ที่ PFRD 050/2564

วันที่ 10 กันยายน 2564

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2564 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 ในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 เวลา 9.30 น. โดยเป็นการดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียด ดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ภายใต้กรอบที่ได้หารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งบริษัทจัดการได้แจ้งในการประชุมดังกล่าวว่า กองทุนรวมประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง การที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอสำหรับการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการได้พยายามหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อให้กองทุนรวมสามารถประคับประคองสถานการณ์ให้ผ่านช่วงเวลา 1 – 2 ปีนี้ไปให้ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

In alliance with CIMB

1. วงเงินกู้: 15 ล้านบาท
2. ระยะเวลา: 3 ปี
3. การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย: ครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดสัญญา ไม่มีการชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยในระหว่างระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีรายได้ใด ๆ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้ติดต่อประสานงานสถาบันการเงิน 2 แห่ง ได้แก่ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย และธนาคารออมสิน ซึ่งสถาบันการเงินทั้งสองแห่งได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบว่า ในปัจจุบัน สถาบันการเงินมีนโยบายชะลอการให้กู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ประกอบกับสถาบันการเงินไม่มีผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับเงื่อนไขที่กองทุนรวมต้องการและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปัจจุบัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นการประสานงานในเบื้องต้น โดยบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นเรื่องขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินอย่างเป็นทางการ

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอแนวทางดำเนินการต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณา โดยมีรายละเอียดปรากฏใน**วาระที่** 6: **พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)**

วาระที่ 2 : **รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่** 2/2564 **(เพื่อพิจารณา)**

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564

<u>ความเห็นของบริษัทจัดการ</u>

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

<u>การลงมติ</u>

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

In alliance with CIMB

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 สภาพทรัพย์สิน

เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทางเข้าพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) บริษัทจัดการจึงมีกำหนดดำเนินการตรวจสภาพทรัพย์สินประจำปีภายในสิ้นปี 2564 นี้ โดยผู้เช่าจัดได้ให้มีพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินตามสมควร อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินอยู่ระหว่างการปิดกิจการมาตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน ทรัพย์สินจึงอาจมีการเสื่อมสภาพ

3.2 สภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมบนเกาะสมุย และแนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศจีนตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งต่อมาได้มีการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้หลาย ๆ ประเทศ รวมถึงประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวดในช่วงปี 2563 มีการสั่งปิดและ/หรือกำหนดข้อจำกัดในที่พักแรมและธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวเช่นร้านอาหาร แต่สถานการณ์โดยรวมก็ไม่ดีขึ้น

แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 จะมีการกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวโดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ก็ไม่มีผลมากนักกับตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในเกาะสมุย

แม้ว่ารัฐบาลจะได้ริเริ่มโครงการสมุย พลัส โมเดล ต่อจากโครงการภูเก็ตแซนด์บอกซ์ โดยได้เริ่มขึ้นเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้คาดการณ์ไว้ว่าในช่วงเดือนแรก ตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 จนถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2564 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเกาะสมุยประมาณ 1,000 คน และสร้างรายได้กว่า 180 ล้านบาท และหลังจากนั้นก็จะเริ่มทยอยเดินทางเข้ามาในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และไตรมาสแรกของปี 2565

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศก็เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเดินทางมาท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2564 สหภาพยุโรป (อียู) ได้มีการปรับปรุงรายชื่อประเทศที่สามารถเดินทางเข้าประเทศในกลุ่มอียูได้ ซึ่งประเทศไทยและประเทศรวันดาโดนถอดจากบัญชีเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ของประเทศไทยที่มีสัดส่วนของผู้ติดเชื้อต่อจำนวนประชากรสูงเกินเกณฑ์ที่อียูกำหนด กรณีดังกล่าวจึงได้ส่งผลกระทบต่อโครงการ “สมุย พลัส โมเดล” ที่เพิ่งจะเริ่มโครงการไปได้เพียง 2 วัน

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2564 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางมากับสายการบินบางกอกแอร์เวย์ส จากสนามบินสุวรรณภูมิเข้าเกาะสมุย จำนวน 2 เที่ยวบิน จำนวน 20 คน ยอดสะสม 320 คน โดยมีผู้ติดเชื้อโควิด-19 สะสม 2

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

In alliance with CIMB

คน ส่วนนักท่องเที่ยวจากโครงการ “ภูเก็ต แซนด์บ็อกซ์” ไม่มีเดินทางเข้ามายังเกาะสมุย[1]

การระบาดระลอกสองในช่วงปลายปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงการระบาดระลอกสาม ในเดือนพฤษภาคม 2564 ทำให้ความหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังคงที่จะเลื่อนออกไป จนกว่าการจัดหาและให้บริการวัคซีนแก่ประชาชนจะมีสัดส่วนที่มากพอที่จะสามารถเปิดรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการท่องเที่ยวได้อีกครั้งหนึ่ง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2564 และ 2565 เป็นดังนี้

1. เชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 และตลอดปี 2565 การท่องเที่ยวของประเทศไทย (รวมถึงเกาะสมุย) จำเป็นต้องพึ่งพาตลาดภายในประเทศเป็นหลัก โดยประเด็นที่ควรพิจารณาคือ เศรษฐกิจของไทยมีสัดส่วนที่พึ่งพาการส่งออกและการท่องเที่ยวในระดับสูง ผลกระทบทางเศรษฐกิจในประเทศและกลุ่มประเทศที่เป็นตลาดหลัก ย่อมส่งผลถึงภาคการผลิตในประเทศที่พึ่งพาตลาดนั้น ๆ ดังนั้น กำลังซื้อภายในประเทศเองในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ก็อาจจะยังไม่แข็งแกร่งเพียงพอที่จะช่วยพยุงการท่องเที่ยวของไทยได้
2. ที่ผ่านมา ตลาดโรงแรมบนเกาะสมุยมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยเพียงร้อยละ 2 – 3 เท่านั้น การที่จะเร่งขยายนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ให้เติบโตขึ้น 15 – 20 เท่า เพื่อทดแทนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภายในช่วงระยะเวลาที่จำกัด (12 – 18 เดือน) จึงเป็นเรื่องที่ยากจะเป็นไปได้ ภายใต้กำลังซื้อที่ถดถอยจากสภาพเศรษฐกิจของไทยเอง
3. การที่ภาครัฐอนุญาตให้เปิดโรงแรม การเปิดสนามบิน และสายการบินเริ่มให้บริการเที่ยวบิน ไม่ได้หมายความว่าจะมีนักท่องเที่ยวกลับมาเดินทางและใช้บริการ
4. ในช่วงปลายปี 2564 การท่องเที่ยวภายในประเทศ น่าที่จะเป็นการเดินทางระยะสั้น ๆ สามารถขับรถไปเองได้ เลี่ยงการเดินทางโดยขนส่งสาธารณะที่แออัด ดังนั้น เกาะสมุยจึงอาจจะไม่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในระยะนี้
5. ปัจจัยสำคัญที่จะสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวคือ วัคซีนหรือมาตรการทางการแพทย์ที่สามารถจัดการกับการระบาด และรักษาการป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งน่าจะใช้เวลาอีก 1 – 2 ปี
6. ธุรกิจการท่องเที่ยวของไทยและของโลก อาจจะต้องใช้เวลาอีก 3 – 4 ปี จึงจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับก่อนเกิดการระบาดของโรค

3.3 การดำเนินงานในปัจจุบัน

3.3.1 การแก้ไขโครงการจัดการของกองทุนรวม

เนื่องด้วยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม โดยมีผลนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติให้แก้ไข

[1] ที่มา: มติชนออนไลน์ ข่าวภูมิภาค 15 สิงหาคม 2564 เวลา 11.13 น.

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

In alliance with CIMB

นอกจากนี้ ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 9 มิถุนายน 2563 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม 2564 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 17/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 4 มีนาคม 2564 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2564 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์บางประการเกี่ยวกับการจัดการและการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และโครงการจัดการกองทุนรวมยังคงกำหนดให้การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งเป็นฐานคะแนนเสียงที่กำหนดขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) ฉบับเดิม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะจัดตั้งกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจ่ายเงินปันผล ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน การเปิดเผยข้อมูล การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ และการลงมติสำหรับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม โดยการปรับปรุงข้อความที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้องและ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ บริษัทจัดการได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม (ข้อ 27.2 (9) ข้อ 27.3 (2) และข้อ 27.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม) เพื่อให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 มีผลนับแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 เป็นต้นไป และเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในประเด็นอื่นนอกเหนือจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (ข้อ 6.1.8 ข้อ 6.1.13 – 6.1.14 ข้อ 7.1 ข้อ 7.2.1 ข้อ 8.1.1 – 8.1.2 ข้อ 8.2 – 8.7 ข้อ 26.1.24 ข้อ 26.2.5 ข้อ 32.1 – 32.2 และข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม) ผลนับแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป เพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ซึ่งสามารถดำเนินการได้โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามข้อ 22 (2) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 41/2562 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562

3.3.2 การเปิดประมูลขายทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยไม่กำหนดราคาประมูลขั้นต่ำ ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 ได้ให้แนวทางตามการหารือในการประชุมดังกล่าว โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ซึ่งผลการดำเนินการมีดังนี้

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

In alliance with CIMB

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 แอสเซ็ต จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี จำกัด บริษัท ซินเทคคอนสตรัคชั่นจำกัด (มหาชน)
บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ 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

จากผลการประมูลเพื่อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม สรุปการวิเคราะห์ข้อเสนอที่ได้รับ ดังนี้

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

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

In alliance with CIMB

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด	หมายเหตุ
			ประมาณร้อยละ 31.94 และ 23.08 ตามลำดับ
เงื่อนไขอื่น	หากกองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินในวันที่ 2 สิงหาคมได้ ให้เวลากองทุนรวม 120 วัน ในการแก้ไขโดยไม่มีดอกเบี้ยปรับ และหากยังแก้ไขไม่ได้ ขยายเวลาอีก 180 วัน โดยมีดอกเบี้ยปรับ	รับชำระภาระ/หนี้สินคงค้างระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า รวมถึงเทศบาลนครเกาะสมุย	
ค่าใช้จ่ายตรงที่เกี่ยวข้องกับการประมูล			
ค่านายหน้า (ร้อยละ 3)	6,105,000.00 บาท	6,900,000.00 บาท	ชำระโดยกองทุนรวมให้แก่นายหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่น ยกเว้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี			
ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย	200,000.00 บาท	-	
ราคาเสนอซื้อหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้น	**197,195,000.00 บาท**	**223,100,000.00 บาท**	
ราคาเสนอซื้อหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อหนึ่งหน่วยลงทุน	**2.38 บาท**	**2.69 บาท**	ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน เท่ากับ 2.42 บาท
<u>สรุป</u>	กองทุนรวมมีภาระในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน (หากไม่ยอมย้ายออก) ซึ่งอาจกำหนดเวลาที่แน่นอนไม่ได้ และยังมีภาระอื่น ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบันและเทศบาลนครเกาะสมุย ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายร้อยละ 31.94	กองทุนรวมไม่มีภาระใด ๆ ในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงภาระอื่น ๆ ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบันและเทศบาลนครเกาะสมุย ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายร้อยละ 23.08	

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

In alliance with CIMB

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด	บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด	หมายเหตุ
	ราคาเสนอซื้อภายหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่ำกว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	ราคาเสนอซื้อภายหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อหน่วยสูงกว่าราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน	

โดยสรุป การเปิดประมูลขายทรัพย์สินเป็นการเปิดประมูลโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้ผู้สนใจได้รับข้อมูลและเข้าตรวจทรัพย์สิน เพื่อจัดเตรียมข้อเสนอ ดังนั้น ข้อเสนอที่ได้รับจึงเป็นข้อเสนอที่สะท้อนมุมมองของนักลงทุนต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่เสนอจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่นักลงทุนได้พิจารณาแล้ว

บริษัทจัดการได้วิเคราะห์ข้อเสนอทั้งสอง และได้นำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 วันที่ 30 กรกฎาคม 2564

ในการประชุมดังกล่าว บริษัทจัดการมีความเห็นว่าข้อเสนอที่ได้รับจากบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด เป็นข้อเสนอที่ดี และเป็นข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอนี้เป็นลำดับแรก

เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการได้เสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับ ดังนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 230,000,000.00 บาท

(ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าคงค้างแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000.00 บาท โดยอนุมัติยกเว้นดอกเบี้ยและค่าปรับ

(ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007.00 บาท แทนกองทุนรวมโดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน

(ง) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ

(จ) ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

(ฉ) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,900,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

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

In alliance with CIMB

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 บนต้นเงินค่ามัดจำการซื้อที่ผู้ซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม

(ง) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,105,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สินและดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้ได้นานที่สุดเท่าที่สภาพคล่องอำนวย ซึ่งรวมถึงการที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามเกณฑ์และข้อกฎหมายที่กำหนด อันอาจเป็นเหตุให้ถูกถอดถอนออกจากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และถือว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนในการประชุมครั้งนี้

3.3.3 ผลการพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับจากการเปิดประมูลขายเป็นการทั่วไป

ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

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

<u>การอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์ในวาระนี้ จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของผู้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ถึงแม้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนส่วนใหญ่ทั้งจำนวนรายและจำนวนหน่วยจะเห็นชอบในการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการเสนอก็ตาม แต่ถือว่าที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</u>

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

In alliance with CIMB

3.3.4 การบังคับสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิม

สัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบันได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ซึ่งจากเหตุที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการเพิ่มทุน และการจำหน่ายทรัพย์สินตามข้อเสนอที่ได้จากการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ตามที่บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 และครั้งที่ 2/2564 นั้น

ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564 ผู้เช่ามีภาระค่าเช่าคงค้าง 8,694,000 บาท และดอกเบี้ย 1,158,862.55 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,852,862.55 บาท ซึ่งมาจากค่าเช่างวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงกรกฎาคม 2564 (ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าชั่วคราว)

ในส่วนของค่าเช่าคงค้างงวดเดือนเมษายนถึงกรกฎาคม 2563 นั้น บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ ดีอาร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นทนายความในกรณีนี้ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ทนายความได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่าและกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ในฐานความผิดอันเกิดจากการใช้เช็ค ตามที่บริษัทจัดการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าได้จำนวน 4 ฉบับ (สำหรับค่าเช่างวดประจำเดือนเมษายน - กรกฎาคม 2563) โดยพนักงานสอบสวนได้รับคำแจ้งความร้องทุกข์เป็นคดีอาญาที่ 716/2563 ในการนี้ บริษัทจัดการได้รับชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนเมษายน 2563 ถึงงวดเดือน กรกฎาคม 2563 จำนวน 2,484,000 บาท ตามเช็คที่ได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเรียบร้อยแล้ว และจะดำเนินการถอนแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ในการดำเนินการเพื่อบังคับตามสัญญา บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ โดยในเบื้องต้น ทนายความได้ประมาณการระยะเวลาในการดำเนินคดีในศาลชั้นต้นประมาณ 1 ปี ในชั้นศาลอุทธรณ์ประมาณ 1 ปี และในชั้นศาลฎีกาอีกประมาณ 1 ปี 6 เดือน อย่างไรก็ดี ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในประเทศไทยที่ทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้น อาจจะส่งผลวันนัดพิจารณาคดีในศาลอาจถูกเลื่อนออกไปตามระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควร เพื่อประโยชน์ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และส่งผลทำให้ระยะเวลาในการดำเนินคดีอาจยาวนานกว่าที่ทนายความได้ประมาณการไว้ได้

3.4 ผลกระทบต่อกองทุนรวม

3.4.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวที่ได้ทำกับผู้เช่า ซึ่งสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวฉบับปัจจุบันได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 โดยที่บริษัทจัดการอยู่ระหว่างเรียกให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และชำระค่าเช่าคงค้างแก่กองทุนรวม

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

In alliance with CIMB

บริษัทจัดการประเมินบนข้อเท็จจริงที่กองทุนรวมไม่มีผู้เช่าทรัพย์สิน และบริษัทจัดการจะพักการชำระค่าธรรมเนียมการบริหาร ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ สถานะทางการเงินของกองทุนรวมในรอบปีบัญชี 2564 (กรกฎาคม 2564 - สิงหาคม 2565) จะเป็นดังนี้

	กรกฎาคม 2564 - สิงหาคม 2565	**หมายเหตุ**
รายได้		
ค่าเช่า	0	
ดอกเบี้ย	0	
รายได้รวม	**0**	
ค่าใช้จ่ายปี 2563 ตั้งสำรองรอเรียกเก็บ		
ค่าที่ปรึกษากฎหมาย	1,014,090	
ค่าสอบบัญชี (PWC งวดสุดท้าย)	460,000	
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน	107,000	
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	76,000	
รวมค่าใช้จ่ายปี 2563 ตั้งสำรองรอเรียกเก็บ	***1,657,090***	
รายจ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหาร		พักการชำระ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		พักการชำระ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		พักการชำระ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย	240,000	ประมาณการ จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมทนายความฟ้องผู้เช่า	800,000	ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	450,000	เปลี่ยนผู้สอบจาก PWC เป็น ASV
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนรายปี	107,000	
ค่าธรรมเนียมการประเมินทรัพย์สิน	125,000	
ค่าใช้จ่ายจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	150,000	
ค่าเบี้ยประกันภัย	290,000	
ค่าใช้จ่ายอื่น	120,000	
รวมค่าใช้จ่าย	**2,282,000**	
รวมค่าใช้จ่ายและสำรองรอเรียกเก็บ	***3,939,090***	
รายได้สุทธิก่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน	***-3,939,090***	
เงินสดต้นงวด (1 กรกฎาคม 2564)	*3,147,497*	
เงินสดสิ้นงวด (30 มิถุนายน 2565)	*-791,593*	*จะเริ่มขาดกระแสเงินสดประมาณเดือนมกราคม 2565*

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

In alliance with CIMB

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

3.4.2 มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) ในรอบปี 2564 ซึ่งได้ดำเนินการเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2564 จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทุนรวมได้รับผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ลดลง เนื่องจากสภาพธุรกิจ ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นหลักในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Generated Property) ซึ่งเป็นมาตรฐานในการประเมินมูลค่าตลาดของประเภทนี้

ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอน มูลค่าบังคับขาย (Forced Sell Value) น่าที่จะเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับสถานการณ์รองลงมาจากการประเมินโดยวิธีรายได้ เนื่องจากเป็นมูลค่าหรือราคาที่คาดว่าจะขายได้จริง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามการประเมิน มีดังนี้

1. มูลค่าตลาด 387.20 ล้านบาท
2. มูลค่าบังคับขาย 271.04 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าตลาดย้อนหลังจะพบว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากสภาพตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรมที่มีการแข่งขันสูง และการลดลงอย่างมากตั้งแต่ปี 2563 อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ส่งผลให้การเดินทางท่องเที่ยวของโลกต้องหยุดชะงักลง

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (ล้านบาท)

ปี	2559	2560	2561	2562	2563	2564
มูลค่าตลาด	667.50	646.60	601.40	536.80	399.00	387.20

3.5 การดำเนินงานในอนาคต

จากการที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ภายใต้กรอบ

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

In alliance with CIMB

ที่ได้หารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งบริษัทจัดการได้แจ้งในการประชุมดังกล่าวว่า กองทุนรวมประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง การที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอสำหรับการรักษาสถานะความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการได้พยายามหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อให้กองทุนรวมสามารถประคับประคองสถานการณ์ให้ผ่านช่วง 1 – 2 ปีนี้ไปให้ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วงเงินกู้: 15 ล้านบาท
2. ระยะเวลา: 3 ปี
3. การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย: ครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดสัญญา ไม่มีการชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยในระหว่างระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เนื่องจากกองทุนรวมไม่มีรายได้ใด ๆ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้ติดต่อประสานงานสถาบันการเงิน 2 แห่ง ได้แก่ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย และธนาคารออมสิน ซึ่งสถาบันการเงินทั้งสองแห่งได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบว่า ในปัจจุบัน สถาบันการเงินมีนโยบายชะลอการให้เงินกู้ยืมแก่ธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ประกอบกับสถาบันการเงินไม่มีผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับเงื่อนไขที่กองทุนรวมต้องการและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในปัจจุบัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวเป็นการประสานงานในเบื้องต้นโดยบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นเรื่องขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินอย่างเป็นทางการ

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอแนวทางดำเนินการต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณา โดยมีรายละเอียดปรากฏใน**วาระที่** 6: **พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)**

<u>ความเห็นของบริษัทจัดการ</u>

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ให้ที่ประชุมรับทราบ

<u>การลงมติ</u>

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

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

In alliance with CIMB

วาระที่ 4 : **รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)**

4.1 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้**

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	391,461,734 บาท
รวมหนี้สิน	15,235,934 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	376,225,800 บาท
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุน	4.5437 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	82,800,000 หน่วย

ในรอบปีบัญชี 2563 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 376,225,800 บาท ลดลงจากรอบปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งเท่ากับ 391,475,947 บาท ลดลงคิดเป็นประมาณร้อยละ 3.90 โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 4.5437 บาท ต่อหน่วยลงทุน

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	7,200,446 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	10,650,593 บาท
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	(3,450,147) บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(11,800,000) บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(15,250,147) บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 7,200,446 บาท และขาดทุนจากการลงทุน 3,450,147 บาท นอกจากนี้ ยังมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจาก 399,000,000 บาท ในปีก่อนหน้า เป็น 387,200,000 บาท ในปี 2564 นี้ คิดเป็นมูลค่าที่ลดลงจำนวน 11,800,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 2.96

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,378,078) บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน(เงินปันผลจ่าย)	0 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(3,378,078) บาท

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

In alliance with CIMB

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6,525,575 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,147,497 บาท

ในรอบปีบัญชี 2563 ที่ผ่านมา กองทุนรวมงดจ่ายเงินปันผล และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 3,147,497 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564[2]

ราคาปิด	2.20	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	182,160,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	14,350	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	4.5437	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	376,225,800	บาท

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

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

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

- ไม่มี -

[2] ซื้อขายล่าสุด 28 มิ.ย. 2564

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

In alliance with CIMB

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 กรกฎาคม 2563 – 30 มิถุนายน 2564)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	2,392.21	0.621
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	478.52	0.124
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	398.70	0.104
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	366.39	0.095
ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย	1,230.94	0.320
ค่าภาษีโรงเรือน	38.72	0.010
ค่าสอบบัญชี	956.00	0.248
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	103.64	0.027
ค่าประเมินทรัพย์	248.40	0.064
ค่าเบี้ยประกันภัย	276.74	0.072
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	447.68	0.116
ค่าวารสารและสิ่งพิมพ์	94.96	0.025
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	22.89	0.006
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	**7,055.65**	**1.832**

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้รวมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ไว้แล้ว

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่า และภาษีโรงเรือน (กลับรายการ)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

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

In alliance with CIMB

วาระที่ 5 : พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬไกล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109
	นางขวัญใจ เกียรติกังวาฬไกล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875
	นายประสิทธิ์พร เกษามา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910
	นายสาธิต เกียรติกังวาฬไกล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760
ที่ตั้ง	47 ซอย 53 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120	
ค่าตอบแทน*	450,000 บาท แบ่งตามงวดงาน ดังนี้ สอบทานงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 100,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 100,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 100,000 บาท สอบทานงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 150,000 บาท	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 มีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม และตามที่ที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการให้

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

In alliance with CIMB

สินเชื่อ โดยมีรายละเอียดปรากฏในวาระก่อนหน้านั้น

บริษัทจัดการพิจารณาและเห็นว่าการเลิกกองทุนรวมเป็นทางออกที่ดีที่สุดภายใต้เงื่อนไขปัจจุบัน โดยในการดำเนินการบริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี (เช่นเดียวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอื่นที่บริษัทจัดการทำหน้าที่บริหารจัดการ)

ในเบื้องต้น บริษัทจัดการได้ประสานกับบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ที่ได้ยื่นเสนอซื้อทรัพย์ในการเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ซึ่งทั้งสองรายได้ยืนยันความสนใจในทรัพย์สินและยืนยันข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้ยื่นแก่กองทุนรวมในการเปิดประมูลเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และทั้งสองรายตกลงลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไขกับกองทุนรวมต่อไป

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวมตามที่เสนอ บริษัทจัดการในฐานะผู้ชำระบัญชี หรือผู้ชำระบัญชีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งจะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 230,000,000.00 บาท

(ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าคงค้างแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000.00 บาท โดยยกเว้นดอกเบี้ยและค่าปรับ

(ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007.00 บาท แทนกองทุนรวมโดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน

(ง) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ

(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 ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนด หรือในเวลาอื่นใดที่ผู้ชำระบัญชีเห็นสมควรให้ขยายออกไป กองทุนรวมจะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

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

In alliance with CIMB

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 203,500,000.00 บาท

(ข) กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม ผู้ซื้อตกลงที่จะขยายเวลาการรับโอนทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย

(ค) หากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของต้นเงินค่ามัดจำการซื้อที่ผู้ซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม

(ง) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,105,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี หรือแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบ เพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น และแจ้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบ

ในการนี้ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการเก็บรวบรวมและตรวจรับทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น และการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีสามารถมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ และในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ให้ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมนั้นร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ และเมื่อผู้ชำระบัญชีได้ทำการชำระหนี้ในนามกองทุนรวมแล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่าการเลิกกองทุนรวมเป็นทางออกที่ดีที่สุดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันและในอนาคตอันใกล้ เห็นสมควรที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะพิจารณาอนุมัติให้เลิกกองทุนรวมตามที่เสนอ

การลงมติ

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

In alliance with CIMB

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

วาระที่ 7 : **เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

ทั้งนี้ การประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2564 ในครั้งนี้เป็นการดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 27 กันยายน 2564

ในการนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในครั้งนี้ได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2564 และเอกสารประกอบในแต่ละวาระ พร้อมกับข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-018-3446

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

In alliance with CIMB