

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564
วันศุกร์ที่ 30 กรกฎาคม 2564 เวลา 09.30 น.
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ไม่เข้าร่วมประชุม

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านเพื่อเข้าสู่การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ครั้งที่ 2/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยแจ้งต่อที่ประชุมว่า ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน ประกอบกับมาตรการของรัฐในการปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถใช้สถานที่ในการจัดการประชุมตามรูปแบบที่ได้แจ้งให้ทราบก่อนหน้าได้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2564 โดยยกเลิกสถานที่จัดประชุม และดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยได้แจ้งข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบพร้อมกับการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม

ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 5 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 1,304,001 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 24 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 28,148,300 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 29 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 29,452,301 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.5704 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมครบเป็นองค์ประชุมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลาและให้เกียรติมาเข้าร่วมประชุมครั้งนี้

สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระนั้น ให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น จะเป็นการลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting โดยระบบจะเปิดให้ลงคะแนนเสียงเป็นเวลา 1 นาที ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างไม่อย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ได้คัดค้านหรืองดออกเสียงในวาระใด ๆ ระบบจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงคะแนนเสียงเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนคัดค้าน หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมีข้อซักถาม หรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในวาระใด ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกรรณากดปุ่ม “ยกมือ (Raise Hand)” และเมื่อประธานในที่ประชุมอนุญาต ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง แจ้ง ชื่อ-นามสกุล และสถานะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือผู้รับมอบฉันทะ ก่อนการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น และกรรณากดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคู่มือการเข้าร่วมประชุมที่ถูกจัดส่งไปยังอีเมลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ คำถามและหรือการแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะจะต้องเป็นไปตามวาระของการประชุมเท่านั้น ส่วนข้อเสนอแนะและคำถามอื่นที่ไม่เกี่ยวกับวาระ ขอให้นำเสนอในวาระอื่น ๆ ในการตอบคำถามและชี้แจงบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ตอบชี้แจงเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมเท่านั้น

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันโดยตรง บริษัทจัดการจะนำเสนอภาพรวมและรายละเอียดของวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ไปพร้อมกัน และเปิดให้ซักถามก่อน จึงจะเข้าวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ตามลำดับเพื่อลงมติ แต่เนื่องจากวาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันโดยตรง หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 3 จะไม่มีการพิจารณาวาระที่ 4

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามเพิ่มเติม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 (เพื่อพิจารณา)

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

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอขอแก้ไขหรือซักถาม ที่ปรึกษากฎหมายจึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	31,831,601	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	97.9166
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	677,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.0834
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 2 ราย คิดเป็นจำนวน 3,056,600 หน่วย รวมมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมทั้งสิ้น 32,508,901 หน่วย

วาระที่ 3 : พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้ซื้อโรงแรมสมุย บีช รีสอร์ทซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นมา โดยมีกำหนดยื่นข้อเสนอประมูลวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ทั้งนี้ได้มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ซึ่งบริษัทจัดการจะได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบถึงรายละเอียดและเงื่อนไขของข้อเสนอในวาระที่ 4 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไปนั้น

ในการนี้ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอโดยมีเงื่อนไขให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่านายหน้าในการจำหน่ายทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อขาย ส่วนบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอโดยมีเงื่อนไขให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้าในการจำหน่ายทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อขาย

แต่เนื่องจากข้อ 27 ของโครงการจัดการกองทุนรวม ได้กำหนดประเภทของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม โดยมีให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เช่น ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย และภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายจริงจากกองทุนรวม

ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขของการเสนอซื้อทรัพย์สินของผู้เสนอซื้อได้ตามโครงการจัดการกองทุนรวม และเพื่อให้วิธีดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทุนรวมมีความสอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการเดิม	โครงการที่แก้ไขเพิ่มเติม
<p>27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>(9) อื่น ๆ (ระบุ)</p> <p>(9.1) ...</p> <p>...</p> <p>(9.20)...</p>	<p>27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>(9) อื่น ๆ (ระบุ)</p> <p>(9.1) ...</p> <p>...</p> <p>(9.20)...</p> <p><i>(9.21) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย</i></p> <p><i>(9.22) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายจริง เช่น เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</i></p>
<p>27.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม</p> <p>(2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (1))</p> <p>(2.1) ...</p> <p>(2.2) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย</p> <p>(2.3) ...</p>	<p>27.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม</p> <p>(2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (1))</p> <p>(2.1) ...</p> <p>(2.2) ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย</p> <p>(2.3)-(2.2) ...</p>

<p>(2.4) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่จ่ายจริง เช่น เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</p> <p>(2.5) ...</p> <p>(2.6) ...</p> <p>(2.7) ...</p>	<p>(2.4) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่จ่ายจริง เช่น เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และจะถูกหักจากค่าขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</p> <p>(2.5)-(2.3) ...</p> <p>(2.6)-(2.4) ...</p> <p>(2.7)-(2.5) ...</p>
<p>27.4 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะขอมติจากผู้ถือหุ้นวงกึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้น และดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ</p> <p>(1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการ</p>	<p>27.4 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายกรณีเพิ่ม<i>การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</i> บริษัทจัดการจะ<i>ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ 33 หัวข้อ "การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ"</i></p> <p>ขอมติจากผู้ถือหุ้นวงกึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้น และดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ</p> <p>(1.2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการ</p>

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อที่ประชุมว่า การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะกระทำได้อีกเมื่อมีการกำหนดอัตราและวิธีเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมอย่างชัดเจน และในกรณีที่เป็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมโดยตรงเท่านั้นตามที่ระบุไว้ในข้อ 23 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยประกาศที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมิใช่การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นลงทราบล่วงหน้า

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เสนอนี้ต้องได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนดังกล่าวแล้ว การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมจะถือว่ามิผลทันที แต่ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้น กองทุนรวมก็จะไม่สามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอซื้อตามเงื่อนไขของการเสนอซื้อทรัพย์สินได้

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขของการเสนอซื้อทรัพย์สินของผู้เสนอซื้อ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน อีกทั้ง เงื่อนไขของข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สินเป็นไปด้วยความเปิดเผย และเป็นไปตามความเห็นของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งให้สรรหาโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ อย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอ จะไม่มีการพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระถัดไป เนื่องจากโครงการจัดการกองทุนรวมได้กำหนดห้ามมิให้เรียกเก็บภาษีและค่านายหน้าจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากกองทุนรวมดังที่ระบุไว้ข้างต้น และกองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขขัดหรือแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมได้

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดซักถามเพิ่มเติม ที่ปรึกษากฎหมายจึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่าในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	21,477,421	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	50.9490
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	20,000,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	47.4443
งดออกเสียง	จำนวน	677,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	1.6067
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 4 ราย คิดเป็นจำนวน 9,645,820 หน่วย รวมมีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมทั้งสิ้น 42,154,721 หน่วย

วาระที่ 4 : พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ กล่าวว่า ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอในวาระที่ 3 กรณีจะไม่มีการพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมในวาระนี้ เนื่องจากโครงการจัดการ

กองทุนรวมมิได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บภาษีและค่านายหน้าจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากกองทุนรวมอันเป็นเงื่อนไขหนึ่งของข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของผู้เสนอซื้อได้

ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยไม่กำหนดราคาประมูลขั้นต่ำ โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 นั้น บริษัทจัดการขอแจ้งรายละเอียดและข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

4.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า

เพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกองทุนรวม และ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด (“ผู้เช่า”) ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 กองทุนรวมและผู้เช่าจึงได้ทำสัญญาประนีประนอมความในศาล 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 วันนับแต่วันที่ได้รับชำระเงิน
4. ทั้งสองฝ่ายตกลงถอนฟ้อง ถอนแจ้งความและยุติข้อพิพาททั้งหมด และจะไม่ดำเนินคดีหรือดำเนินการใด ๆ ต่อกัน
5. หากผู้เช่ากระทำผิดข้อสัญญา ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระเงินให้แก่กองทุนรวมและปฏิบัติตามคำขอท้ายฟ้อง กองทุนรวมมีสิทธิบังคับคดีให้ผู้เช่าปฏิบัติตามคำขอท้ายฟ้องแห่งทั้งหมดในคดีนี้ทันที (จำนวนเงินประมาณ 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 ประนีประนอมยอมความในศาล เพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน	ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามา มอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตาม สัญญาตลอดระยะเวลาการเช่า	ผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 12 ฉบับ สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 ให้แก่กองทุนรวม

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามา มอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 6 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตาม สัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลา การเช่า		
ระยะเวลา การเช่า	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 ชำระ ล่วงหน้าเป็นรายเดือน	เดือนละ 600,000 บาท แบ่งออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 400,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 200,000 บาท (ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือน	ปีที่ 1 เดือนละ 500,000 บาท แบ่ง ออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 250,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 250,000 บาท (ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ปีที่ 2 เดือนละ 600,000 บาท แบ่งออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 300,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 300,000 บาท (ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ปีที่ 3 เดือนละ 700,000 บาท แบ่ง ออกเป็น ค่าเช่าที่ดินและอาคาร 350,000 บาท ค่าเช่าอุปกรณ์ 350,000 บาท (ไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
หลักประกัน การเช่า	เช็คค่าเช่าลงวันที่ล่วงหน้า 6 ฉบับ	เช็คค่าเช่าลงวันที่ล่วงหน้า 12 ฉบับ	เช็คค่าเช่าแต่ละปี ลงวันที่ล่วงหน้า 12 ฉบับ ส่งมอบภายในวันที่ 1 เมษายน ของ ปีก่อนหน้า
สิทธิและหน้าที่ ของผู้เช่า	1. ดำเนินกิจการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และดำเนินการให้	ไม่เปลี่ยนแปลง	เงื่อนไขเพิ่มเติม

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>บริษัท ริโซเทล กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการกิจการธุรกิจโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าและกองทุนรวมจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>2. ไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ และไม่ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน</p> <p>3. ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง (ถ้ามี) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันที</p> <p>4. ในกรณีที่การก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง ไปก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นหรือผิดกฎหมาย ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบเพียงฝ่ายเดียว</p> <p>5. ให้กองทุนรวมเช่าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้</p> <p>6. ให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกแก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่</p> <p>7. ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>8. ดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้</p>		<p>ผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ภายในระยะเวลาการเช่า 3 ปี ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองในวงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) โดยให้กองทุนรวมตรวจสอบว่ามีเนื้องานและมูลค่าการปรับปรุงเป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน</p> <p>หากกองทุนรวมตรวจสอบพบว่าผู้เช่ามิได้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) หรือมีเนื้องานหรือมูลค่างานต่ำกว่าแผนงานที่ตกลงกัน ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามส่วนต่างของมูลค่างานจริงกับแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพิ่มเติมจากค่าเช่าทันที และหากจำเป็นต้องมีการรื้อถอนงานปรับปรุงที่ได้ทำไปต่ำกว่าแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว</p> <p>ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้างต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างตามแผนงานปรับปรุงดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>ตามปกติอยู่ตลอดเวลาภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>9. ต่ออายุ และรักษาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ให้ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>10. แจ้งให้กองทุนรวมทราบโดยไม่ชักช้าถ้าเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือการประกอบธุรกิจ หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ</p>		
การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า	<p>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าตามการประกอบธุรกิจปกติของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p>	ไม่เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง
หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องย่ไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่สัญญา</p>	<p>2 ...การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง</p>	<p>1. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>ฉบับนี้มีผล ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>2. ปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>3. ดำเนินการตกแต่งภายในทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติ</p> <p>4. หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p>		<p>และเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล หรือสภาพทรัพย์สินที่เช่าที่ได้ปรับปรุง (Asset Improvement) ตามสัญญานี้แล้ว (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>ส่วนอื่นไม่เปลี่ยนแปลง</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<p>1. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวม</p> <p>2. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้ายภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า</p>	ไม่เปลี่ยนแปลง	<p>1. คู่สัญญาจะร่วมกันไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยกองทุนรวมรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียน</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าชำระร้อยละ 30 (สามสิบ) และกองทุนรวมชำระร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) ของจำนวนที่ได้รับชำระประเมินจากราชการ หากมีค่าปรับหรือเงินเพิ่มตามกฎหมายด้วยสาเหตุจากการกระทำของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในส่วนที่ต้องชำระ</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
			<p>เพิ่มเติมดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>3. ผู้เช่าเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานประเมินในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวม ตลอดจนยื่นแบบแสดงรายการและเอกสารที่เกี่ยวข้องภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงานหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประเมินหรือการชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวด้วยตนเอง</p> <p>4. ผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนค่าปรับหรือเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา แม้ว่าสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง</p> <p>5. ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือเงินอื่นใดแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่ายินยอมตกลงชดใช้คืนพร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจาก</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
			วันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ 6. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า
การผิดนัดและการบอกเลิกสัญญา	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 7 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <ol style="list-style-type: none"> ...ระยะเวลา 30 วัน ... 	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ล่วงหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทุน</p> <p>4. กองทุนรวมฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญา หรือ คำ รั บ ร อ ง ที่ เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 7 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>การบอกเลิกสัญญา</p> <p>1. ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายมีหนังสือเพื่อบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ถ้ากองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือมีผู้เช่ารายใหม่ หรือแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมจะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับ</p>	<p>การบอกเลิกสัญญา</p> <p>3 ... บอกกล่าวเป็นหนังสือถึงผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ...</p> <p>ส่วนอื่น ไม่เปลี่ยนแปลง</p>	<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทุน</p> <p>4. กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญา หรือ คำ รั บ ร อ ง ที่ เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>การบอกเลิกสัญญา</p> <p>1. ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจมีหนังสือเพื่อบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ถ้ากองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สิน หรือ ให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด <u>หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้มีมติให้ยกเลิกสัญญาฉบับนี้</u> กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า</p> <p>3. กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้า 15 วัน โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า</p>		<p>กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า</p> <p>3. กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน โดยกองทุนรวมจะคืนเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและมีผลเป็นการเลิกสัญญาภายในระยะเวลาเช่าปีที่ 1 – 2 กองทุนรวมจะชำระเงินค่าปรับปรุงทรัพย์สิน (Asset Improvement) ที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้ว ให้กับผู้เช่า</p>
	<p>เหตุสิ้นสุดของสัญญา</p> <p>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา</p> <p>2. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และไม่มี การต่ออายุสัญญา</p> <p>3. เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันยกเลิกสัญญา</p>		<p>เหตุสิ้นสุดของสัญญา</p> <p>ไม่เปลี่ยนแปลง</p>
	<p>ผลการผัดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา</p>		<p>ผลการผัดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>ไม่ว่าสัญญาจะสิ้นสุดลงจากกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษาตามสัญญา ทันทีก่อนที่สัญญาสิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการ กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดข้างต้นสำเร็จลุล่วง ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้องข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อผู้เช่า เนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญา หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบแทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต ผู้เช่ายินยอมชดใช้ค่าเสียหายและ 		<p>ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพที่ได้รับการบำรุงรักษา/ปรับปรุง ทันทีก่อนที่สัญญาสิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการ กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดข้างต้นสำเร็จลุล่วง

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการตามกฎหมาย และ ทุนายความให้แก่กองทุนรวม ภายใน 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม</p>		<p>4. ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อผู้เช่า อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญา หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบแทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต ผู้เช่ายินยอมชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการตามกฎหมาย และ ทุนายความ ให้แก่กองทุนรวม ภายใน 15 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม</p>
<p>การขยายระยะเวลาการเช่า และการบริหารทรัพย์สินชั่วคราว</p>	<p>1. ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือจะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว ผู้เช่าจะต้องตอบรับภายใน 7 วัน</p> <p>2. ถ้ามีการขยายระยะเวลาการเช่า หรือแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว ผู้</p>	<p>1 ... ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว ผู้เช่าจะต้องตอบรับภายใน 30 วัน</p>	<p>1. ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือจะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว ผู้เช่าจะต้องตอบรับภายใน 60 วัน</p> <p>ส่วนอื่นไม่เปลี่ยนแปลง</p>

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	<p>เช่าตกลงจะดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และจะให้ความร่วมมือกับกองทุนรวมในการจัดหาผู้จะซื้อ หรือผู้จะเช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่รายใหม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>3. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ ได้รับการขยายออกไป ผู้เช่าจะโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการแก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด</p> <p>4. ระหว่างการขยายอายุสัญญาเช่า กองทุนรวมยังคงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ถ้ากองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือมีผู้เช่ารายใหม่ หรือแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมจะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืน ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</p> <p>5. เมื่อสิ้นสุดสัญญาที่ได้ขยายออกไป ผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนและโอนใบอนุญาตประกอบ</p>		

สรุปเงื่อนไขการเช่า			
	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 1	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 2	สัญญาเช่าชั่วคราว ฉบับที่ 3
	ธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด		
หมายเหตุ	ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2559	ตามการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2560 เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน	ตามหนังสือแจ้งการต่ออายุสัญญาเช่าชั่วคราวผ่านตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2561 และการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2562 เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน

4.2 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบถึงสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ตามที่ได้เคยแจ้งให้ทราบในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 อีกครั้ง ดังนี้

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า

สำหรับที่มาที่ไปของปัญหาสภาพคล่องในปัจจุบันนั้น จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมาซึ่งบริษัทจัดการได้นำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและได้รับการพิจารณาอนุมัติเป็นระยะ ๆ สรุปเพื่อเป็นข้อมูล ดังนี้

ปี	รายรับ	รายจ่าย	ยอดสุทธิ	สถานะเงินสด	หมายเหตุ
2556				1,176,439.24	ยอดสถานะทางการเงิน ณ 31/12/2556
2557	48,716,833.33	43,380,929.19	5,335,904.14	6,512,343.38	ผู้เช่าชำระค่าเช่าของปี 2557 บางส่วน
2558	237,980.00	6,331,284.16	(6,093,304.16)	419,039.22	ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าของปี 2558 ทั้งหมด ในระหว่างปี 2558 กองทุนได้รับเงินสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยจำนวน 222,250 บาท (ร่อยจ่ายคืน บจ. สมุขบุรี บีช รีสอร์ท ซึ่งได้จ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไปก่อน)
2559	10,000,249.25	418,817.98	9,581,431.27	10,000,470.49	ประนีประนอมยอมความกับผู้เช่า ทำสัญญาเช่าชั่วคราว 6 เดือนเพื่อสรรหาผู้เช่า/และหรือผู้ซื้อทรัพย์สิน

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

สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในปี 2564 จะเป็นดังนี้

	2564	หมายเหตุ
รายได้		
ค่าเช่า	2,400,000	ได้รับชำระค่าเช่าเดือนเมษายน - กรกฎาคม 2563 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ดอกเบี้ย	600	

	2564	หมายเหตุ
รายได้รวม	2,400,600	
รายจ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหาร	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	504,000	อยู่ระหว่างประสานกับผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0	บริษัทจัดการพักการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	1,000,000	รวมประมาณการค่าใช้จ่ายฟ้องคดีผู้เช่า
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	450,000	เปลี่ยนผู้สอบบัญชีจาก PWC เป็น ASV
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	350,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าเบี้ยประกันภัย	280,000	กิจกรรมที่บังคับตามข้อกำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	
รวมค่าใช้จ่าย	2,936,000	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	(535,400)	ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที
เงินสดต้นงวด (1 มกราคม)	1,673,677	
เงินสดสิ้นงวด (31 ธันวาคม)	(1,138,277)	

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 แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท บลูเวล แอสเซต จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี จำกัด บริษัท ซินเทคคอนสตรัคชั่นจำกัด (มหาชน)
บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์ จำกัด	บริษัท รัฐเขต จำกัด (เค ดับเบิ้ลยู แคปปิตอล จำกัด) บริษัท สาธร พาร์ค จำกัด
คุณไกรวัล วรเทพนิตินันท์	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) คุณจิตาภา อภิพันยา

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

3. รายละเอียดราคาและเงื่อนไขเสนอซื้อทรัพย์สินของทั้งสองราย มีดังนี้

ผู้ยื่นข้อเสนอชื่อ	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	หากกองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไป 120 วัน โดยไม่มีเบี้ยปรับและดอกเบี้ย แต่เมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะขยายเวลาออกไปอีก 180 วัน โดยคิดดอกเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี จากเงินมัดจำการซื้อ นับตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2564 จนถึงวันโอนทรัพย์สิน	ผู้เสนอซื้อชำระค่าเช่าค่างด่างที่ผู้เช่าปัจจุบันยังไม่ได้ชำระจำนวน 8,694,000.00 บาท แก่กองทุนรวม แทนผู้เช่าปัจจุบัน ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 12,301,007 บาท ที่ผู้เช่าปัจจุบันเรียกร้องจากกองทุนรวมแทนกองทุนรวม โดยจะชำระตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งยังไม่ได้เรียกเก็บแก่เทศบาล

		<p>นครเกาะสมุยแทนกองทุนรวม โดยจะชำระตรงแก่เทศบาล</p> <p>ผู้เสนอซื้อเสนอให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้บุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์</p>
--	--	--

นอกจากนี้ ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการได้พิจารณาราคาเสนอซื้อที่ได้รับว่าเป็นไปตามกลไกตลาด สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินและเหมาะสมหรือไม่

1. ราคาเสนอซื้อ

บริษัทจัดการได้พิจารณาราคาเสนอซื้อที่ได้รับว่าเป็นไปตามกลไกตลาด สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สิน และเหมาะสมหรือไม่

1.1 ราคาเสนอซื้อเป็นไปตามกลไกตลาด สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินหรือไม่

การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินในครั้งนี เป็นการเปิดประมูลครั้งที่ 5 ในรอบ 5 ปี บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประชุมเพื่อสรรหาผู้เช่าและหรือผู้ซื้อทรัพย์สินมาแล้วรวม 4 ครั้ง ดังนี้

	สรรหา	การดำเนินงาน	ราคาขั้นต่ำ	ผลการสรรหา
ครั้งที่ 1 31 สิงหาคม 2559	ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ	แต่งตั้งบริษัท ซี บี อาร์ อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล	ไม่กำหนด ราคาขั้นต่ำ	ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ
ครั้งที่ 2 18 พฤษภาคม 2560	ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ	แต่งตั้งบริษัท ซี บี อาร์ อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล	ขาย 700 ล้านบาท เช่า 6 – 7%	มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อ ในราคา 550 ล้านบาท แต่ขอถอนตัวก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน
ครั้งที่ 3 16 มีนาคม 2561	ผู้เช่า	ดำเนินการโดยบริษัทจัดการ		ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ
ครั้งที่ 4 11 กุมภาพันธ์ 2564	ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ	แต่งตั้งบริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการประมูล	400 ล้านบาท	ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ

จากทั้ง 4 ครั้งที่ผ่านมา มีการกำหนดราคาขั้นต่ำสำหรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน ทำให้ไม่มีผู้สนใจยื่นข้อเสนอซื้อ เนื่องจากราคาขั้นต่ำที่กำหนดซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินจะลดลงมาในแต่ละครั้ง แต่ก็ยังสูงกว่าราคาหรือมูลค่าทรัพย์สินที่นักลงทุนพิจารณา เนื่องจากสาเหตุ 2 ประการ คือ จำนวนเงินที่ต้องใช้เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินและสถานะตลาดการท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งพิจารณาได้ดังนี้

(ก) เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน

จากในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา การนำทรัพย์สินออกให้เช่านั้น เป็นการทำสัญญาเช่าชั่วคราวระยะสั้น 6 เดือน 1 ปี และ 3 ปี ในครั้งล่าสุดนั้น ทำให้ผู้เช่ามิได้ลงทุนที่จะปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อการประกอบธุรกิจในระยะยาว แต่เป็นการประคองทรัพย์สิน เพื่อรอให้ผู้เช่ารายใหม่หรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมอยู่ระหว่างการสรรหาเข้ามารับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไป ลักษณะของธุรกิจโรงแรมที่จะต้องทำการตลาดล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ประกอบกับการที่เป็นสัญญาเช่าชั่วคราวระยะสั้น ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินให้สอดคล้องกับแผนการตลาด

นอกจากนี้จากการที่ผู้เช่าต้องปิดโรงแรมอันเนื่องมาจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ทำให้ทรัพย์สินไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควร ส่งผลให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เสื่อมโทรมลง ซึ่งบริษัทจัดการได้เคยประเมินงบประมาณปรับปรุงทรัพย์สินเบื้องต้น เป็นเงินประมาณ 120 ล้านบาท

ในการลงทุนของนักลงทุน เงินลงทุนรวม ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อ งบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สิน และงบประมาณในการทำการตลาด เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาวางเงินหรือมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถซื้อได้เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่คาดหวัง

(ข) สถานะตลาดการท่องเที่ยว

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่างๆทั่วโลก ส่งผลให้หลายประเทศรวมถึงประเทศไทยได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวดในช่วงปี 2563 มีการสั่งปิดและหรือกำหนดข้อจำกัดในที่พักแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว เช่น ร้านอาหาร แต่สถานการณ์โดยรวมไม่ดีขึ้น แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 จะมีการกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวโดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ก็ไม่มีผลมากนักกับตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในเกาะสมุย จนมีการระบาดระลอกสองในช่วงปลายปี 2563 จนถึงการระบาดระลอกสามตั้งแต่ช่วงหลังสงกรานต์ปี 2564 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ทำให้ความหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังคงที่จะเลือนออกไป จนกว่าการจัดหาและให้บริการวัคซีนแก่ประชาชนมีสัดส่วนที่มากพอที่จะสามารถเปิดรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการท่องเที่ยวได้อีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยว และอื่นๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้นในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือ ผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

การระบาดของโรคในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างกว้างขวางไปทั่วโลก รวมถึงสายการบิน ต่าง ๆ ก็ต้องปิดตัวเองลงชั่วคราว ยกเลิกเที่ยวบิน เลิกจ้างพนักงาน อาจกล่าวได้ว่า ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจจะ มากกว่าผลกระทบทางด้านสุขภาพโดยตรง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2564 และ 2565 เป็นดังนี้

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

ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงกระบวนการในการเปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน ซึ่งเปิดเป็นการทั่วไป รวมถึงสถานะตลาดโรงแรมและท่องเที่ยวในปัจจุบันและอนาคตอันใกล้นี้ บริษัทจัดการเห็นว่าราคาเสนอซื้อที่ได้รับ เป็นไปตามกลไกและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินตามมุมมองของนักลงทุน

1.2 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับเหมาะสมหรือไม่

มูลค่าของทรัพย์สิน อาจพิจารณาได้ 2 แง่มุม กล่าวคือ มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมิน และมูลค่าของหน่วยลงทุน ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 แบบ คือ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาด ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมิน เป็นการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมาตรฐานวิชาชีพที่ผู้ประเมินปฏิบัติ ซึ่งเป็นการประเมินที่เหมาะสมกับทรัพย์สินที่สร้างรายได้ที่ผู้ลงทุนได้ลงทุนในทรัพย์สินนั้นๆ 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

ในส่วนของมูลค่าทรัพย์สินต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีการปรับตัวลดลง ดังนี้

ปี	2559	2560	2561	2562	2563	2564
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน	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

ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเฉลี่ยมีการปรับตัว 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
มูลค่ากองทุนรวม	238.531	208.815	199.754	225.115	198.807	180.807	181.769	200.407

จากข้อมูลข้างต้น ราคาเสนอซื้อที่ได้รับทั้งสองรายต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยวิธีรายได้ โดยต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินคิดเป็นร้อยละ 47.44 และ 40.60 ตามลำดับ และต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายประมาณร้อยละ 31.91 และ 23.08 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อ โดยเปรียบเทียบกับราคาหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาด โดยใช้ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน พบว่าราคาเสนอซื้อที่ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด มีมูลค่าประมาณ 2.46 บาทต่อหนึ่งหน่วยลงทุน และบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด มีมูลค่าประมาณ 2.78 บาทต่อหนึ่งหน่วยลงทุน กล่าวได้ว่าทั้งสองรายมีข้อเสนอที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน ดังนั้น จากความพยายามในการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน เป็นการทั่วไปตลอดระยะเวลา 4 ครั้ง รวมถึงครั้งนี้ซึ่งเป็นครั้งที่ 5 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับได้สะท้อนมุมมองของตลาดที่มีต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมภายใต้สภาพตลาดการท่องเที่ยวในปัจจุบัน

2. เงื่อนไขอื่น

นอกเหนือจากข้อเสนอทางด้านราคา ผู้เสนอซื้อเสนอทั้งสองรายได้เสนอเงื่อนไขอื่นแก่กองทุนรวม ซึ่งพิจารณาได้ว่า ทั้งสองรายมีความกังวลถึงการที่ไอเอทพีสินแค้นผู้ชนะการประมูล อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอทั้งสองรายมีแนวทางในการจัดการที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

ผู้เสนอข้อเสนอ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ซีโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีท สมุย แอสเสท จำกัด
เงื่อนไขอื่นที่เสนอ	<ul style="list-style-type: none"> ❖ เสนอเงื่อนไขโดยการผ่อนเวลาในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 โดยตกลงที่จะขยายเวลาการโอนทรัพย์สินออกไปเป็นเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย ❖ แต่ถ้าหากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ ก็ยังตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี จากต้นเงินค้ำมัดจำการซื้อที่ผู้เสนอซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ตกลงชำระค่าเช่าค่างด่างแก่กองทุนรวมแทนผู้เช่าปัจจุบัน โดยขอให้กองทุนรวมยกเว้นค่าปรับและดอกเบี้ยค่างด่าง ❖ ตกลงชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกินที่ผู้เช่าได้เรียกร้องมายังกองทุนรวมแก่ผู้เช่าแทนกองทุนรวม ❖ ตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุยแทนกองทุนรวม โดยจะเป็นผู้ชำระตรงแก่เทศบาลนครเกาะสมุยเมื่อถูกเรียกเก็บ ❖ เสนอให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์
แนวทางการจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ❖ หากมีข้อขัดข้องหรือข้อขัดแย้งระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ❖ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเห็นว่าสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันเป็นสัญญาเช่าชั่วคราวที่ต่อเนื่องมาจากสัญญาประนีประนอมยอมความเมื่อปี 2560 แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจได้แย้งและทำให้กองทุนรวมต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบังคับสัญญา และเสียเวลาที่จะทำให้ไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ทันในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ❖ หากเรื่องดังกล่าวสามารถยุติได้ภายในเวลา 120 วัน กองทุนรวมก็จะต้องเสียดอกเบี้ยให้กับผู้เสนอซื้อ ❖ แต่ถ้าหากการบังคับสัญญายึดยึดกองทุนรวมอาจจะต้องเสียค่าดอกเบี้ยนอกเหนือไปจากค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและทำให้ยังไม่สามารถเลิกกองทุนรวมได้ 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ผู้เสนอซื้อได้ทำความเข้าใจกับผู้เช่าเป็นที่เรียบร้อยโดยได้แนบบันทึกรายข้อตกลงระหว่างผู้เสนอซื้อและผู้เช่ามาพร้อมกับข้อเสนอซื้อที่ได้ยื่นให้แก่กองทุนรวม เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ❖ กองทุนรวมไม่มีภาระ (ทั้งค่าใช้จ่ายและระยะเวลาดำเนินการ) ในการบังคับสัญญาเช่า ซึ่งสามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนด คือในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ❖ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายทรัพย์สินกองทุนรวมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนได้ และหากจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

ผู้เสนอข้อเสนอ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด
	ผู้ถือหน่วยลงทุนจะยังไม่ได้รับเงินเฉลี่ยคืนจนกว่าจะสามารถโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอซื้อได้	

ทั้งนี้ บันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และผู้เช่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การซื้อขายทรัพย์สินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และกองทุนรวมเป็นไปอย่างสมบูรณ์ ตลอดจนเพื่อให้การส่งมอบทรัพย์สินเป็นไปอย่างเรียบร้อย โดยไม่มีภาระทางกฎหมายค้างต่อกัน 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 ไซโย 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 ต่ำกว่ามูลค่าบัญชีขายประมาณร้อยละ 31.94 และ 23.08 ตามลำดับ
เงื่อนไขอื่น	หากกองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินในวันที่ 2	รับชำระภาระหนี้สินค้างระหว่างกองทุนรวมและผู้	

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด	หมายเหตุ
	สิงหาคมได้ให้เวลากองทุนรวม 120 วัน ในการแก้ไข โดยไม่มีดอกเบี่ยปรับ และหากยังแก้ไขไม่ได้ ขยายเวลาอีก 180 วัน โดยมีดอกเบี่ยปรับ	เช่า รวมถึงเทศบาลนคร เกาะสมุย	
ค่าใช้จ่ายตรงที่เกี่ยวกับการประมวล			
ค่านายหน้า (ร้อยละ 3)	6,105,000.00 บาท	6,900,000.00 บาท	ชำระโดยกองทุนรวมให้แก่ นายหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่น ยกเว้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี			
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 เดือน เท่ากับ 2.42 บาท
สรุป	กองทุนรวมมีภาระในการ ชำ้ไล่ผู้เช่าปัจจุบัน (หากไม่ ยอมย้ายออก) ซึ่งอาจ กำหนดเวลาที่แน่นอนไม่ได้ และยังมีภาระอื่น ระหว่าง กองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบัน และเทศบาลนครเกาะสมุย ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่า บังคับขายร้อยละ 31.94 ราคาเสนอซื้อภายหลังหัก ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่ำกว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ย ย้อนหลัง 6 เดือน	กองทุนรวมไม่มีภาระใด ๆ ในการชำระไล่ผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงภาระอื่น ๆ ระหว่าง กองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบัน และเทศบาลนครเกาะสมุย ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่า บังคับขายร้อยละ 23.08 ราคาเสนอซื้อภายหลังหัก ค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อ หน่วยสูงกว่าราคาเฉลี่ย ย้อนหลัง 6 เดือน	

โดยสรุป การเปิดประมูลขายทรัพย์สินเป็นการเปิดประมูลโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้ผู้สนใจได้รับข้อมูล และเข้าตรวจทรัพย์สิน เพื่อจัดเตรียมข้อเสนอ ดังนั้น ข้อเสนอที่ได้รับจึงเป็นข้อเสนอที่สะท้อนมุมมองของนักลงทุนต่อ ทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่เสนอจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่นักลงทุนได้พิจารณาแล้ว

ในส่วนของเงื่อนไขอื่นนั้น ผู้เสนอแต่ละรายมีวิธีการจัดการปัญหาที่แตกต่างกันออกไป การพิจารณาจึง เป็นการพิจารณาจากประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นหลัก

ประธานฯ ได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการเห็นสมควรเสนอให้ข้อเสนอของ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ได้รับการพิจารณาอนุมัติข้อเสนอโดยผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นอันดับแรก เนื่องจากเป็นข้อเสนอที่ดีและเป็น ข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า จากนั้นกล่าวถึงการหารือกับผู้เสนอทั้งสองราย และได้ข้อสรุปดังนี้

บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ขอขยายระยะเวลาจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สิน จากเดิมในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 เป็นภายในวันที่ 20 สิงหาคม 2564 และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จะส่งมอบเช็คส่งจ่ายสำหรับราคาขายทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินจำนวน 23,000,000 บาท และค่าเช่าค่างเป็นเงินจำนวน 8,694,000 บาท ภายในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด รับทราบว่ากองทุนรวมจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ การจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับ และในกรณีที่ผู้เสนอซื้อในลำดับที่ 1 ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินได้ตามระยะเวลาที่ กำหนดหรือตามที่ได้ตกลงกับกองทุนรวม บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ตกลงรับโอนทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่ กำหนดนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม

เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการขอเสนอที่ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับ ดังนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมี เงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 230,000,000.00 บาท

(ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าค่างแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000.00 บาท โดยอนุมัติยกเว้น ดอกเบี้ยและค่าปรับ

(ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007.00 บาท แทนกองทุนรวม โดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน

(ง) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ ยังไม่ได้เรียกเก็บแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ

(จ) ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล 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) กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดนับแต่วันที่รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม 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)

อย่างไรก็ดี หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้นานที่สุดเท่าที่สภาพคล่องอำนวย ซึ่งรวมถึงการที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามเกณฑ์และข้อกำหนดที่กำหนด อันอาจเป็นเหตุให้ถูกถอดถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และถือว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นลงทุนในการประชุมครั้งนี้

นายเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามว่าการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม เมื่อจำหน่ายแล้วจะได้รับเงินเฉลี่ยคืนเมื่อใดและเป็นจำนวนเท่าไร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายเมธี อ้นอดิเรกกุล ว่าในเบื้องต้น หากที่ประชุมมีการอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ กองทุนรวมจะสามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดเวลา กล่าวคือ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 สำหรับจำนวนเงินที่เฉลี่ยคืนนั้น อยู่ภายใต้เงื่อนไขของการโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ประกอบกับการดำเนินการปิดบัญชีของผู้สอบบัญชี ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 4-6 สัปดาห์ ภายหลังจากการโอนทรัพย์สิน บริษัทจัดการจึงจะสามารถดำเนินการเฉลี่ยเงินงวดแรกคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ ราคาเสนอซื้อภายหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยอยู่ที่ 2.69 บาทต่อหนึ่งหน่วยลงทุน

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายต่อที่ประชุมว่า ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม เป็นสำคัญ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือ

หน่วยลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เสนอในวาระก่อนหน้า กองทุนรวมจะไม่สามารถเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อตามเงื่อนไขของข้อเสนอสัญญาซื้อขายทรัพย์สินได้ เนื่องจากโครงการจัดการกองทุนรวมมิได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากกองทุนรวมได้

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยการลดมูลค่าของหน่วยลงทุน เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม พร้อมแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน ทั้งนี้ หากจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสามารถเลิกกองทุนรวมและเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ต่อไป

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องดำเนินการตามกฎหมายเพื่อบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า โดยอาจจำเป็นต้องดำเนินการทางศาลต่อผู้เช่าในฐานะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีนี้ บริษัทจัดการได้รับชำระค่าเช่าค้างค้างสำหรับงวดเดือนเมษายน 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 โดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวได้เปิดช่องให้ผู้สัญญาสามารถขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปได้ และเมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนและโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป กองทุนรวมก็อาจบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนและโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลงได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่ ซึ่งกองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลให้บังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมดังกล่าว

ในการบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมนั้น มีขั้นตอนและความเป็นไปได้ ดังนี้

1. กองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิบังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในกรณีนี้ จะเป็นการบังคับคดีโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่

2. ผู้เช่าได้แย้งการบังคับคดีและศาลรับคำโต้แย้ง อาจเป็นไปได้ใน 2 กรณี ดังนี้

(ก) ศาลอาจพิจารณาว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ และมีคำสั่งยกคำร้อง กองทุนรวมมีสิทธิบังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในกรณีนี้ จะเป็นการบังคับคดีโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ แต่กองทุนรวมจะต้องเสียทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ หรือ

(ข) ศาลอาจพิจารณาว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันเป็นการเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ มากกว่าการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ซึ่งจะส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตที่จำเป็นให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ และกองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย โดยการฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน ในการฟ้องเป็นคดีขับไล่ใหม่นั้น ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสถานะทางกฎหมายที่ดีกว่า แต่ก็จะทำให้กองทุนรวมเสียทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ และผลแห่งคดีก็ยังไม่มีความแน่นอน แนวทางนี้เป็นแนวทางที่ร้ายแรงที่สุดที่อาจเกิดขึ้นได้จากการดำเนินการตามกฎหมาย

ทั้งนี้ ความเป็นไปได้อาจกล่าว เป็นการพิจารณาแนวทางทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมาย เห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับที่เสนอ เนื่องจากการดำเนินการต่าง ๆ เป็นไปด้วยความเปิดเผย และเป็นไปตามความเห็นที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งให้สรรหาโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ และเงื่อนไขที่ ได้รับก็เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามอย่างไรหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดซักถามเพิ่มเติม ที่ปรึกษากฎหมาย จึงชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุม และแจ้งว่า ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 6 กรกฎาคม 2564 มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ได้แก่ บริษัท สมยูนิ บีช รีสอร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	21,279,001	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	50.5965
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	20,100,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	47.7931
งดออกเสียง	จำนวน	677,300	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	1.6105
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนท่านได้ซักถาม

นายเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวขอขอบคุณบริษัทจัดการสำหรับการดำเนินการ พร้อมแสดงความเห็นเกี่ยวกับราคาหน่วยลงทุนหลังจากหักค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และเสนอให้บริษัทจัดการดำเนินการสอบถามความคิดเห็นของนักลงทุนสถาบันรายใหญ่ก่อนการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ได้รับเสียงข้างมากจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่ากระบวนการตัดสินใจลงมติของนักลงทุนแต่ละรายย่อมมีความแตกต่างกัน การสอบถามความคิดเห็นของนักลงทุนสถาบันรายใหญ่ก่อนการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาลงมตินั้นจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อนักลงทุนรายย่อยที่ไม่อาจมีโอกาสแสดงความคิดเห็นได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.30 น.



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ประธานในที่ประชุม