

ที่ PFRD 058/2564

วันที่ 21 ตุลาคม 2564

เรื่อง แจ้งการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน (Record Date) ภายหลังจากการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) และกำหนดการที่สำคัญเบื้องต้น

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือที่ PFRD 057/2564 เรื่อง แจ้งมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (SBPF) ประจำปี 2564 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2564

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ชื่อย่อ “SBPF” (“กองทุนรวม”) ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 ในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 เวลา 9.30 น. โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่อ้างถึง) นั้น

บริษัทจัดการขอเรียนให้ทราบถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม โดยจะมอบหมายให้ นางสาวโซ ชู สุณ ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการชำระบัญชีของกองทุนรวม
2. กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินคืนทุน (Record Date) ภายหลังจากการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม ในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564

ในการนี้ บริษัทจัดการขอเรียนแจ้งกำหนดการที่สำคัญเบื้องต้นสำหรับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวมโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

การดำเนินการ	กำหนดการ
ระยะเวลาห้ามซื้อขายหน่วยลงทุนเป็นการชั่วคราว โดยการขึ้นเครื่องหมาย SP	3 – 4 พฤศจิกายน 2564
วันเลิกกองทุนรวม และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับคืนเงินคืนทุน ภายหลังจากการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี (Record Date)	4 พฤศจิกายน 2564
หน่วยลงทุนถูกเพิกถอนออกจากเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	5 พฤศจิกายน 2564

การดำเนินการ	กำหนดการ
ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม (โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท) ให้แก่ผู้เสนอซื้อ ลำดับแรก (บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด)	เดือนธันวาคม 2564
ผู้ชำระบัญชีดำเนินการชำระบัญชีของกองทุนรวม รวบรวม และแจกจ่ายทรัพย์สินให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับคืนเงินทุนภายหลังการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี (Record Date))	ภายใน 90 วัน นับแต่วันเลิกกองทุนรวม หรือภายในระยะเวลาที่ได้รับ การผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)
ผู้ชำระบัญชียื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่การชำระบัญชีเสร็จสิ้น

- หมายเหตุ (1) กำหนดการสำหรับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายระหว่างกองทุนรวมและผู้เสนอซื้อลำดับแรก (บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด)
- (2) ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งส่งผลให้กำหนดการข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยเร็ว

ในกรณีนี้ บริษัทจัดการขอเรียนให้ทราบถึงกำหนดการเบื้องต้นสำหรับการเฉลี่ยคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

- การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด
  - ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 60 วัน (ประมาณเดือนธันวาคม 2564) บริษัทจัดการคาดว่าจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น
  - ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน (30 วัน) และบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 90 วัน (ประมาณเดือนมกราคม 2565) บริษัทจัดการคาดว่าจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนมีนาคม 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังการชำระบัญชีเสร็จสิ้น
- การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ซีไอ จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ
  - ในกรณีที่ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่ขยายออกไป และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ซีไอ จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ รับโอนทรัพย์สินภายใน

กำหนดเวลา 30 วัน (หรือประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนเมษายน 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังจากชำระบัญชีเสร็จสิ้น

(2) ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน ครั้งที่ 1 และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ซโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 120 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาตาม (1) (หรือประมาณเดือนมิถุนายน 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนสิงหาคม 2565 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังจากชำระบัญชีเสร็จสิ้น

(3) ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน ครั้งที่ 2 และบริษัท บริหารสินทรัพย์ ซโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ รับโอนทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา 180 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาตาม (2) (หรือประมาณเดือนธันวาคม 2565) บริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนทุน ครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2566 (ภายในระยะเวลา 45 – 60 วัน นับจากวันโอนทรัพย์สิน) และรับเงินคืนทุนส่วนคงเหลือ ภายหลังจากชำระบัญชีเสร็จสิ้น

ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจจะยังไม่สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหารสินทรัพย์ ซโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ ได้ตามกำหนดเวลา เนื่องจากกองทุนรวมอยู่ระหว่างการฟ้องร้องคดีกับผู้เช่าเดิม ซึ่งยังไม่สิ้นสุด

ด้วยข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระยะเวลาการโอนทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างกองทุนรวมและผู้เสนอซื้อทั้งสองราย ได้แก่ บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ซโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงมูลค่าของเงินคืนทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิจะได้รับภายหลังจากการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวมได้ ณ วันที่ลงในหนังสือฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป เมื่อบริษัทจัดการสามารถกระทำได้

ในกรณีที่ผู้เสนอซื้อทั้งสองรายไม่รับโอนทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ผู้ชำระบัญชีอาจจัดให้มีการประมูลขายทรัพย์สิน โดยขายให้แก่ผู้เสนอซื้อที่ให้ราคาสูงสุด หรือเงื่อนไขที่ดีที่สุด ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างกองทุนรวมและผู้เสนอซื้อ อย่างไรก็ตาม กรณีการประมูลขายทรัพย์สินนั้น อาจจะไม่มีการเสนอซื้อ หรือมีผู้เสนอซื้อในราคาที่ต่ำมาก เนื่องจากกองทุนรวมจะยังคงมีคดีฟ้องร้องกับผู้เช่าเดิมค้างอยู่

ในการดำเนินการเพื่อบังคับตามสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าเดิม บริษัทจัดการจะดำเนินการบังคับสัญญาตามสิทธิทางกฎหมายที่กองทุนรวมมีอยู่ในลำดับต่อไป ซึ่งรวมถึงการฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจ โดยในเบื้องต้นนายความได้ประมาณการระยะเวลาในการดำเนินคดีในศาลชั้นต้นประมาณ 1 ปี ในชั้นศาลอุทธรณ์ประมาณ 1 ปี และในชั้นศาลฎีกาอีกประมาณ 1 ปี 6 เดือน อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) ในประเทศไทยที่ทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้น อาจส่งผลให้วันนัดพิจารณาคดีในศาลต้องถูกเลื่อนออกไปตาม

ระยะเวลาที่ศาลเห็นสมควร เพื่อประโยชน์ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งจะส่งผลทำให้ระยะเวลาในการดำเนินคดียาวนานกว่าที่นายความได้ประมาณการไว้ได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้เสนอซื้อลำดับแรก (บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด) แล้วเสร็จ การดำเนินการเพื่อบังคับสัญญา ก็จะสิ้นสุดไปเนื่องจากกองทุนรวมได้รับค่าเช่าคงค้างจากผู้เสนอซื้อดังกล่าวซึ่งชำระแทนผู้เช่าเดิมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-686-9525-6