

ที่ PFRD 029/2564

วันที่ 22 มิถุนายน 2564

เรื่อง แจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ครั้งที่ 2/2564 และ
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 9 เมษายน 2564 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ซึ่งที่ประชุมมีความเห็นร่วมกันให้บริษัทจัดการดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยไม่กำหนดราคาประมูลขั้นต่ำอีกครั้งนั้น

บริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรนัดประชุมเพื่อนำเสนอผลการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาอนุมัติ จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 (เพื่อพิจารณา)

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

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : พิจารณานุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม (เพื่อบริหาร)

ตามที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยไม่กำหนดราคาประมูลขั้นต่ำ โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอประมูลในวันที่ 10 มิถุนายน 2564 นั้น บริษัทจัดการขอแจ้งรายละเอียดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ดังนี้

3.1 สถานะทางการเงินของกองทุนรวม

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

รายได้ของกองทุนรวมมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้ทำกับผู้เช่า

สำหรับที่มาที่ไปของปัญหาสภาพคล่องในปัจจุบันนั้น จากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมาซึ่งบริษัทจัดการได้นำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและได้รับการพิจารณานุมัติเป็นระยะ 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 (รอจ่ายคืน บจ. สมุยบุรี พีซี รีสอร์ท ซึ่งได้จ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไปก่อน) |

| ปี | รายรับ | รายจ่าย | ยอดสุทธิ | สถานะเงินสด | หมายเหตุ |
|------|---------------|---------------|----------------|---------------|---|
| 2559 | 10,000,249.25 | 418,817.98 | 9,581,431.27 | 10,000,470.49 | <p>ประนีประนอมยอมความกับผู้เช่า ทำสัญญาเช่าชั่วคราว 6 เดือนเพื่อสรรหาผู้เช่า/และหรือผู้ซื้อทรัพย์สิน</p> <p>จ่ายค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย จำนวน 222,250 บาท คืนให้กับ บจ. สมุยบุรี บีช รีสอร์ท (ซึ่งได้จ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินล่วงหน้าไปก่อน) ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ</p> |
| 2560 | 65,225,864.29 | 62,746,908.55 | 2,478,955.74 | 12,479,426.23 | <p>เทศบาลนครเกาะสมุยเรียกเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดินสำหรับปี ภาษี 2556 - 2560</p> <p>ไม่มีผู้ยื่นประมูลเช่าและหรือซื้อทรัพย์สิน ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายเดิม 1 ปี</p> |
| 2561 | 7,368,884.25 | 12,038,316.74 | (4,669,432.49) | 7,809,993.74 | ไม่มีผู้ยื่นประมูลเช่าและ/หรือซื้อทรัพย์สิน ต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายเดิม 3 ปี |
| 2562 | 7,364,709.15 | 7,686,612.11 | (321,902.96) | 7,488,090.78 | |
| 2563 | 1,865,702.25 | 6,951,740.95 | (5,086,038.70) | 2,402,052.08 | <p>เกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้มีการปิดโรงแรมและห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย</p> <p>กองทุนได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า เฉพาะเดือน ม.ค. - มี.ค. 2563</p> <p>สถานะเงินสดไม่รวมค่าใช้จ่ายรอจ่าย ซึ่งเมื่อหักค่าใช้จ่ายรอจ่ายจะเหลือเงิน 1,673,677 บาท</p> |

สถานะทางการเงินของกองทุนรวม ในปี 2564 จะเป็นดังนี้

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

*ประมาณการโดยผู้จัดการกองทุน ตามการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564

ทั้งนี้ กองทุนรวมยังมีภาระภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2561 และ 2562 จำนวนรวมประมาณ 12 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้รับการประเมินและเรียกเก็บจากเทศบาลนครเกาะสมุย ซึ่งหากถูกเรียกเก็บเมื่อใด ก็จะทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องติดลบในทันที

3.2 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 คอนซัลแทนซี จำกัด | บริษัท รัฐเขต จำกัด (เค ดับเบิ้ลยู แคปปิตอล จำกัด) บริษัท สาทร พาร์ค จำกัด |
| คุณไกรวัล วรเทพนิพนธ์ | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด |
| คุณภคินัย สวัสดิ์นาวิน | บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด |

1.2 ติดต่อโดยตรงกับบริษัทจัดการ 3 ราย ได้แก่

- (ก) บริษัท พร็อพแมกซ์ จำกัด
- (ข) บริษัท สินธรณี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- (ค) คุณจิตาภา อภิพันยา

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

3. รายละเอียดราคาและเงื่อนไขเสนอซื้อทรัพย์สินของทั้งสองราย มีดังนี้

| ผู้ยื่นข้อเสนอซื้อ | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด | บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด |
|--------------------|---|---|
| นายหน้า | คุณไกรวัล วรเทพนิตินันท์ | คุณภคินัย สวัสดิ์นาวิน |
| ราคาเสนอซื้อ | 203,500,000.00 บาท | 230,000,000.00 บาท |
| เงื่อนไขอื่น | หากกองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไป 120 วัน โดยไม่มีเบี้ยปรับและดอกเบี้ย แต่เมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะขยายเวลาออกไปอีก 180 วัน โดยคิดดอกเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี จากเงินมัดจำการซื้อ นับตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2564 จนถึงวันโอนทรัพย์สิน | ผู้เสนอซื้อชำระค่าเช่าค่างที่ผู้เช่าปัจจุบัน ยังไม่ได้ชำระจำนวน 8,694,000.00 บาท แก่กองทุนรวม แทนผู้เช่าปัจจุบัน ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 12,301,007 บาท ที่ผู้เช่าปัจจุบันเรียกร้องจากกองทุนรวมแทนกองทุนรวม โดยจะชำระตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน ผู้เสนอซื้อตกลงที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือน และที่ดินซึ่งยังไม่ได้เรียกเก็บแก่เทศบาลนครเกาะสมุยแทนกองทุนรวม โดยจะชำระตรงแก่เทศบาล ผู้เสนอซื้อเสนอให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้บุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ |

บริษัทจัดการได้วิเคราะห์ข้อเสนอสองที่ได้รับในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. ราคาเสนอซื้อ

บริษัทจัดการได้พิจารณาราคาเสนอซื้อที่ได้รับว่าเป็นไปตามกลไกตลาด สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินและเหมาะสมหรือไม่

1.1 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับเป็นไปตามกลไกตลาดและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินหรือไม่

การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการเปิดประมูลครั้งที่ 5 ในรอบ 5 ปี บริษัทจัดการ ได้ดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อทรัพย์สินมาแล้ว รวม 4 ครั้ง ดังนี้

| | สรรหา | การดำเนินงาน | ราคาขั้นต่ำ | ผลการสรรหา |
|----------------------------------|---------------------|---|---------------------|---|
| ครั้งที่ 1 31 สิงหาคม 2559 | ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ | แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล | 700 ล้านบาท | ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ |
| ครั้งที่ 2 18 พฤษภาคม 2560 | ผู้เช่า/หรือผู้ซื้อ | แต่งตั้งบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการการประมูล | ไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ | 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 คอนซัลแทนซี จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการประมูล | 400 ล้านบาท | ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอ |

จากทั้ง 4 ครั้งที่ผ่านมา ซึ่งมีการกำหนดราคาขั้นต่ำสำหรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน ไม่มีผู้สนใจยื่นข้อเสนอซื้อ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า แม้ว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินจะลดลงมาในแต่ละครั้ง แต่ก็ยังคงสูงกว่าราคาหรือมูลค่าทรัพย์สินที่นักลงทุนพิจารณา อันเนื่องมาจากสาเหตุหลัก 2 ประการคือจำนวนเงินที่ต้องใช้เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน และสภาวะตลาดการท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมา 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

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

ในการลงทุนของนักลงทุน เงินลงทุนรวม ซึ่งประกอบด้วย ราคาซื้อ งบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สิน และงบประมาณในการทำการตลาด เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเงินหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะสามารถซื้อได้เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่คาดหวัง

(ข) สภาพะตลาดการท่องเที่ยว

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

แม้ว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 จะมีการกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวโดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ก็ไม่มีผลมากนักกับตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในเกาะสมุย

การระบาดระลอกสองในช่วงปลายปี 2563 จนถึงการระบาดระลอกที่สามตั้งแต่ช่วงหลังสงกรานต์ ปี 2564 ต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ทำให้ความหวังที่จะเห็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวยังคงที่จะเลื่อนออกไป จนกว่าการจัดหาและให้บริการวัคซีนแก่ประชาชนมีสัดส่วนที่มากพอที่จะสามารถเปิดรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการท่องเที่ยวได้อีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีของตลาดการท่องเที่ยวเกาะสมุย ตลาดหลักของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวทั้งโรงแรม ร้านอาหาร บริการนำเที่ยวและอื่น ๆ พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ดังนั้น ในการพิจารณาแนวโน้มธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ปัจจัยสำคัญคือผลกระทบจากสถานการณ์ระบาดของโรคต่อภาคเศรษฐกิจและการฟื้นตัวของตลาดต่างประเทศเป็นสำคัญ

การระบาดของโรคในครั้งนี้ ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างกว้างขวางไปทั่วโลก รวมถึงสายการบินต่าง ๆ ก็ต้องปิดตัวเองลงชั่วคราว ยกเลิกเที่ยวบิน เลิกจ้างพนักงาน อาจกล่าวได้ว่า ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจจะมากกว่าผลกระทบทางด้านสุขภาพโดยตรง

แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมในปี 2564 และ 2565 เป็นดังนี้

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

ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงกระบวนการในการเปิดประมูลสรรหา ซึ่งเปิดเป็นการทั่วไป รวมถึงสถานะตลาดโรงแรมและท่องเที่ยวในปัจจุบันและอนาคตอันใกล้นี้ บริษัทจัดการเห็นว่าราคาเสนอซื้อที่ได้รับเป็นไปตามกลไกตลาดและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินตามมุมมองของนักลงทุน

1.2 ราคาเสนอซื้อที่ได้รับเหมาะสมหรือไม่

มูลค่าของทรัพย์สิน อาจพิจารณาได้ใน 2 แง่มุม กล่าวคือ มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมิน และมูลค่าของหน่วยลงทุน ซึ่งยังแบ่งออกได้เป็น 2 แบบคือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนที่มีการซื้อขายในตลาด

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

ในรอบระยะเวลา 6 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2559 มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินได้ปรับตัวลดลงตามลำดับ ดังนี้

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

ในส่วนของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีการปรับตัวลดลง ดังนี้

| ปี | 2559 | 2560 | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |

ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเฉลี่ย มีการปรับตัว ดังนี้

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

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

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

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

2. เงื่อนไขอื่น

นอกเหนือจากข้อเสนอทางด้านราคา ผู้เสนอซื้อเสนอทั้งสองรายได้เสนอเงื่อนไขอื่นแก่กองทุนรวม ซึ่งพิจารณาได้ว่า ทั้งสองรายมีความกังวลถึงกรณีที่โอนทรัพย์สินแก่ผู้ชนะการประมูล อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอทั้งสองรายมีแนวทางการจัดการที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

| ผู้เสนอซื้อเสนอ | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด | บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด |
|-----------------|---|--|
| เงื่อนไขที่เสนอ | <ul style="list-style-type: none"> ❖ เสนอเงื่อนไขโดยการผ่อนเวลาในการคืนที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 โดยตกลงที่จะขยายเวลาการโอนทรัพย์สินออกไปเป็นเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย ❖ แต่ถ้ามหาเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอน | <ul style="list-style-type: none"> ❖ ตกลงชำระค่าเช่าค้างค้างแก่กองทุนรวมแทนผู้เช่าปัจจุบัน ❖ ตกลงชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกินที่ผู้เช่าได้เรียกร้องมายังกองทุนรวมแก่ผู้เช่าแทนกองทุนรวม ❖ ตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากเทศบาลเกาะสมุยแทน |

| ผู้เสนอซื้อเสนอ | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด | บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด |
|------------------------|--|--|
| | <p>ทรัพย์สินได้ ก็ยังคงคงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี จากต้นเงินค้ำมัดจำการซื้อที่ผู้เสนอซื้อได้วางไว้กับกองทุนรวม</p> | <p>กองทุนรวม โดยจะเป็นผู้ชำระตรงแก่เทศบาลเมื่อถูกเรียกเก็บ</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ เสนอให้กองทุนรวมเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้บุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ |
| <p>แนวทางการจัดการ</p> | <ul style="list-style-type: none"> ❖ หากมีข้อขัดข้องหรือข้อขัดแย้งระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้ดำเนินการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ❖ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะเห็นว่าสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันเป็นสัญญาเช่าชั่วคราวที่ต่อเนื่องมาจากสัญญาประนีประนอมยอมความเมื่อปี 2560 แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจโต้แย้งและทำให้กองทุนรวมต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบังคับสัญญา และเสียเวลาที่จะทำให้ไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ทันในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ❖ หากเรื่องดังกล่าวสามารถยุติได้ภายในเวลา 120 วัน กองทุนรวมก็จะต้องไม่ต้องเสียดอกเบี้ยให้กับผู้เสนอซื้อ ❖ แต่ถ้าหากการบังคับสัญญายึดเชื้อกองทุนรวมอาจจะต้องเสียค่าดอกเบี้ยนอกเหนือไปจากค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและทำให้ยังไม่สามารถเลิกกองทุนรวมได้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะยังไม่ได้รับเงินเฉลี่ยคืน จนกว่าจะสามารถโอนทรัพย์ให้แก่ผู้เสนอซื้อได้ | <ul style="list-style-type: none"> ❖ ผู้เสนอซื้อได้ทำความตกลงกับผู้เช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยได้แนบบันทึกรายการระหว่างผู้เสนอซื้อและผู้เช่ามาพร้อมกับข้อเสนอซื้อที่ได้ยื่นให้แก่กองทุนรวม เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ❖ กองทุนรวมไม่มีภาระ (ทั้งค่าใช้จ่ายและระยะเวลาดำเนินการ) ในการบังคับสัญญาเช่า ซึ่งสามารถโอนทรัพย์ได้ตามกำหนด คือในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ❖ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กองทุนรวมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนได้ และหากจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป |

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ตรวจสอบคุณสมบัติผู้เสนอซื้อว่ามีความเกี่ยวข้อง หรือเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้เช่ารายปัจจุบันพบว่า ทั้งสองรายไม่มีความเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับผู้เช่าปัจจุบัน

สรุปผลการประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวมและข้อเสนอแนะ

จากผลการประเมินเพื่อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสรุปการวิเคราะห์ข้อเสนอที่ได้รับ และข้อเสนอนี้ ดังนี้

| | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด | บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด | หมายเหตุ |
|---|---|---|--|
| ราคาเสนอซื้อ | 203,500,000.00 บาท | 230,000,000.00 บาท | ไม่กำหนดราคาเสนอซื้อขั้นต่ำ เป็นไปตามการหารือในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวงลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายประมาณร้อยละ 31.94 และ 23.08 ตามลำดับ |
| เงื่อนไขอื่น | หากกองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินในวันที่ 2 สิงหาคมได้ ให้เวลากองทุนรวม 120 วัน ในการแก้ไข โดยไม่มีดอกเบี้ยปรับ และหากยังแก้ไขไม่ได้ ขยายเวลาอีก 180 วัน โดยมีดอกเบี้ยปรับ | รับชำระภาระ/หนี้สินคงค้างระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า รวมถึงเทศบาลนครเกาะสมุย | |
| ค่าใช้จ่ายตรงที่เกี่ยวกับการประมูล | | | |
| ค่านายหน้า (ร้อยละ 3) | 6,105,000.00 บาท | 6,900,000.00 บาท | ชำระโดยกองทุนรวมให้แก่ นายหน้า |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ยกเว้นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี | | | |
| ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย | 200,000.00 บาท | - | |
| ราคาเสนอซื้อหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้น | 197,195,000.00 บาท | 223,100,000.00 บาท | |

| | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด | บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด | หมายเหตุ |
|--|---|--|--|
| ราคาเสนอซื้อหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อหนึ่งหน่วยลงทุน | 2.38 บาท | 2.69 บาท | ราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือนเท่ากับ 2.42 บาท |
| สรุป | <p>กองทุนรวมมีภาระในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน (หากไม่ยอมย้ายออก) ซึ่งอาจกำหนดเวลาที่แน่นอนไม่ได้ และยังมีภาระอื่น ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบันและเทศบาลนครเกาะสมุย</p> <p>ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายร้อยละ 31.94</p> <p>ราคาเสนอซื้อภายหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นต่ำกว่าราคาหน่วยลงทุนเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน</p> | <p>กองทุนรวมไม่มีภาระใด ๆ ในการขับไล่ผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงภาระอื่น ๆ ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าปัจจุบันและเทศบาลนครเกาะสมุย</p> <p>ราคาเสนอซื้อต่ำกว่ามูลค่าบังคับขายร้อยละ 23.08</p> <p>ราคาเสนอซื้อภายหลังหักค่าใช้จ่ายเบื้องต้นเฉลี่ยต่อหน่วยสูงกว่าราคาเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน</p> | |

โดยสรุป การเปิดประมูลขายทรัพย์สินเป็นการเปิดประมูลโดยเปิดเผย เปิดโอกาสให้ผู้สนใจได้รับข้อมูลและเข้าตรวจทรัพย์สิน เพื่อจัดเตรียมข้อเสนอดังนั้น ข้อเสนอที่ได้รับจึงเป็นข้อเสนอที่สะท้อนมุมมองของนักลงทุนต่อทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่เสนอจึงถือได้ว่าเป็นราคาที่นักลงทุนได้พิจารณาแล้ว

ในส่วนของเงื่อนไขอื่นนั้น ผู้เสนอแต่ละรายมีวิธีการจัดการปัญหาที่แตกต่างกันออกไป การพิจารณาจึงเป็นการพิจารณาจากประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นหลัก

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ข้อเสนอที่ได้รับจากบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด เป็นข้อเสนอดี และเป็นข้อเสนที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอนี้เป็นลำดับแรก

อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการขอเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับ ดังนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- (ก) ราคาขายทรัพย์สิน 230,000,000.00 บาท
- (ข) ผู้ซื้อชำระค่าเช่าค่างานแทนผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8,694,000.00 บาท โดยอนุมัติยกเว้นดอกเบี้ยปรับ
- (ค) ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12,301,007.00 บาท แทนกองทุนรวมโดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน
- (ง) ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 ที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนรวมเมื่อถูกเรียกเก็บ
- (จ) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,900,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

2. ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนดในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ได้ หรือในเวลาอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ขยายออกไป อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- (ก) ราคาขายทรัพย์สิน 203,500,000.00 บาท
- (ข) กรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ตกลงที่จะขยายเวลาการโอนทรัพย์สินออกไปเป็นเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย
- (ค) แต่ถ้าหากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนรวมยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ ก็ยังคงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนรวมจะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี บนต้นเงินค้ำมัดจำการซื้อที่บริษัทได้วางไว้กับกองทุนรวม
- (ง) กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6,105,000.00 บาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ บริษัทจัดการจะดำเนินการปิดทรัพย์สิน และดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้นานที่สุดเท่าที่สภาพคล่องอำนวย ซึ่งรวมถึงการที่อาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามเกณฑ์และข้อกำหนดที่กำหนด อันอาจเป็นเหตุให้ถูกถอดถอนออกจากความเป็นหลักทรัพ์จดทะเบียน และถือว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามความเห็นชอบของผู้ถือหุ้นวงลงทุนในการประชุมครั้งนี้

ความเห็นที่ปรึกษากฎหมาย

ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นวงลงทุนตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้น

ลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาดึงเงินทุนจดทะเบียนได้ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยการลดมูลค่าของหน่วยลงทุน เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม พร้อมแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน ทั้งนี้ หากจำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อดำเนินการจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน บริษัทจัดการสามารถเลิกกองทุนรวมและเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ต่อไป

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่เสนอ กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการต้องบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าค้างค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอาจจำเป็นต้องดำเนินการทางศาลต่อผู้เช่า ทั้งทางแพ่งในฐานะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน และทางอาญาในคดีความผิดเกี่ยวกับเช็ค ซึ่งในกรณีนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งทนายความเพื่อดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้ดำเนินคดีกับผู้เช่า และกรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่าแล้ว

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2 จากระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว ลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ซึ่งกองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 โดยสัญญาประนีประนอมยอมความกำหนดให้สัญญาชั่วคราวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยที่สัญญาเช่าชั่วคราวได้เปิดช่องให้ผู้สัญญาสามารถขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปได้ และเมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เป็นการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป กองทุนรวมก็อาจบังคับให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมที่ผู้เช่ามีอยู่ให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไปสิ้นสุดลงได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีใหม่ ซึ่งกองทุนรวมในฐานะเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลให้บังคับคดีไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่แตกต่างจากสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งแนบท้ายสัญญาประนีประนอมยอมความหลายประการ กรณีจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกโต้แย้งได้ว่าเป็นการเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่มากกว่าการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราว และหากศาลเห็นพ้องด้วยกับข้อโต้แย้งดังกล่าว กองทุนรวมก็จะไม่สามารถดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินคืน และโอนใบอนุญาตที่จำเป็นให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาเช่าชั่วคราวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการตามกฎหมายโดยการฟ้องเป็นคดีใหม่เพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องใช้ทุนทรัพย์และเวลาในการดำเนินการ

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามลำดับที่เสนอ เนื่องจากการดำเนินการต่าง ๆ เป็นไปด้วยความเปิดเผย และเป็นไปตามความเห็นที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 ซึ่งให้สรรหาโดยไม่กำหนดราคาขั้นต่ำ และเงื่อนไขที่ได้รับก็เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษ

ตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 19 มีนาคม 2564 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่ บริษัท สมุยบุรี พีช รีเสิร์ท จำกัด จำนวน 85,500 หน่วย และนางสาว ภรภัทร ประพฤติชอบ จำนวน 12,920 หน่วย คิดรวมเป็นร้อยละ 0.12 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่นำมาคำนวณในการนับคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 4 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2564 และเอกสารประกอบในแต่ละวาระให้ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (Record Date) ในวันที่ 6 กรกฎาคม 2564

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446