเห็นหรือสอบถามเพิ่มเติม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่า ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	39,048,170	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ (เพื่่อนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากกฎหมายในปัจจุบันได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และข้อกำหนดที่ระบุไว้ในโครงการจัดการของกองทุนรวมและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน โดยในวาระที่ 3 จะแบ่งการพิจารณาออกเป็น 2 วาระย่อยดังนี้

วาระที่ 3.1 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ (เพื่่อนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวมได้กำหนดว่าบริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2553 รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ข้อผูกพัน”) ซึ่งบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้

ตกลงผูกพันกันตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่แนบท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน มีการกำหนดฐานคะแนนเสียงในกรณีการลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวมแตกต่างกับฐานคะแนนเสียงที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน กล่าวคือต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อ 69 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทน.36/2562”) ประกอบกับมาตรา 129/2 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์”)

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 34.4 และข้อผูกพันเกี่ยวกับมติเลิกกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการบริหารกองทุนรวมยังไม่ครบ 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิเรียกให้กองทุนรวมจ่ายค่าชดเชยตามอัตราค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของล่าสุดตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี	34.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม <u>คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</u> ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการบริหารกองทุนรวมยังไม่ครบ 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิเรียกให้กองทุนรวมจ่ายค่าชดเชยตามอัตราค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของล่าสุดตามระยะเวลาที่ไม่ครบ 5 ปี

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อที่ประชุมว่าการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตกลงให้ถือว่าโครงการจัดการกองทุนรวมเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน บริษัทจัดการจึงต้องยึดหลักเกณฑ์ที่เคร่งครัดกว่าในการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวม เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันในเรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 37/2562 เรื่อง ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทจัดการ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (“ประกาศที่ ทน. 37/2562”) โดยเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวมที่ต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขโครงการและข้อผูกพันในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขโครงการและข้อผูกพันก็จะถือว่ามีผลทันที

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่า หลักเกณฑ์เกี่ยวกับฐานการลงคะแนนเสียงที่มีการเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมนั้นมีความแตกต่างจากหลักเกณฑ์เดิมที่กำหนดในโครงการจัดการและข้อผูกพันอย่างไร และข้อความที่จะแก้ไขที่กำหนดว่า “หรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน” นั้นหมายความว่า จะมีการนับคะแนนเสียงของผู้ที่ไม่ได้มาเข้าร่วมประชุมด้วยหรือไม่

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ว่าตามโครงการและข้อผูกพันเดิมจะใช้จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเป็นฐานในการคำนวณ ในขณะที่ตามโครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นจะใช้จำนวนหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น ตามข้อความใหม่ที่เสนอแก้ไขเพิ่มเติม จำนวนหน่วยลงทุนที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมจะไม่ถูกนำมารวมเป็นฐานในการคำนวณคะแนนเสียง สำหรับคำว่า “ตอบกลับ” นั้นใช้ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้มีการใช้มติเวียนแทนการจัดประชุม โดยที่โครงการและข้อผูกพันที่จะแก้ไขเพิ่มเติมนั้นจะใช้จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่งหนังสือตอบกลับมาและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทน. 36/2562

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การใช้มติเวียนนั้นจะเป็นกรณีที่ไม่สามารถมีการจัดประชุมได้ ซึ่งตามกฎหมายปัจจุบัน การจะผ่านมติเวียนจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ส่งหนังสือตอบกลับมาทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายสงว ตั้งวัฒนินัย ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีการลงมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันจะมีผลอย่างไร

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายสงว ตั้งวัฒนินัย ว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีการลงมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันจะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผลผูกพันตามโครงการและข้อผูกพันเดิม โดยที่บริษัทจัดการจะต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการและข้อผูกพัน ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่เคร่งครัดกว่าที่กฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันได้กำหนดไว้

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันข้างต้นไม่น่ามีความจำเป็นที่จะต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา เนื่องจากเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ซึ่งน่าจะมีผลบังคับเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว และตนเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันตามที่ได้เสนอมานั้นไม่น่าจะมีผลแตกต่างกับข้อกำหนดเดิมที่ระบุในโครงการและข้อผูกพัน สำหรับการใช้มติเวียนนั้นอาจทำให้ไม่มีความจำเป็นในการจัดประชุมต่อไป ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ทราบข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงคะแนนเสียง

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักดิ์ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า เนื่องจากหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันได้กำหนดฐานการนับคะแนนเสียงในจำนวนที่น้อยกว่าที่โครงการและข้อผูกพันเดิมกำหนดไว้ โดยฐานการลงคะแนนเสียงที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันจะเป็นเพียงเกณฑ์ขั้นต่ำที่บริษัทจัดการจะต้องปฏิบัติตาม ซึ่งตามโครงการและข้อผูกพันเดิมจะใช้ฐานคะแนนเสียงโดยยึดจากคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งถือเป็นการนับฐานคะแนนเสียงที่เคร่งครัดกว่าที่หลักเกณฑ์ของกฎหมายปัจจุบัน ดังนั้น หากมิได้มีการแก้ไขฐานการนับคะแนนเสียงให้เป็นไปตามกฎหมายปัจจุบัน กองทุนรวมยังคงต้องผูกพันกับข้อกำหนดเดิมของโครงการจัดการ ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมการนับฐานคะแนนเสียงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความจำเป็นต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อนที่จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการที่กองทุนรวมจะสามารถใช้มติเวียนแทนการจัดประชุมนั้นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ตามโครงการและข้อผูกพันเดิมจะใช้จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งจะมีการนับรวมจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมเป็นฐานคะแนนเสียงด้วย ในขณะที่โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นจะใช้จำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักดิ์ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมว่า ตามข้อความที่จะมีการแก้ไขซึ่งที่เขียนว่า “หรือที่ตอบกลับ” หมายความว่า หากมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ก็จะไม่มีการใช้กรณีที่ตอบกลับ ซึ่งฐานการนับคะแนนเสียงสำหรับกรณีที่มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น จะคำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากเป็นกรณีการใช้มติเวียนแล้ว คะแนนเสียงในกรณีทั่วไปก็จะคำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถามเพิ่มเติม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	18,166,070	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	21.9397
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	20,352,600	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	24.5804
งดออกเสียง	จำนวน	529,500	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.6395
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 3.2 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 23.2 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามข้อ 23.2 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวมได้กำหนดไว้ว่า การขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 23.2 (1) ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และข้อผูกพันซึ่งบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้ตกลงผูกพันกันตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่แนบท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อผูกพัน อย่างไรก็ตาม สถานะคะแนนเสียงดังกล่าวได้กำหนดไว้แตกต่างกับสถานะคะแนนเสียงในการลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวมที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน กล่าวคือ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามข้อ 69 ของประกาศที่ ทน. 36/2562 ประกอบกับมาตรา 129/2 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 23.2 (2) และข้อผูกพันเกี่ยวกับมติแก้ไขเพิ่มเติมโครงการสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการและข้อผูกพันเดิม	โครงการและข้อผูกพันที่แก้ไขเพิ่มเติม
23.2 (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	23.2 (2) ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว <u>ทั้งหมด คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</u>

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อที่ประชุมว่าการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันตามที่เสนอข้างต้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมิใช่เรื่องที่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทน. 37/2562 โดยเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมติแก้ไขเพิ่มเติมโครงการสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนที่ต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขโครงการและข้อผูกพันในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขโครงการและข้อผูกพันก็จะถือว่ามิมีผลทันที

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันตามที่เสนอ

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่า วาระที่ 3.1 และ 3.2 มีความเกี่ยวข้องกันอย่างไร และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3.1 แล้วจะมีผลเท่ากับว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3.2 ด้วยหรือไม่

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายสถาพร โคธีรานุรักษ์ว่า วาระที่ 3.1 และ 3.2 ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกัน โดยในวาระที่ 3.1 จะเป็นการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 34.4 ของโครงการและในวาระที่ 3.2 จะเป็นการพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 23.2 (2) ของโครงการ

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เสนอให้บริษัทจัดการมีการนำเสนอหรือจัดเตรียมกฎหมายที่เกี่ยวข้องและหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนยิ่งขึ้น และสอบถามว่าเพราะเหตุใดตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในวาระนี้มีการใช้ฐานคะแนนเสียงตามที่ปรากฏในข้อความที่ขีดเส้นใต้ในหนังสือเชิญประชุมแตกต่างจากข้อความที่จะเสนอให้มีการแก้ไขในตาราง

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย รับทราบข้อเสนอแนะและตอบข้อซักถามของนายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ว่าข้อความที่ขีดเส้นใต้ในความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในวาระที่ 3.2 เป็นคะแนนเสียงที่จะใช้ในการลงคะแนนสำหรับการพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 3.2 นี้ ซึ่งจะใช้คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถามเพิ่มเติม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 23.2 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	18,196,070	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	46.5633
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	20,882,100	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	53.4367
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 1 ราย คิดเป็นจำนวน 30,000 หน่วย รวมมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 39,078,170 หน่วย

วาระที่ 4 : พิจารณานุมัติแนวทางดำเนินการ (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงรายละเอียดสถานการณ์ของกองทุนรวมในปัจจุบัน ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานลงทุนทราบดังต่อไปนี้

(1) การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สิน

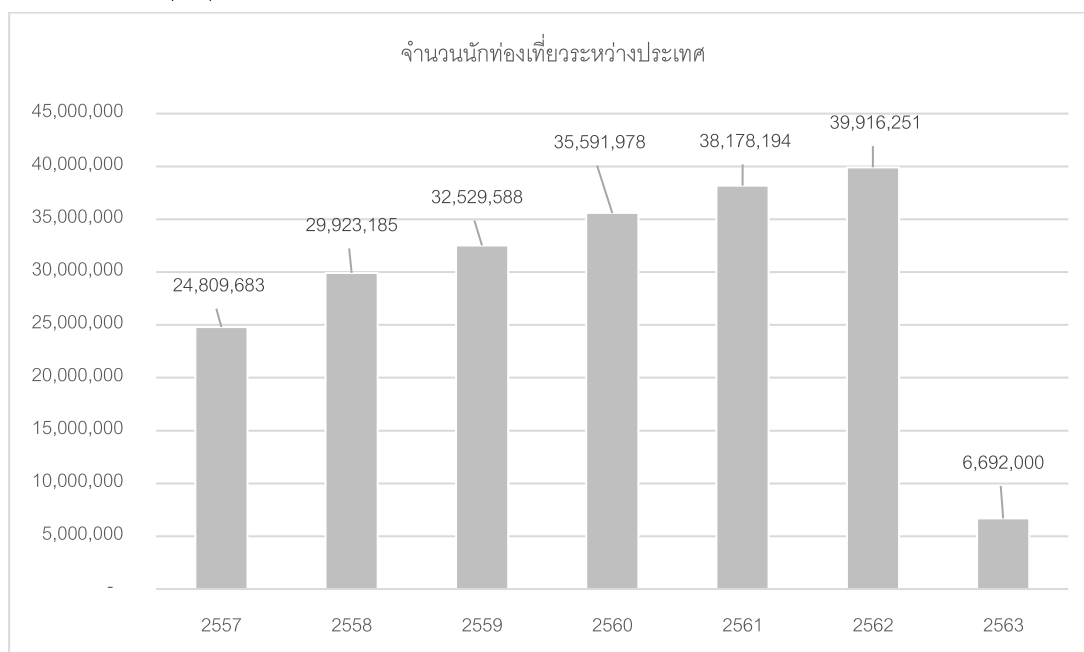
ตามที่โรงแรมได้ปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน (ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564) สภาทรัพย์สินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ปกติ และผู้เช่าจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อโรงแรมสมุยบุรี บีทรีสอร์ท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 นั้น ปรากฏว่า ในวันดังกล่าวไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน

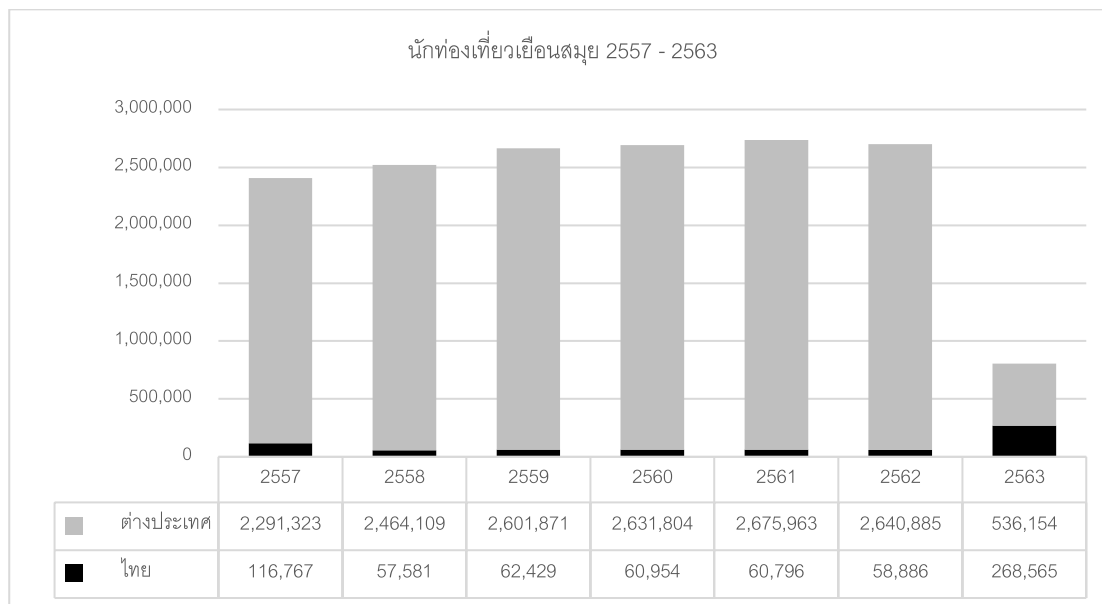
(2) สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม และแนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศจีน ตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวดในช่วงปี 2563 มีการสั่งปิดและ/หรือกำหนดข้อจำกัดในที่พักรวมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยวเช่นร้านอาหาร แต่สถานการณ์โดยรวมก็ไม่ได้ดีขึ้น แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 จะมีการกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวโดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ก็ไม่มีผลมากนักกับตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในเกาะสมุย การระบาดระลอกสองในช่วงปลายปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ทำให้ความหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังคงที่จะเลือนออกไป จนกว่าการจัดหาและให้บริการวัคซีนแก่ประชาชนมีสัดส่วนที่มากพอที่จะสามารถเปิดรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการท่องเที่ยวได้อีกครั้งหนึ่ง

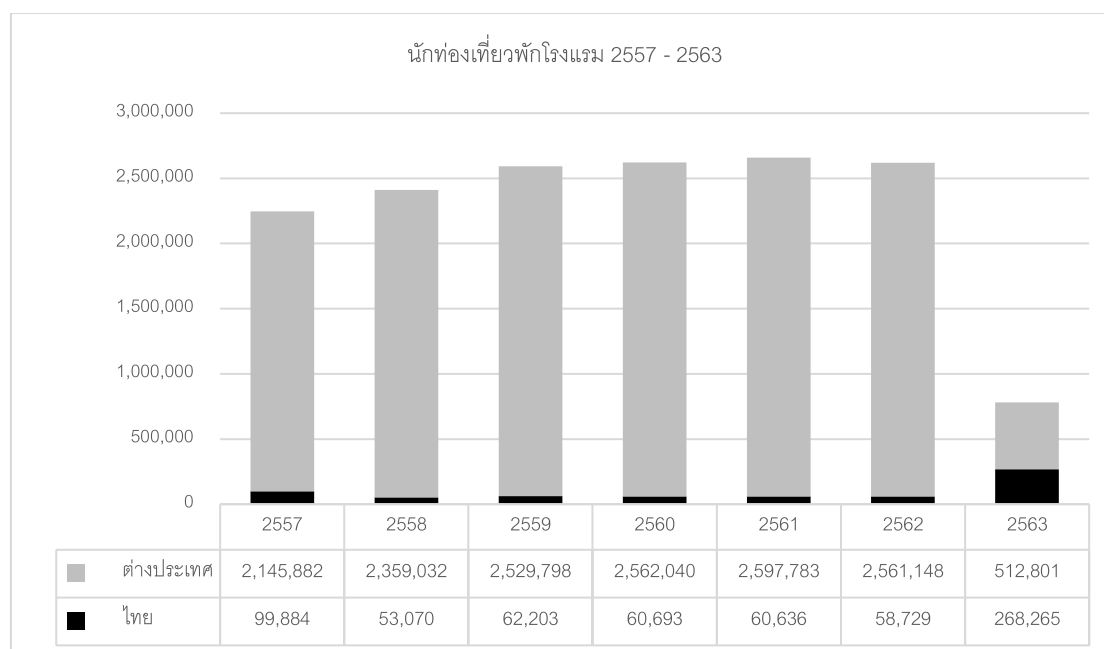
(2.1) สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม



ข้อมูลจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย¹ พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศในปี 2563 จำนวนทั้งสิ้น 6,692,000 คน ลดลงร้อยละ 83.23 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยในช่วงปี 2560 – 2562 มีประมาณ 37.89 ล้านคน การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศ



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



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 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้มีมติดังต่อไปนี้

วาระที่ 6.1 : พิจารณานุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด (เพื่ออนุมัติ)

ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการชดเชยผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในรูปแบบของบัตรกำนัลเงินสด 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

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจำนวน 20 ราย คิดเป็นจำนวน 1,030,617 หน่วย และมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวนทั้งสิ้น 42,745,990 หน่วย โดยมีผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพุดติชอบ 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

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

จากที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการดำเนินการในทั้งสองแนวทาง บริษัทจัดการก็จะดำเนินการบังคับตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินต่อไป ซึ่งอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(4) ผลกระทบต่อกองทุนรวม

4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งการสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อที่ผ่านมา ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ

สำหรับที่มาที่ไปของปัญหาสภาพคล่องในปัจจุบันนั้น จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมาซึ่งบริษัทจัดการได้นำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบและได้รับการพิจารณาอนุมัติเป็นระยะ 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 กองทุนรวมได้รับเงินสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย จำนวน 222,250 บาท (รอจ่ายคืน บจ. สมุยบุรี พีช รีสอร์ท ซึ่งได้จ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไปก่อน)

ปี	รายรับ	รายจ่าย	ยอดสุทธิ	สถานะเงินสด	หมายเหตุ
2559	10,000,249.25	418,817.98	9,581,431.27	10,000,470.49	ประนีประนอมยอมความกับผู้เช่า ทำสัญญาเช่าชั่วคราว 6 เดือนเพื่อสรรหาผู้เช่า/และหรือผู้ซื้อทรัพย์สิน จ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัท ประกันภัย 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 ไม่มีผู้ยื่นประมูลเช่าและหรือซื้อทรัพย์สิน กองทุนรวมจึงได้ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายเดิม 1 ปี
2561	7,368,884.25	12,038,316.74	(4,669,432.49)	7,809,993.74	ไม่มีผู้ยื่นประมูลเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน กองทุนรวมจึงได้ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายเดิม 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 กองทุนรวมได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า เฉพาะเดือน ม.ค. - มี.ค. 2563 สถานะเงินสดไม่รวมค่าใช้จ่ายรอกจ่าย ซึ่งเมื่อหักค่าใช้จ่ายรอกจ่ายจะคงเหลือเงินจำนวน 1,673,677 บาท

สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในปี 2564 จะเป็นดังนี้

	2564	2564 (ปรับปรุง*)	หมายเหตุ
รายได้			
ค่าเช่า	0	1,200,000	ได้รับชำระค่าเช่าเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2563 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ดอกเบี้ย	600	600	
รายได้รวม	600	1,200,600	
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	450,000	เปลี่ยนผู้สอบจาก PWC เป็น ASV
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	107,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	125,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	350,000	350,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	120,000	
รวมค่าใช้จ่าย	6,274,800	2,936,000	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-6,273,200	-1,735,400	
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	1,673,677	1,673,677	
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	-4,599,523	-61,723	

*ประมาณการโดยผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีการภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินในปี 64 อาจลดลงเหลือ 380 – 390 ล้านบาท

จากข้อมูลการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2564 มีราคา 2.52 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าตลาดของกองทุนรวมประมาณ 208,656,000 บาท

(5) ทางเลือกในการดำเนินการ

ภายใต้สภาพตลาดโรงแรมและสถานะทางการเงิน กองทุนรวมมีทางเลือกในการดำเนินการ 3 ทาง คือ การบริหารตรง การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวม และการเลิกกองทุน

ซึ่งรายละเอียดของทั้งสามแนวทางมีดังนี้

1. การบริหารตรง

การบริหารตรงคือการที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม (Hotel Operator) ทำหน้าที่บริหาร โดยไม่มีผู้เช่าเหมา รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการของโรงแรม ซึ่งรวมถึงโอกาสขาดทุนจากการดำเนินงาน โดยข้อจำกัดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องหาประโยชน์โดยการให้ผู้ประกอบการเช่าทรัพย์สินออกไปดำเนินการ (เช่าเหมา) ไม่สามารถว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมโดยตรงและรับความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ในการดำเนินการวิธีนี้ กองทุนรวมจะต้องได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้สามารถดำเนินการได้เป็นการชั่วคราว อย่างไรก็ตาม การว่าจ้างผู้บริหารโรงแรม โดยทั่วไปสัญญาจ้างขั้นต่ำจะไม่ต่ำกว่า 15 ปี นอกจากนี้ สภาพตลาดการท่องเที่ยวที่เกิดขึ้นทั่วโลก อาจจะพิจารณาได้ว่าต้องใช้เวลามาก 3 – 5 ปี กว่าที่จะฟื้นตัวกลับมาในระดับก่อนการระบาดของโรคซึ่งอาจจะยังกับข้อผ่อนผันเป็นการชั่วคราวเพื่อให้ผ่านพ้นวิกฤติในช่วงนี้ ถึงแม้ว่าสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้พิจารณาผ่อนผันให้สามารถดำเนินการบริหารตรงได้ อุปสรรคต่อมาคือเงินสดของกองทุนรวมไม่สามารถสนับสนุนวิธีดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจำเป็นต้องทำการเพิ่มทุน หรือกู้ยืม หรือทำทั้งสองอย่าง เพื่อให้สามารถมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินงาน

หากกองทุนรวมจะต้องบริหารตรง จำนวนเงินที่ต้องการเพื่อดำเนินการขึ้นอยู่กับทางเลือกผู้บริหารโรงแรม หมายความว่าผู้บริหารโรงแรมแต่ละรายจะมีกลุ่มเป้าหมายรวมถึงการวางตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้น จะสามารถประมาณการงบประมาณที่ต้องใช้ขึ้นอยู่กับตำแหน่งทางการตลาดที่จะเกิดขึ้น ซึ่งประกอบด้วยงบประมาณการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงงานระบบและระบบภายในสำนักงานต่าง ๆ หรือ Back of the House งบประมาณในการเปิดตัวใหม่ (Re-branding & Re-launching Budget) ทั้งนี้ ยังไม่รวมถึงงบประมาณประจำปีที่ต้องมีเพื่อใช้ประกอบธุรกิจ งบประมาณในการดำเนินงานดังกล่าวจะได้อาจมาจากการเพิ่มทุนและ/หรือการกู้ยืม ซึ่งการเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืมในครั้งนี้ จะยังไม่ทราบวงเงินที่ต้องการแน่นอน เนื่องจากต้องแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมเพื่อกำหนดแนวทางและงบประมาณในการบริหารก่อน การอนุมัติจะเป็นการอนุมัติเบื้องต้น เพื่อ

กำหนดแนวทาง และบริหารจัดการจะนำเสนองบประมาณโดยละเอียด ภายหลังจากที่ได้แต่งตั้งและได้สรุปแผนดำเนินงาน กับผู้บริหารโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

**รายละเอียดตามเอกสารแนบ 2 รายงานการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น

งบประมาณเบื้องต้นตามแนวทางนี้คือประมาณ 112.79 ล้านบาท ดังนั้น วงเงินรวมที่จะต้องเพิ่มทุนสำหรับแนวทางนี้คือ 120 ล้านบาท โดยบริหารจัดการจะแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 ระยะคือ ระยะแรกเพิ่มทุนในวงเงิน 20 ล้านบาท โดยการออกหน่วยลงทุนเพิ่มจำนวน 2,000,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนปัจจุบันของกองทุนรวม โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกู้ยืมในวงเงิน 20.0 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการพิจารณาไม่อนุมัติการเพิ่มเงินทุน และระยะที่สอง หากงบประมาณในการดำเนินการที่ได้ข้อสรุปร่วมกับผู้บริหารโรงแรมไม่เกินไปจากวงเงินประมาณการที่นำเสนอขึ้นเกินกว่าร้อยละ 15 บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป หรือถ้างบประมาณดำเนินการเกินกว่าร้อยละ 15 บริษัทจัดการจะนำเสนอแผนงานและงบประมาณโดยละเอียดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง แต่หากมีข้อขัดขัดประการใดทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จ เช่น ไม่ได้รับอนุมัติ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสนใจเพิ่มทุนจากการเพิ่มทุนส่วนแรก การที่ไม่ได้รับการผ่อนผันให้ดำเนินการ การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม การเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืม ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติงบประมาณดำเนินการสูงเกินกว่าที่ประมาณการนี้ เป็นต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

ประธานฯ ชี้แจงว่าการดำเนินการตามแนวทางนี้ จะมีข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
1) การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหุ้นยังคงสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ต่อไป	1) ใช้เงินในการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินที่สูง
2) ลดความเสี่ยงจากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า จากเดิมที่มีความเสี่ยงจากผู้เช่าและสภาพธุรกิจ เหลือเพียงความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว	2) ยังไม่ทราบวงเงินที่แน่นอนจนกว่าจะแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม
3) กองทุนรวมได้รับรายได้จากการประกอบการเต็มเม็ดเต็มหน่วย	3) ภายใต้อาณัติตลาดในปัจจุบัน อาจจะไม่มีความเหมาะสม (Hotel Chain Operator) สนใจเสนอบริการ
	4) รับความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการดำเนินงาน
	5) ไม่เหมาะสมกับสถานะการเงินของกองทุนรวมและสถานะตลาดในปัจจุบัน
	6) มีขั้นตอนในการขอรับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่ออนุมัติให้สามารถดำเนินการบริหารตรงได้

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า ในกรณีที่สถานะตลาดอยู่ในสภาพปกตินั้น บริษัทจัดการเห็นว่าทางเลือกในการบริหารตรงอาจเป็นทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับโครงสร้างของกองทุนรวมและข้อจำกัดของกองทุนรวมสองหาริมทรัพย์ที่ต้องการประโยชน์โดยการให้ผู้ประกอบการเช่าทรัพย์สินออกไปดำเนินการ (เช่าเหมา) ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ เนื่องด้วยสถานะตลาดในปัจจุบันของตลาดและปัญหาสภาพคล่องของกองทุนรวมในขณะนี้ จึงเห็นว่าแนวทางนี้เป็นทางเลือกที่มีความเสี่ยงสูงและอาจเป็นทางเลือกที่ไม่เหมาะสม

2. การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวม

การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมคือการที่פקการสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินไว้ก่อนเนื่องจากสภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมยังไม่เอื้อให้นักลงทุนจะเข้ามาเช่าหรือซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม แนวทางการดำเนินการนี้คือการที่จะระดมทุนโดยการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับรายจ่ายที่จำเป็นต้องดำเนินการเพื่อการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมไว้จนกว่าสถานการณ์ด้านตลาดการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นพอที่จะเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้ออีกครั้งหนึ่ง ซึ่งจากคาดการณ์แนวโน้มตลาดการท่องเที่ยว กองทุนรวมอาจจะต้องอยู่ในสภาพที่ไม่มีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาประมาณ 3 ปี ซึ่งประมาณการรายจ่ายเป็นดังนี้

	2564	2565	2566	หมายเหตุ
รายได้				
ค่าเช่า	0	0	0	
ดอกเบี้ย	600	0	0	
รายได้รวม	600	0	0	
รายจ่าย				
ค่าธรรมเนียมบริหาร	0	0	0	บริษัทจัดการפקการเรียกเก็บ

	2564	2565	2566	หมายเหตุ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	504,000	504,000	504,000	อยู่ระหว่างประสานกับผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0	0	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
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
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้น ลงทุน	350,000	350,000	350,000	กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมาย
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	280,000	280,000	กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมาย
ค่าใช้จ่ายอื่น	500,000	500,000	500,000	รวมค่าใช้จ่ายพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลทรัพย์สินและเพื่อเหลือเผื่อขาด อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสม
รวมค่าใช้จ่าย	3,169,400	2,369,400	2,369,400	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือน และที่ดิน	-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	
วงเงินที่ต้องการสำหรับ ดำเนินการ	2,000,000	2,500,000	2,500,000	รวม 7.0 ล้านบาท ไม่รวม ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา ทรัพย์สิน
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ทรัพย์สิน	4,680,000	4,680,000	4,680,000	รวม 14,040,000 บาท

โดยสรุป การที่จะรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมไว้ให้ได้เป็นระยะเวลา 3 ปี จำเป็นที่จะต้อง
มีรายจ่ายรวม 3 ปีประมาณ 7.0 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังจำเป็นที่จะต้องมียกประมาณในการดูแลรักษาทรัพย์สินเท่าที่
จำเป็น ซึ่งในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้ประเมินโดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการรักษาทรัพย์สินที่ผู้เช่าใช้จ่ายคือประมาณปี

ละ 3.6 ล้านบาท แต่เนื่องจากทรัพย์สินที่ปิดไม่ใช้งานจะมีการเสื่อมสภาพที่รวดเร็วกว่า จึงคาดว่าน่าจะมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าปกติประมาณร้อยละ 30 หรือประมาณปีละ 4.68 ล้านบาท รวม 3 ปีเป็นเงิน 14.04 ล้านบาท และยังมีค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2561 และ 2562 รวมประมาณ 12 ล้านบาทที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งเมื่อมีการเรียกเก็บ กองทุนรวมจะต้องชำระตามที่เรียกเก็บไปก่อนจึงจะมีสิทธิ์อุทธรณ์ 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 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการพิจารณาไม่อนุมัติการเพิ่มเงินทุน ซึ่งในแนวทางนี้เป็นการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่าย ไม่ก่อให้เกิดรายได้ แต่เป็นการประคองให้กองทุนรวมสามารถดำรงอยู่ได้ในช่วง 3 ปีนี้ เพื่อรอเวลาในการเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อและหวังว่าจะมีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าหรือซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

ประธานฯ ชี้แจงว่าการดำเนินการตามแนวทางนี้ จะมีข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
1) เป็นการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหุ้นยังคงสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ได้ต่อไป	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

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป แต่หากมีข้อติดขัดประการใด เช่น ไม่ได้รับการอนุมัติเพิ่มทุน ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสนใจเพิ่มทุน หรือไม่ได้รับเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น ทำให้ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนและ/หรือกู้ยืมได้สำเร็จ บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

3. การเลือกกองทุนรวม

แนวทางนี้คือการที่เลือกกองทุนรวมและขายทรัพย์สินเพื่อเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใต้สภาวะตลาดในปัจจุบัน ข้อเสียของแนวทางนี้คือราคาขายทรัพย์สินที่จะเป็นราคาขายทอดตลาด แต่เป็นการแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จเด็ดขาด คล้ายกับการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขายทั้งหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ การที่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติเลือกกองทุนรวม จะทำให้มีการขายทรัพย์สินในขั้นตอนการชำระบัญชี (โดยผู้ชำระบัญชี) โดยอัตโนมัติ ไม่จำเป็นต้องเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการขายทรัพย์สินแยกต่างหากอีกวาระหนึ่ง

การดำเนินงานตามแนวทางนี้มีขั้นตอนการปฏิบัติ ดังนี้

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

ประธานฯ ชี้แจงว่าการดำเนินการตามแนวทางนี้ จะมีข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
1) เป็นการแก้ปัญหาที่เบ็ดเสร็จเด็ดขาด โดยจะไม่มีปัญหาเรื่องผู้เช่าและสภาพคล่องอีกต่อไป 2) ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินเฉลี่ยคืนตามสัดส่วน 3) ไม่ต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืม ไม่เพิ่มภาระแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	1) ราคาขายทรัพย์สินจะเป็นราคาขายทอดตลาด ซึ่งราคาขายทอดตลาดนี้อาจจะต่ำกว่าราคาบังคับขายตามรายงานการประเมิน แต่จะสะท้อนมุมมองของตลาดต่อทรัพย์สินนี้ ภายใต้สถานการณ์ และเงื่อนไข ณ เวลาดังกล่าว

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อที่ประชุม ดังนี้

1. การบริหารตรงและการรักษาสถานะของกองทุนรวม

การบริหารตรงและการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องระดมเงินทุนโดยการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ ประกาศที่ ทน. 36/2562 กำหนดให้การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจะกระทำได้อีกเมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ และจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือหากเป็นกรณีส่งหนังสือเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน จะต้อง

ได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงต้องมีผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่เป็นผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือบุคคลที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขาย หน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง หรือบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคล ดังกล่าว อนึ่ง ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนเดิมบางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการเพิ่มทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องยื่นคำขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 100 วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารถูกต้องครบถ้วน และในกรณีที่ ได้รับอนุมัติ บริษัทจัดการต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งภายหลังจากการเสนอ ขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการมีหน้าที่ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

2. การเลิกกองทุนรวม

ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่าย เงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุด ทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ทราบ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 15/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของ กองทุนรวม ลงวันที่ 9 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ซึ่ง รวมถึงการเก็บรวบรวมและตรวจรับทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น และการ จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีสามารถมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ และ ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและสมควรทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ให้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการและ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมนั้นร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยต้อง คำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ และเมื่อผู้ชำระบัญชีได้ทำการชำระหนี้ในนามกองทุนรวมแล้ว เสร็จ ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการนี้ แนวทางการบริหารตรงและการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมซึ่งจะต้องดำเนินการเพิ่ม เงินทุนจดทะเบียนอาจมีขั้นตอนและระยะเวลาที่ยาวนานกว่าแนวทางการเลิกกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทุนรวมในระยะเวลาที่ดำเนินการขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนทั้งจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ สำนักงาน ก.ล.ต. อันอาจนำไปสู่การทำให้กองทุนรวมประสบปัญหาในการดำเนินงานที่ไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่า ด้วยวิธีการจัดการกองทุนรวมตามประกาศที่เกี่ยวข้องได้ เช่น การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัย การ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์รายได้ประจำที่กำหนด การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การจัดประชุมผู้ถือ หน่วยลงทุน และการนำส่งงบการเงินของกองทุนรวม เป็นต้น บริษัทจัดการอาจขอผ่อนผันวิธีการจัดการที่อาจเป็นข้อจำกัด ในการแก้ไขปัญหาของกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยประกาศที่เกี่ยวข้องไม่มีการกำหนด หลักเกณฑ์ในการพิจารณาผ่อนผันของ สำนักงาน ก.ล.ต. ไว้อย่างชัดเจน การพิจารณาอนุมัติการผ่อนผันวิธีการจัดการ กองทุนรวมดังกล่าวจึงอาจขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี

หากเป็นกรณีที่ไม่อยู่ภายใต้อำนาจการผ่อนผันของสำนักงาน 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

ประธานฯ ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการต่อที่ประชุมว่า จากแนวทางทั้งสามที่กล่าวมา สรุปข้อดีข้อเสียของทั้งสามแนวทางมีดังนี้

	แนวทางที่ 1 การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง	แนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะ ความเป็นกองทุนรวม	แนวทางที่ 3 การเลิกกองทุนรวม
วงเงินที่ใช้	120.0 ล้านบาท (เป็นการประเมินเบื้องต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลง)	35.0 ล้านบาท	-
ผลที่คาดว่าจะได้รับ	ปรับโครงสร้างการบริหารจากการเข้าเหมาเป็นการบริหารโรงแรมโดยตรง มีรายได้โดยตรงจากธุรกิจ	รักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมเป็นเวลา 3 ปี	เลิกกองทุนรวมและเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
ข้อดี	- การรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหน่วยยังคงสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ต่อไป - ลดความเสี่ยงจากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า จากเดิมที่มีความเสี่ยงจากผู้เช่าและสภาพธุรกิจ เหลือเพียงความเสี่ยงจากการ	- เป็นการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมทำให้ผู้ถือหน่วยยังคงสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ต่อไป - ยังคงเปิดโอกาสให้ผู้สนใจสามารถยื่นข้อเสนอเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สินได้ ยังคงเปิดโอกาสทางธุรกิจต่อไป	- เป็นการแก้ปัญหาที่เบ็ดเสร็จเด็ดขาด โดยจะไม่มีปัญหาเรื่องผู้เช่าและสภาพคล่องอีกต่อไป - ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินเฉลี่ยคืนตามสัดส่วน - ไม่ต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืม ไม่เพิ่มภาระแก่ผู้ถือหุ้น

	แนวทางที่ 1 การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง	แนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะ ความเป็นกองทุนรวม	แนวทางที่ 3 การเลิกกองทุนรวม
	ประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว ● กองทุนรวมได้รับรายได้จากการประกอบการเต็มเม็ดเต็มหน่วย	● ราคาขายทรัพย์สินในอนาคต (2 – 3 ปีข้างหน้า) อาจจะสูงกว่าราคาบังคับขายในปัจจุบัน	
ข้อเสีย	● ใช้เงินในการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินที่สูง ● ยังไม่ทราบวงเงินที่แน่นอนจนกว่าจะแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม ● ภายใต้อาณัติตลาดในปัจจุบัน อาจจะไม่มีความเป็นไปได้สำหรับผู้บริหารโรงแรม (Hotel Chain Operator) สนใจเสนอบริการ ● ได้รับความเสี่ยงจากการขาดทุนจากการดำเนินงาน ● ไม่เหมาะกับสถานะการเงินของกองทุนรวมและสถานะตลาดในปัจจุบัน ● มีขั้นตอนในการขอรับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่ออนุมัติให้สามารถดำเนินการบริหารตรงได้	● เงินทุนที่ต้องการเพิ่ม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมเท่านั้น ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการรักษาสภาพทรัพย์สิน ไม่มีรายได้จากทรัพย์สิน ● ที่ผ่านมากองทุนเปิดสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อหลายครั้งแต่ไม่ประสบความสำเร็จ มีโอกาสน้อยมากที่จะมีผู้ยื่นข้อเสนอมูลค่าสูง ● สภาพทรัพย์สินที่ทรุดโทรมอย่างรวดเร็วจากการที่ปิดทรัพย์สินไว้โดยไม่มีการใช้งาน จะทำให้ผู้สนใจเช่าจะต้องลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินในวงเงินที่สูง ซึ่งก็จะสะท้อนกลับมาในค่าเช่าที่ต่ำ ● สภาพทรัพย์สินที่ทรุดโทรมจะทำให้ราคาเสนอซื้ออาจจะต่ำกว่าราคาบังคับขายในปัจจุบัน ● หากสถานการณ์ไม่ดีขึ้น หรือยังไม่สามารถหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อได้ในช่วง 3 ปีนี้ กองทุนรวมก็จะกลับมาใน	● ราคาขายทรัพย์สินจะเป็นราคาขายทอดตลาด ซึ่งราคาขายทอดตลาดนี้อาจจะต่ำกว่าราคาบังคับขายตามรายงานการประเมิน แต่จะสะท้อนมุมมองของตลาดต่อทรัพย์สินนี้ ภายใต้อาณัติและเงื่อนไขเวลาดังกล่าว

	แนวทางที่ 1 การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรง	แนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะ ความเป็นกองทุนรวม	แนวทางที่ 3 การเลิกกองทุนรวม
		สภาพปัจจุบันคือขาด สภาพคล่องที่จะดำเนินการ ต่อ	
ค ว า ม เ ห็ น บริษัทจัดการ	เป็นแนวทางด้อยกว่าการเลิกกองทุนรวม แต่ดีกว่าการรักษาสถานะของกองทุนรวม	เป็นแนวทางที่ดีด้อยที่สุด	เป็นแนวทางที่เสียหายน้อยที่สุดทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับประวัติการสรรหาผู้เข้าหรือผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางด้านล่างและแจ้งว่าการเปิดประมูลทั้งสามครั้งเป็นการประมูลโดยที่มีการกำหนดราคาขายขั้นต่ำ ดังนั้น หากมีการเปิดประมูลอีกครั้งแล้วอาจจำเป็นที่จะต้องไม่กำหนดราคาขายขั้นต่ำ

การสรรหาผู้เข้า/ผู้ซื้อ	วันที่	การดำเนินการ	ผลการสรรหา
ครั้งที่ 1	31 สิงหาคม 2559	ดำเนินการโดย แต่งตั้งบริษัท ซีปียาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการประมูล แจ้งผ่านเว็บตลาดหลักทรัพย์ เว็บของ บลจ. หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจและ Bangkok Post และ ช่อง ทาง ของ ผู้จัดการการประมูล	ไม่มีผู้ยื่น
ครั้งที่ 2	16 มีนาคม 2561	ดำเนินการโดย บลจ. กำหนดให้ยื่นข้อเสนอที่ สนง. ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม แจ้งผ่านเว็บตลาดหลักทรัพย์ เว็บของ บลจ. หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจและ Bangkok Post และ ฝ่ า น ช่ อ ง ท า ง นายหน้าอสังหาริมทรัพย์	สรรหาผู้เข้า ไม่มีผู้ยื่น
ครั้งที่ 3	11 กุมภาพันธ์ 2564	ดำเนินการโดย แต่งตั้งบริษัท ฟินิกซ์ คอนซัลแทนต์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการประมูล แจ้งผ่านเว็บตลาดหลักทรัพย์ เว็บของ บลจ. หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจและ	ไม่มีผู้ยื่น

การสรรหาผู้เช่า/ผู้ซื้อ	วันที่	การดำเนินการ	ผลการสรรหา
		Bangkok Post และช่องทางของผู้จัดการ การประมูล	

จากแนวทางดำเนินการที่กล่าวมา บริษัทจัดการเห็นว่าแนวทางการเลืกกองทุนรวมเป็นแนวทางที่เสียหายน้อยที่สุดทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อย่างไรก็ตาม การดำเนินการที่จำเป็ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการเท่าที่เงินสดในกองทุนรวมอำนวย หากเงินสดในกองทุนรวมหมดลง บริษัทจัดการจำเป็ที่จะต้องยุติการดำเนินการต่าง ๆ ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นยลงทุนพิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการ แต่หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติทั้งสามแนวทาง บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และด้วยข้อจำกัดทางกระแสเงินสดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะงดการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อกฎหมาย และจะดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินโดยไม่กำหนดราคาขายขั้นต่ำ และจะนำราคาขายดังกล่าวเสนอให้แก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยลงทุนพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

นายสงว ทังวัฒนชัย ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า การเพิ่มทุนเพื่อบริหารตรงอีกจำนวน 120 ล้านบาท ตามแนวทางที่ 1 และการเพิ่มทุนเพื่อรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมอีกจำนวน 35 ล้านบาทตามแนวทางที่ 2 นั้น ทั้งสองกรณีจะทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนเป็นจำนวนกี่บาทต่อหน่วย และสอบถามถึงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ในการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทุนรวม และได้แสดงความเห็นว่า ในกรณีที่จะต้องมีการขอผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. นั้น หากการผ่อนผันจะเป็นประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้นยลงทุน สำนักงาน ก.ล.ต. ก็น่าจะมีดุลยพินิจในการผ่อนผันให้กับกองทุนรวม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสงว ทังวัฒนชัย ว่าการเพิ่มทุนจำนวน 120 ล้านบาทตามแนวทางที่ 1 จะทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนอยู่ที่ประมาณ 1.50 บาท ต่อหน่วย และการเพิ่มทุนจำนวน 35 ล้านบาทตามแนวทางที่ 2 จะทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนอยู่ที่ประมาณ 0.50 บาท ต่อหน่วย และราคาประเมินของกรมธนารักษ์สำหรับที่ดินอยู่ที่ประมาณ 274 ล้านบาท และอาคารอยู่ที่ประมาณ 321 ล้านบาท รวมทั้งหมดประมาณ 595 ล้านบาท

นายณัทร โพธิแพทย์ ผู้รับมอบฉันทะ (ผู้แทนจากธนาคารออมสิน) กล่าวว่า ธนาคารออมสินมีความเห็นไปในทิศทางเดียวกับข้อเสนอแนะที่บริษัทจัดการได้กล่าวมา อย่างไรก็ตาม ธนาคารออมสินเห็นว่าตามแนวทางที่ 3 การเลืกกองทุนรวมนั้น มีข้อด้อยในประเด็นที่ผู้ถือหุ้นยลงทุนไม่สามารถพิจารณาราคาขายทรัพย์สินของกองทุนรวมเนื่องจากเมื่อมีการเลืกกองทุนรวมแล้วอำนาจในการจัดการทรัพย์สินจะตกเป็นของผู้ชำระบัญชี เนื่องจากธนาคารออมสินมีความเห็นว่าทั้งสามแนวทางอาจไม่ใช่ทางเลือกที่ดีที่สุด จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้มีการเพิ่มเติมวาระในการประชุมครั้งนี้ โดยเสนอให้มีการเปิดประมูลขายทรัพย์สินต่อสาธารณะ โดยไม่กำหนดราคาขายขั้นต่ำ ให้ราคาขายเป็นไปตามกลไกตลาด ซึ่งราคาขายดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นยลงทุน เมื่อมีผู้เสนอซื้อแล้ว ให้บริษัทจัดการนำราคาที่มีการเสนอซื้อขายดังกล่าวมาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน จากนั้น จึงดำเนินการเลืกกองทุนรวมและเฉลี่ยทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหุ้นยลงทุนตามสัดส่วนต่อไป

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามแนวทางที่บริษัทจัดการเสนอนั้น หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติทั้งสามแนวทางแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า และจากนั้นบริษัทจัดการจะดำเนินการขายทรัพย์สินต่อไป โดยไม่มีการกำหนดราคาขายขั้นต่ำและบริษัทจัดการจะเสนอราคาขายดังกล่าว

ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติตามทางเลือกที่ธนาคารออมสินเสนอเพิ่มเติมมานั้น บริษัทจัดการก็จะดำเนินการตามมติที่ประชุม

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ เสนอให้บริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามแนวทางที่ 3 เนื่องจากตนเห็นว่าในอดีตมีการเปิดประมูลเพื่อขายทรัพย์สินหลายครั้ง แต่ก็ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ และหากมีการรักษาสถานะกองทุนรวมต่อไปจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนขาดทุนมากยิ่งขึ้น อีกทั้งจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นต่อกองทุนรวม ดังนั้น จึงเสนอให้ผู้ดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยเมื่อมีการเฉลี่ยทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจพิจารณานำเงินดังกล่าวไปลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ต่อไป

ประธานฯ ชี้แจงขั้นตอนในการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ว่า เนื่องจากวาระย่อยทั้งสามมีความเกี่ยวเนื่องกันและเกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 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 และที่ประชุมจะพิจารณาในวาระที่ 6 ต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากตามแนวทางในวาระที่ 4.1 และ 4.2 จะมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ดังนั้น หากที่ประชุมมีมติอนุมัติตามแนวทางใดแนวทางหนึ่งแล้ว ที่ประชุมก็จะต้องมีการพิจารณาแก้ไขโครงการจัดการในเรื่องทุนจดทะเบียนเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดำเนินการดังกล่าวซึ่งจะบรรจุอยู่ในวาระที่ 5.1 และ 5.2

คุณสุรสวัสดิ์ คำเถียร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า ในระหว่างที่มีการปิดทรัพย์สิน กองทุนรวมยังคงจะต้องมีการในค่าใช้จ่ายต่างๆ อยู่หรือไม่ หากยังมีแล้วจะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายใดบ้าง และบริษัทจัดการจะดำเนินการกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวอย่างไร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณสุรสวัสดิ์ คำเถียร ว่าในระหว่างที่มีการดำเนินการปิดทรัพย์สินจะมีค่าใช้จ่ายใน 2 ส่วน ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการ นายทะเบียนและผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยที่บริษัทจัดการและนายทะเบียนจะยกเว้นไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และขณะนี้บริษัทจัดการอยู่ในระหว่างการหารือกับผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อยกเว้นการเก็บค่าธรรมเนียม และ 2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อรักษาสถานะของกองทุนรวม เช่น ค่าสอบบัญชี ซึ่งปัจจุบันบริษัทจัดการได้ดำเนินการเปลี่ยนผู้สอบบัญชีเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แล้ว ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินตามสมควรในระหว่างที่มีการปิดทรัพย์สิน ซึ่งหากกองทุนรวมมีเงินไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว อาจต้องทำให้ต้องตัดค่าใช้จ่ายบางส่วนออก เช่น ค่าสอบบัญชี เป็นต้น

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนเข้าใจและเคารพในการตัดสินใจของธนาคารออมสินในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ซึ่งธนาคารอาจจำเป็นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ตนขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่นำเงินถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยด้วยเช่นกัน

คุณสุรัสวดี คำเถียร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า จากแนวทางเลือกทั้งหมดที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้น ในท้ายที่สุดแล้วจะต้องมีการเลิกกองทุนรวมใช่หรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณสุรัสวดี คำเถียร ว่าตามแนวทางที่ 4.1 และ 4.2 จะไม่ได้มีการเลิกกองทุนรวมโดยตรงทันที ส่วนแนวทางที่ 4.3 จะเป็นการเลิกกองทุนรวมโดยตรง ทั้งนี้ หากที่ประชุมไม่อนุมัติทั้งสามแนวทาง บริษัทจัดการก็จะต้องดำเนินการปิดทรัพย์สินและขายทรัพย์สินต่อไป โดยไม่มีการกำหนดราคาขายขั้นต่ำซึ่งในท้ายที่สุดก็จะต้องมีการเลิกกองทุนรวมเช่นกัน

คุณสุรัสวดี คำเถียร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามเพิ่มเติมว่า หากที่ประชุมไม่อนุมัติทั้งสามแนวทางแต่มีการอนุมัติตามแนวทางที่ธนาคารออมสินจะเสนอในวาระที่ 6 แล้ว บริษัทจัดการจะขอให้เพิกถอน (Delist) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้หรือไม่เพื่อให้กองทุนรวมต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของคุณสุรัสวดี คำเถียร ว่า สำหรับการเพิกถอน (Delist) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนรวมมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้เพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นายสงว ทังวัฒนินัย ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตามแนวทางที่ธนาคารออมสินได้เสนอนั้นเป็นแนวทางที่จะต้องมีการเลิกกองทุนรวมเช่นกัน หากแต่ก่อนที่จะดำเนินการเลิกกองทุนรวมจะมีการนำราคาขายทรัพย์สินเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาอนุมัติก่อน โดยในปัจจุบันราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนนี้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสามารถคำนวณมูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นประมาณ 200 กว่าล้านบาท จำนวนดังกล่าวน่าจะสามารถใช้เป็นเกณฑ์ที่แสดงให้เห็นมูลค่าของทรัพย์สินได้

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่า บริษัทจัดการได้ประเมินความเสี่ยงของแต่ละแนวทางหรือไม่ ซึ่งตนเข้าใจว่าบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะดำเนินการตามแนวทางในวาระที่ 4.1 เนื่องจากบริษัทจัดการอาจไม่มีประสบการณ์ในการหาผู้เข้าที่มีศักยภาพในการชำระหนี้ และตนไม่เห็นด้วยกับการพิจารณาในวาระเพิ่มเติมตามที่ธนาคารออมสินจะเสนอเพราะจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้เสียผลประโยชน์เนื่องจากไม่ทราบมาก่อนว่าจะมีการพิจารณาในวาระดังกล่าว นอกจากนี้ ตนขอสอบถามว่าหากที่ประชุมไม่อนุมัติทั้งสามวาระแล้วจะมีผลเป็นอย่างไร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ว่าตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่าแนวทางตามวาระที่ 4.1 อาจไม่ใช่ทางเลือกที่ดีที่สุดนั้นเป็นการพิจารณาและประเมินภายใต้สถานการณ์และสภาวะตลาดในปัจจุบัน ซึ่งหากเป็นช่วงที่สภาวะตลาดอยู่ในเกณฑ์นั้น ทางเลือกตามวาระที่ 4.1 จะถือเป็นแนวทางที่เหมาะสม และหาก

ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติทั้งสามแนวทางแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า และจากนั้นบริษัทจัดการจะดำเนินการขายทรัพย์สินต่อไป โดยไม่มีการกำหนดราคาขายขั้นต่ำและบริษัทจัดการจะเสนอราคาขายดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป และหากที่ประชุมยังคงไม่อนุมัติราคาขายดังกล่าว บริษัทจัดการก็ต้องเสนอขายต่อไปซึ่งราคาขายในรอบที่สองไม่น่าจะทำให้ราคาขายสูงไปกว่ารอบแรกได้

นางสาวนฤมล สมบัติธนสุข ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่า เช็คประกันการเช่า 2 ฉบับที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าคงค้างจำนวนประมาณหนึ่งล้านกว่านั้นเป็นการชำระค่าเช่าของงวดใด และเช็คประกันการเช่าที่ยังคงค้างชำระอีก 2 ฉบับ ผู้เช่าจะดำเนินการชำระเมื่อใด และหากมีการเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการกับคดีความระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าในส่วนที่มีค่าเช่าคงค้างชำระอย่างไร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางสาวนฤมล สมบัติธนสุข ว่าเช็คประกันการเช่า 2 ฉบับที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ามานั้นเป็นการชำระค่าเช่าคงค้างของเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2563 และผู้เช่าจะดำเนินการชำระค่าเช่าตามเช็คประกันการเช่าที่ยังคงค้างชำระอีก 2 ฉบับ ภายในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2564 ซึ่งจะรวมเป็นเงินเท่ากับ 1,242,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับขั้นตอนการดำเนินการทางคดีความกับผู้เช่าในส่วน of ค่าเช่าคงค้างชำระเมื่อมีการเลิกกองทุนรวมแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะเป็นผู้ที่มีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินและติดตามหนี้ค่าเช่าคงค้าง รวมถึงการดำเนินการทางคดีความต่างๆ ของกองทุนรวมแทนผู้จัดการกองทุนรวม

จากนั้น ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาขอย่อย ดังต่อไปนี้

วาระที่ 4.1 : พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับแนวทางการบริหารตรง (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ เสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติหรือไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการบริหารตรง ในวงเงิน 120 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่ได้เสนอไว้ข้างต้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมายจึงชี้แจงวิธีการออกเสียงต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับแนวทางการบริหารตรงด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	54,353	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.1390
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	39,044,520	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	99.8602
งดออกเสียง	จำนวน	300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.0008
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 5 ราย คิดเป็นจำนวน 21,003 หน่วย รวมมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 39,099,173 หน่วย

วาระที่ 4.2 : พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการดำรงรักษาสถานะของกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ กล่าวว่า ตามที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับแนวทางการบริหารตรง ในวาระที่ 4.1 จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติหรือไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในปี 2564 – 2566 ในการดำรงรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมในวงเงิน 35 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่ได้เสนอข้างต้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงมตินายทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมายจึงชี้แจงวิธีการออกเสียงต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการดำรงรักษาสถานะของกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	154,547	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.3953
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	38,944,820	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	99.6047
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นลงมตินายทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 2 ราย คิดเป็นจำนวน 194 หน่วย รวมมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 39,099,367 หน่วย

วาระที่ 4.3 : พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ กล่าวว่า ตามที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายในการดำรงรักษาสถานะของกองทุนรวมในวาระที่ 4.2 จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 4.3 พิจารณานุมัติหรือไม่อนุมัติการเลิกกองทุนรวม โดยที่หากผู้ถือหุ้นลงมตินุมัติเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่ชำระบัญชีตามข้อกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามรายละเอียดที่ได้เสนอข้างต้น

คุณสุรสวัสดิ์ คำเถียร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า ในกรณีที่ที่ประชุมไม่อนุมัติทั้งสามแนวทางแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินหรือไม่ และหากสภาวะตลาดปรับตัวกลับสู่สภาพปกติแล้ว บริษัทจัดการจะสามารถดำเนินการหาผู้เข้ารายใหม่ได้หรือไม่

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของคุณสุรสวัสดิ์ คำเถียร ว่าในกรณีที่ที่ประชุมไม่อนุมัติทั้งสามแนวทาง บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน ทั้งนี้ แม้ว่าจะมีการปิดทรัพย์สินแล้ว บริษัทจัดการก็ยังคงสามารถดำเนินการหาผู้เข้ารายใหม่ได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมายจึงชี้แจงวิธีการออกเสียงต่อที่ประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม		ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเลิกกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้				
เห็นด้วย	จำนวน	18,649,567	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	22.5236
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	20,449,800	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	24.6978
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

วาระที่ 5 : พิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ 2. ของโครงการจัดการกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในวาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 กรณีจึงไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 5 นี้

วาระที่ 6 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ขอให้ผู้แทนจากธนาคารออมสินชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอเพิ่มเติมวาระการประชุมนอกจากที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม

นายณัฏฐ์ โพธิแพทย์ ผู้รับมอบฉันทะ (ผู้แทนจากธนาคารออมสิน) เสนอต่อที่ประชุมว่า ธนาคารออมสินขอเสนอให้มีบริษัทจัดการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการเปิดประมูลต่อสาธารณะและไม่กำหนดราคาขายขั้นต่ำ และบริษัทจัดการจะต้องเสนอราคาขายดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติก่อน จากนั้นจึงดำเนินการเฉลี่ยทรัพย์สินคืนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสัดส่วนและดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

นายธีรวัฒน์ วงศ์วนิช แสดงความเห็นว่ เมื่อที่ประชุมไม่อนุมัติทั้งสามแนวทางแล้ว และบริษัทจัดการก็ต้องดำเนินการปิดทรัพย์และขายทรัพย์สิน จากนั้นก็นำเสนอราคาขายดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติอยู่แล้ว ซึ่งเป็นการดำเนินการในลักษณะเดียวกับที่ธนาคารออมสินเสนอมา ดังนั้น ตนจึงไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการเพิ่มวาระการประชุมตามที่ธนาคารออมสินเสนอมาแต่อย่างใด

ประธานฯ ชี้แจงว่า ตามกฎหมายผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสิทธิที่จะเสนอให้เพิ่มเติมวาระการประชุมนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมได้ ดังนั้น จึงจะต้องมีการลงคะแนนเสียงว่าที่ประชุมจะเห็นชอบให้มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมหรือไม่

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภักย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การลงคะแนนนี้เป็นการลงคะแนนเสียงเพื่อพิจารณาเห็นชอบว่าจะมีการเพิ่มเติมวาระการประชุมตามที่ธนาคารออมสินเสนอมาข้างต้นหรือไม่ ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยหากที่ประชุมลงคะแนนเสียงเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ข้อเสนอของธนาคารออม

สินก็จะได้รับการบรรจุเป็นวาระการประชุม เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาว่าจะอนุมัติตามแนวทางที่ธนาคารออมสินเสนอมาหรือไม่

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่า ผู้ที่เสนอเพิ่มเติมวาระการประชุมจะถือเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียพิเศษหรือไม่

นางสาวสุพัตรา ทรัพย์ภัย ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ว่าเนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเสนอให้เพิ่มเติมวาระการประชุมนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เสนอให้มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมจึงมิใช่ผู้ที่มีส่วนได้เสียพิเศษแต่อย่างใด ทั้งนี้ การที่จะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียพิเศษนั้นจะต้องเป็นกรณีที่เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายดังกล่าวลงคะแนนเสียงแล้วผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายนั้นได้รับหรือเสียสิทธิใดเป็นพิเศษกว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายอื่นๆ ฉะนั้น ธนาคารออมสินซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เสนอให้มีการเพิ่มเติมวาระการประชุมในครั้งนี้ จึงไม่ใช่ผู้ที่มีส่วนได้เสียพิเศษ และมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมออกเสียงลงคะแนน

เมื่อนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เห็นชอบให้เสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมดังกล่าว มีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้นจำนวน 21,916,447 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 26.4691 ซึ่งน้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ที่ประชุมจึงไม่สามารถพิจารณาวาระการประชุมเพิ่มเติมนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมได้

ประธานฯ กล่าวว่า เมื่อที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติทั้งสามแนวทางแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า จากนั้นบริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลการขายทรัพย์สินเป็นการทั่วไป โดยจะไม่มีกำหนดราคาขายขั้นต่ำและบริษัทจัดการจะเสนอราคาขายดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นายสถาพร โคธีรานุรักษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แสดงความเห็นเห็นว่า ขณะนี้รัฐบาลมีการออกมาตรการเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการโรงแรม และตนยังเห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีโอกาที่จะขายทรัพย์สินต่อไปได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารกองทุนรวม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.30 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมต้องส่งเอกสารและกรอกข้อมูลให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่ระบุไว้ในข้อปฏิบัติเพื่อยืนยันตัวตนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมายังบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนยื่นแบบคำร้องเพื่อเข้าร่วมประชุม **ตั้งแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2564 เวลา 8.30 น. เป็นต้นไป และสิ้นสุดการลงทะเบียนเมื่อการประชุมสิ้นสุดลง** โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ในการเปิดลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องเพื่อเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Record Date) ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมตามที่บริษัทจัดการได้กำหนดและประกาศในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเท่านั้น

เมื่อบริษัทจัดการได้ตรวจสอบข้อมูลตามรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมถูกต้องครบถ้วนแล้ว ผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมและคู่มือการเข้าใช้งานไปยังอีเมลที่ท่านได้ส่งมาแจ้งบริษัทจัดการ

ในการยื่นเอกสารแจ้งความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนยืนยันว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้กรอกข้อมูลครบถ้วนและถูกต้องแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตกลงและรับทราบว่าบริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และหากตรวจสอบแล้ว หรือปรากฏข้อเท็จจริงใดๆ ที่ทำให้สงสัยว่าข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องไม่ถูกต้อง บริษัทจัดการ อาจใช้ดุลพินิจดำเนินการใดๆ รวมถึงการปฏิเสธคำร้อง การระงับสิทธิในการเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปตามกฎหมาย

การแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ต้องการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุม ได้ 2 วิธีดังต่อไปนี้

1. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ด้วยวิธีส่งข้อมูลทาง E-Mail หรือ ไปรษณีย์
2. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ด้วยวิธีส่งข้อมูลทางเว็บไซต์ หรือ QR Code

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ด้วยวิธีการส่งข้อมูลทาง E-Mail หรือ ไปรษณีย์

1. โปรดกรอกเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) โดยขอให้ท่านระบุ อีเมลล์ (E-mail) และหมายเลขโทรศัพท์มือถือของท่านให้ชัดเจน สำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

2. แนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม E-EGM

2.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดา

- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 - ✓ สำเนาเอกสารแสดงตนที่ราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวราชการ หรือใบอนุญาตขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง กรณีมีการเปลี่ยนแปลงชื่อ-สกุล ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแนบหลักฐานประกอบด้วย

- กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 - ✓ หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อมอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
 - ✓ สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้มอบฉันทะ เช่น สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มอบฉันทะ
 - ✓ สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ เช่น สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

2.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคล

- ✓ หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อมอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรครบถ้วนแล้ว
- ✓ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ออกให้ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจ) ที่มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
- ✓ สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้แทนนิติบุคคล(กรรมการผู้มีอำนาจ) เช่น สำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- ✓ สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาตามที่ได้กล่าวข้างต้น
- ✓ กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปล โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ โดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

3. กรุณาส่งเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (ข้อ 1) และหลักฐานแสดงตัวตน พร้อมเอกสารประกอบต่าง ๆ (ข้อ 2) โดยจัดส่งมาให้บริษัท ภายในวันที่ 23 กรกฎาคม 2564

- ช่องทาง E-Mail : propertyfund@principal.th
- ช่องทางไปรษณีย์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330.

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยช่องทางเว็บไซต์ หรือ QR Code

1. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ผ่าน Web Browser : Chrome โดยเข้าไปที่

Scan QR Code	เข้าไปที่ Link
	https://sbpf.thekoble.com/egm/emeeting/index/1

2. กรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1. เลขที่บัญชีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
2. ชื่อ (ไม่ต้องระบุตำแหน่ง) หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล ไม่ต้องกรอกข้อมูลในช่องนี้
3. นามสกุล (กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล ให้ใส่ชื่อนิติบุคคลในช่องนามสกุล)
4. เลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล)
5. แนบไฟล์หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล)
6. เลือกยอมรับเงื่อนไข และยินยอมให้เข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล
7. กด “ยืนยัน”

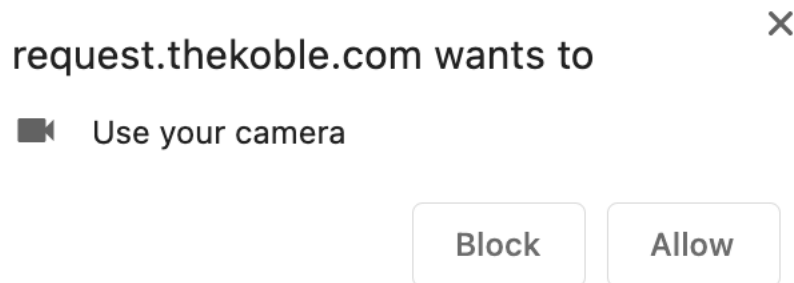
3. ตรวจสอบชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและจำนวนหุ้น หากถูกต้องกรุณากรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1. ชื่อ-นามสกุล (ภาษาอังกฤษ)
2. Email เพื่อรับ Link สำหรับเข้าร่วมประชุม
3. เบอร์โทรศัพท์มือถือ
4. เลือกประเภทการเข้าร่วมประชุม
 - i. เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่าน E-EGM
 - ii. มอบฉันทะให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-EGM
 - iii. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ
5. กด “ถัดไป”

กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

บันทึกการถ่ายผู้ถือหน่วยลงทุน

- 1.1 กดอนุญาตยอมรับให้เว็บไซต์เข้าถึงกล้องถ่ายรูป กดยอมรับ (Allow)



- 1.2 ถ่ายรูปบัตรประจำตัวประชาชนเต็มใบ

- กด “ถ่ายภาพ”
- กด “บันทึก”
- กรณีที่ต้องการถ่ายอีกครั้ง กรุณากดปุ่ม “ลองใหม่”

- 1.3 ถ่ายรูปผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมถือบัตรประจำตัวประชาชน

- กด “ถ่ายภาพ”
- กด “บันทึก”
- กรณีที่ต้องการถ่ายอีกครั้ง กรุณากดปุ่ม “ลองใหม่”

- 1.4 กด “ถัดไป”

- 1.5 ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง

- 1.6 กด “เสร็จสิ้น”

กรณีมอบฉันทะให้บุคคลธรรมดาซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วเข้าร่วมประชุม

1. บันทึกการถ่ายข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน (เหมือนกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)

2. บันทึกข้อมูลผู้รับมอบฉันทะและแนบเอกสารประกอบ

- a. ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาไทย)
- b. ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาอังกฤษ)
- c. แนบไฟล์สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ
- d. แนบไฟล์หนังสือมอบฉันทะที่ได้กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน
- e. กด “ถัดไป”

3. กด “ถัดไป”

4. ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง

5. กด “เสร็จสิ้น”

กรณีมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

1. บันทึกภาพถ่ายข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (เหมือนกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)
2. แนบบนฟอร์มมอบฉันทะที่ได้กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน
3. กด “ถัดไป”
4. ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง
5. กด “เสร็จสิ้น”

กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปล โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือ โดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

การเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

1. เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมและได้รับการตรวจสอบครบถ้วนแล้ว ท่านจะได้รับ E-Mail จำนวน 2 ฉบับจากทางผู้ให้บริการจัดประชุม ซึ่งจะเป็น Link สำหรับการเข้าร่วมประชุม และคู่มือการใช้งานระบบ โปรดศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-EGM โดยละเอียด ในกรณีที่ท่านไม่ได้รับ E-Mail ดังกล่าว กรุณาติดต่อบริษัทจัดการ

2. สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และลงมติในการประชุมเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงทะเบียนเพื่อเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้ในการเข้าร่วมประชุมจะสามารถใช้ในเวลาเดียวกันจากอุปกรณ์จำนวน 1 ชิ้นเท่านั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะต้องใช้ Link เพื่อเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองเท่านั้น และจะไม่อนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ Link เลขบัญชีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือเลขบัตรประชาชนของตน ทั้งนี้ บริษัทจัดการ ไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน /ผู้รับมอบฉันทะมิได้ปฏิบัติตามข้อปฏิบัตินี้

3. การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน้ตบุ๊ก (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเทอร์เน็ตความเร็ว 4G หรือ อินเทอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน

หมายเหตุ : กรณีเข้าร่วมประชุมผ่านทางแท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือ จะต้องติดตั้งโปรแกรม Zoom Cloud Meeting ก่อนเข้าร่วมประชุม ซึ่งสามารถ download ได้ดังนี้

ระบบ iOS	ระบบ Android
	
https://apps.apple.com/th/app/zoom-cloud-meetings/id546505307	https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.videomeetings

4. ระบบจะเปิดให้ลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมก่อนเริ่มการประชุมประมาณ 60 นาที อย่างไรก็ตามการถ่ายทอดสดจะเริ่มเมื่อถึงเวลาประชุมเท่านั้น

5. การเข้าสู่ระบบผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องใช้ข้อมูลเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และเลขที่บัตรประชาชนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

6. การลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting ท่านจะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ไม่ได้ลงคะแนนในวาระใด ๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย

7. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะมีข้อซักถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในวาระใด กรุณา กดปุ่ม “ยกมือ (Raise Hand)” และเมื่อประธานในที่ประชุมอนุญาต ขอให้ท่านเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง แจ้ง ชื่อ-นามสกุล และสถานการณ์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือผู้รับมอบฉันทะ ก่อนการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น และกรุณาปิดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคู่มือการเข้าร่วมประชุมที่ถูกจัดส่งไปยังอีเมลของผู้เข้าร่วมประชุม) ทั้งนี้ คำถามและ/หรือการแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะจะต้องเป็นไปตามวาระของการประชุมเท่านั้น ส่วนข้อเสนอแนะและคำถามอื่นที่ไม่เกี่ยวกับวาระขอให้นำเสนอในวาระอื่น ๆ ในการตอบคำถามและชี้แจง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ตอบชี้แจงเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมเท่านั้น

8. บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ในการจำกัดจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะซึ่งจะถามและ/หรือแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมด้วยภาพและเสียงตามความเหมาะสม เพื่อให้การประชุมดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถควบคุมเวลาการประชุมให้เหมาะสม ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะถามและ/หรือแสดงความคิดเห็นท่านละไม่เกิน 2 นาที นอกจากนี้ บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการยุติการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น หากการถามคำถาม

หรือการแสดงความคิดเห็นดังกล่าวมีลักษณะหยาบคาย ช่มชู้ คุกคาม ลามก หมิ่นประมาท ละเมิดกฎหมายใด ๆ หรือเป็นการละเมิดสิทธิของบุคคลอื่น

9. เมื่อมีการเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะถามคำถามและ/หรือการแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมด้วยภาพและเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะยินยอมให้ บริษัทจัดการบันทึก ใช้ รวมถึงเผยแพร่ภาพและเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะเพื่อประโยชน์ในการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และการจัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องได้

10. ในระหว่างการประชุม หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะรายใดกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการประชุมหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญให้กับผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุม และนำผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวออกจากระบบโดยทันทีโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะรับทราบและยินยอมให้บริษัทจัดการ และ/หรือตัวแทนของบริษัทจัดการ เก็บและประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะ รวมถึงเผยแพร่ภาพและ/หรือเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะ เพื่อการตรวจสอบสิทธิ ยืนยันตัวตน การเข้าร่วมประชุม การออกเสียงลงคะแนน รวมถึงการจัดทำรายงานการประชุม โดย ข้อมูลส่วนบุคคล หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลซึ่งทำให้สามารถระบุตัวบุคคลนั้นได้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียง ชื่อนามสกุล เพศ เลขที่ประจำตัวประชาชน หมายเลขหนังสือเดินทาง รูปถ่าย วันเดือนปีเกิด สัญชาติ อายุ โดยบริษัทจัดการจะเก็บข้อมูลส่วนบุคคลไว้ตามระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

11. เนื้อหา ภาพ และเสียงในการประชุมเป็นทรัพย์สินทางปัญญาแต่เพียงผู้เดียวของบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการไม่อนุญาตให้ทำการบันทึก คัดลอก ใช้ รวมถึงเผยแพร่เนื้อหา ภาพ และ/หรือเสียงในการประชุมไม่ว่าด้วยวิธีการใด ๆ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ใดที่กระทำการดังกล่าว

12. ในกรณีที่ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะใช้งานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์นี้ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อปฏิบัติฉบับนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่บริษัทจัดการกำหนดสำหรับการประชุม ซึ่งอาจเป็นเหตุให้บริษัทจัดการได้รับความเสียหายไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการฟ้องร้องดำเนินคดี โดยบุคคลภายนอกใด ๆ รวมถึงการฟ้องร้องดำเนินคดีโดยบริษัทจัดการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะผู้ดำเนินการดังกล่าวให้แก่บริษัทจัดการทั้งจำนวน

13. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่อนุญาตให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือผู้รับมอบฉันทะซึ่งไม่ยินยอมปฏิบัติตามข้อปฏิบัติฉบับนี้เข้าร่วมการประชุม และสงวนสิทธิในการระงับการเข้าร่วมการประชุมหากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการตามข้อปฏิบัติฉบับนี้ หรือตามคำวินิจฉัยของประธานในที่ประชุม

14. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะรับทราบว่าคุณภาพของเสียงและภาพของการประชุมขึ้นอยู่กับเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Internet) การเชื่อมต่อและรับข้อมูล รวมถึงอุปกรณ์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะ ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าร่วมประชุมอันเนื่องมาจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทจัดการ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้รับมอบฉันทะจะไม่เรียกร้องหรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้บริษัทจัดการรับผิดชอบ

15. กรณีที่ผู้เข้าร่วมประชุมมีข้อขัดข้องในการใช้งานระบบ E-EGM ท่านสามารถติดต่อบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 097-237-0094, 097-087-2591, 099-220-5684 หรือตามหมายเลขโทรศัพท์ที่ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน

*** การประชุม E-EGM นี้จะเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น และจะไม่มีการจัดสถานที่การประชุมในรูปแบบเดิม ***

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุน

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมแบบ E-EGM ด้วยตนเอง และประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุน กรุณาส่งหนังสือมอบฉันทะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) โดยระบุผู้รับมอบฉันทะเป็นผู้จัดการกองทุน พร้อมเอกสารประกอบ ให้แก่บริษัทจัดการ ภายในวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ผ่านช่องทางต่อไปนี้

- ช่องทาง E-Mail : propertyfund@principal.th
- ช่องทางไปรษณีย์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
44 อาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330.

หมายเหตุ : กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนระบุการลงคะแนนเสียงแต่ละวาระ ผู้จัดการกองทุนจะทำการลงคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้นไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ (เว้นแต่เป็นการลงคะแนนเสียงของ Custodian)

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการประชุมสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ ดังนี้

1. เรื่องการส่งเอกสารยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ติดต่อหมายเลขโทรศัพท์ 02-686-9526 หรือ 02-018-3446 เพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามช่องทางการติดต่อบริษัทจัดการ ตามรายละเอียดข้างต้น

2. เรื่องขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) กรณีที่ยืนยันตัวตนอย่างถูกต้องและครบถ้วนแล้ว ติดต่อ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 097-237-0094, 097-087-2591, 099-220-5684 หรือตามหมายเลขโทรศัพท์ที่ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน

เอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF)

Letter of Intent for Attending Electronic Meeting of Samui Buri Property Fund

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

- (1) ข้าพเจ้า.....หมายเลขบัตรประชาชน/หนังสือเดินทาง.....
I/We, Identification Card/Passport number
สัญชาติ.....บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
Nationality Residing at No. Road Sub district
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
District Province Postal Code

- (2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF)
Being a unitholder of Samui Buri Property Fund (SBPF)
โดยถือหน่วยลงทุนรวมทั้งสิ้น หน่วย
Holding the total amount of units

ประสงค์จะร่วมประชุมและลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564

I/We would like to participate and vote for the Extraordinary General Meeting of Samui Buri Property Fund (SBPF) No.2/2021
via electronic method by:

- ☐ เข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง
Self-Attending
☐ มอบฉันทะให้ (นาย/นาง/นางสาว).....ได้เข้าร่วมประชุมดังกล่าวข้างต้น
Proxy to attend the meeting.

- (3) กรุณากรอกข้อมูลในการจัดส่งวิธีการเข้าร่วมประชุม
Please fill in the information for sending the link to join the meeting

อีเมล.....(โปรดระบุ)
E-Mail Please fill in the blank.
โทรศัพท์มือถือ.....(โปรดระบุ)
Mobile Number Please fill in the blank.

- (4) กรุณาจัดส่งเอกสารเพื่อยืนยันตัวตน ดังมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ภายในวันที่ 23 กรกฎาคม 2564
Please submit the required documents per the enclosure by 23 July 2021

- (5) เมื่อได้รับการยืนยันตัวตน บริษัทจัดการจะจัดส่งลิงก์การเข้าร่วมประชุมและวิธีการเข้าร่วมประชุมไปยังอีเมลที่ท่านได้ระบุข้างต้น

Once you have verified, the Management Company will send the link to join the meeting via email.

- (6) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ขอให้ท่านกรณาดเตรียมเลขบัญชีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเลขบัตรประชาชน สำหรับการเข้าร่วมประชุม

Please prepare your Account Number and your Identification Card Number for log in the meeting.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/Unitholder
(.....)

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่ _____

Written at _____

วันที่ _____

เดือน _____

พ.ศ. _____

Date _____

Month _____

Year _____

① ข้าพเจ้า _____

I/We _____

อยู่บ้านเลขที่ _____

ถนน _____

Residing at _____

Street _____

ตำบล/แขวง _____

อำเภอ/เขต _____

จังหวัด _____

รหัสไปรษณีย์ _____

Tambol/Khwaeng _____

Amphur/Khet _____

Province _____

Postal Code _____

② เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หน่วย

being a Unitholder of Samui Buri Property Fund (SBPF) holding a total amount of _____ units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง

and being entitled to the voting rights in total of _____ vote(s).

③ ขอมอบฉันทะให้ _____

Hereby appoint _____

อายุ _____

ปี _____

years , residing at _____

อยู่บ้านเลขที่ _____

Street _____

ตำบล/แขวง _____

อำเภอ/เขต _____

จังหวัด _____

รหัสไปรษณีย์ _____

Tambol/Khwaeng _____

Amphur/Khet _____

Province _____

Postal Code _____

☐ หรือผู้จัดการกองทุน

Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

อายุ 57

ปี

อยู่บ้านเลขที่ 99/399

ถนน _____

Mr. Suttipan Kreemaha

age

years , residing at

Street

ตำบล/แขวง นาทะเล

อำเภอ/เขต พระสมุทรเจดีย์

จังหวัด สมุทรปราการ

รหัสไปรษณีย์ 10290

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

Province

Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ครั้งที่ 2/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 เวลา 09.30 น. หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Unitholders of Fund No. 2/2021 via electronic method on 30 July 2021 at 09.30 hrs. or any adjournment at any date, time and place thereof.

④ ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

Agenda 1 : Matters to be informed by the Chairman to the Meeting (For Acknowledgement)

(2) วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 (เพื่อพิจารณา)

Agenda 2 : To certify the minutes of the Extraordinary General Meeting of Unitholders of the Fund No.1/2021 (for consideration)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ รับรอง | ☐ ไม่รับรอง | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(3) วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

Agenda 3 : To consider and approve the amendment to the Management Project of the Fund in relation to the fee and expense charged to the Fund (for approval)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(4) วาระที่ 4 : พิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

Agenda 4 : To consider and approve the disposal of the Fund's property (for approval)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) วาระที่ 5 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 5 : Other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

๕ การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting by the Proxy on any agenda that does not coincide with my/our instructions specified on this Proxy Form shall be invalid and not deemed as my/our votes as a Unitholder.

- 6 ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting instruction in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the Proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by Proxy at the said meeting, except in case that the Proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ/Remark

- 1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unitholder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

- 2 กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.