ที่ PFRD 053/2564

วันที่ 14 ตุลาคม 2564

เรื่อง แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง 1. หนังสือที่ PFRD 050/2564 เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2564 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ลงวันที่ 10 กันยายน 2564

2. หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2564 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2564

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

บริษัทจัดการ ขอเรียนแจ้งข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 ดังต่อไปนี้

1. สรุปเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวมตามที่เสนอ บริษัทจัดการในฐานะผู้ชำระบัญชี หรือผู้ชำระบัญชีที่บริษัทจัดการแต่งตั้ง จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ชโย จำกัด ตามลำดับ ทั้งนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อทั้งสองรายเรียบร้อยแล้ว โดยมีเงื่อนไขการซื้อขายและกำหนดเวลาที่สำคัญดังต่อไปนี้

1.1 การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด เป็นลำดับแรก โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ 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 230,000,000 บาท โดยกองทุนรวมได้รับเช็คสั่งจ่ายค่ามัดจำการซื้อขาย จำนวน 11,500,000 บาท เรียบร้อยแล้ว

(ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าคงค้างแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000 บาท โดยยกเว้นดอกเบี้ยและค่าปรับ

(ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007 บาท แทนกองทุนรวมโดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน

(ง) กำหนดการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินภายในไม่เกิน 60 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวมและบริษัทจัดการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม และอาจระยะขยายเวลาการโอนทรัพย์สินได้อีกไม่เกิน 30 วัน โดยบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จะชำระค่าเช่าคงค้างแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000 บาท ในวันที่แจ้งขอขยายระยะเวลาจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน

(จ) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ

(ฉ) ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

(ช) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,900,000 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

1.2. ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนด หรือในเวลาอื่นใดที่ผู้ชำระบัญชีเห็นสมควรให้ขยายออกไป ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

(ก) ราคาขายทรัพย์สิน 203,500,000 บาท

(ข) กองทุนรวมจะแจ้งให้บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ทราบ เมื่อบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนด หรือในเวลาอื่นใดที่ได้ขยายออกไป โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด จะต้องชำระเงินมัดจำการซื้อขายจำนวน 20,350,000 บาท ต่อกองทุนรวม เมื่อได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

(ค) กำหนดการโอนทรัพย์สินภายในไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม

(ง) กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนด นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม ผู้ซื้อตกลงที่จะขยายระยะเวลาการรับโอนทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย

(จ) หากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินได้ ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะขยายระยะเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุน

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

รวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี บนต้นเงินค่ามัดจำการซื้อที่ผู้ซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม

(ฉ) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,105,000 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการเลิกกองทุนรวม สัญญาจะซื้อจะขายทั้งสองฉบับเป็นอันยกเลิกไป

2. กำหนดการเบื้องต้นสำหรับการเฉลี่ยคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยนับระยะเวลาจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม และบริษัทจัดการได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม

2.1 การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด

(1) ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 60 วัน (ประมาณเดือนธันวาคม 2564) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น

(2) ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน (30 วัน) และบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 90 วัน (ประมาณเดือนมกราคม 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนมีนาคม 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น

2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด

(1) ในกรณีที่ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่ขยายออกไป และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 30 วัน (หรือประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนเมษายน 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น

(2) ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน ครั้งที่ 1 และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 120 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาตาม (1) (หรือประมาณเดือนมิถุนายน 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนสิงหาคม 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น

(3) ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน ครั้งที่ 2 และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 180 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาตาม (2) (หรือประมาณเดือนธันวาคม 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2566 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น

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 ผู้ชำระบัญชีอาจจะยังไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ซโย จำกัด ได้ตามกำหนดเวลา เนื่องจากกองทุนรวมอยู่ระหว่างการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งยังไม่สิ้นสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ 02-686-9525-6

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