

วันที่ 16 พฤษภาคม 2562

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สไตร์เรจ ประจำปี 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สไตร์เรจ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561
 2. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
 3. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 4. หนังสือมอบฉันทะ
 5. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
 6. ซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พรินซิเพิล จำกัด”) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สไตร์เรจ ซื่อย่อ “MONTRI” (“กองทุนรวม”) ขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 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)

1.1 การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการขอเรียนให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ ว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พรินซิเพิล จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (Principal Asset Management Company Limited) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเนื่องมาจากการที่กลุ่มพรินซิเพิล (Principal Financial Group) ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทจัดการจากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 60

1.2 การจัดการประชุมสามัญประจำปี

ด้วย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ได้ออกประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ ส.น. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 27/2561) ซึ่งข้อ 4 ของประกาศดังกล่าวกำหนดว่า

“ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

การจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว”

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวันที่ 22 มีนาคม 2562 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมภายในกำหนด บริษัทจัดการเห็นว่าการจัดประชุมสามัญประจำปีภายในกำหนด 4 เดือน (ภายในเดือนเมษายน) ตามประกาศกต. จะทำให้บริษัทจัดการยังไม่สามารถนำเสนอผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญในการจัดการกองทุนรวมในอนาคตให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาได้ และจะทำให้ต้องจัดประชุมวิสามัญเพื่อพิจารณาผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินอีกครั้ง ภายในเดือนพฤษภาคมหรือมิถุนายน โดยมีวาระสำคัญที่ต้องพิจารณาเพียงวาระเดียว ซึ่งจะเป็นการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยไม่จำเป็นและไม่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ขอผ่อนผันต่อสำนักงาน กต. ขอจัดการประชุมสามัญประจำปีภายหลังจากกรอเวลา 4 เดือน เพื่อจะได้สามารถนำเสนอผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาในการประชุมคราวเดียวกัน ซึ่งสำนักงาน กต. ได้พิจารณาผ่อนผันให้บริษัทจัดการสามารถจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ภายในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจัดการจึงจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562

1.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2560 สำนักงานเขตบางกะปิ ได้แจ้งประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินปี 2555 – 2556 ของกองทุนรวม โดยมีภาษีที่ต้องชำระจำนวน 6,696,016.14 บาท ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 เพื่อใช้สิทธิในการร้องขออุทธรณ์ให้พิจารณาประเมินภาษีใหม่ และต่อมา เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 สำนักงานเขตบางกะปิ ได้แจ้ง

ประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินปี 2556 – 2557 ของกองทุนรวม โดยมีภาษีที่ต้องชำระจำนวน 6,400,000 บาท ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการร้องขออุทธรณ์ให้พิจารณาประเมินภาษีใหม่ด้วยเช่นกัน

ในการนี้ กองทุนรวมได้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายยื่นคำร้องขอให้พิจารณาประเมินภาษีใหม่ และยื่นคำร้องต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้ว ในปัจจุบัน เรื่องดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการอุทธรณ์และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าชั่วคราวฉบับปัจจุบัน ภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมและผู้เช่าจะต้องร่วมกันชำระฝ่ายละเท่า ๆ กัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นจำนวนรวม 7,512,794.79 บาท ตามส่วนของผู้เช่าตามสัญญา ซึ่งผู้เช่าได้แจ้งว่าพร้อมจะชำระในส่วนของผู้เช่าที่กองทุนรวมได้ชำระล่วงหน้าไปก่อน เมื่อการพิจารณาประเมินภาษีใหม่ถึงที่สุดเพื่อที่จะได้ทราบจำนวนที่แน่นอนที่จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมในวาระที่ 6

1.4 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ตามที่ได้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (“พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ”) ขึ้นใช้บังคับแทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (“พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ”) โดยการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จะเริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 นั้น สามารถสรุปข้อแตกต่างที่สำคัญและผลกระทบต่อกองทุนรวมได้ดังนี้

ประเด็น	พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ	พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ	หมายเหตุ / ผลกระทบต่อกองทุนรวม
ฐานภาษี	ค่ารายปี (จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ)	มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์)	โดยปกติ ค่ารายปี ได้แก่ ค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับ ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ฐานภาษีเพิ่มสูงขึ้น และอาจทำให้กองทุนรวมมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น
อัตราภาษี	ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี	ร้อยละ 0.15 – 1.20 ของฐานภาษี (แล้วแต่ลักษณะการใช้ทรัพย์สิน)	อัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมจะอยู่ไม่เกินร้อยละ 1.20 ของมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันยังไม่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่จัดเก็บจริง จึงยังไม่อาจพิจารณาภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นของกองทุนรวมที่แน่นอนได้

ประเด็น	พ.ร.บ. ภาษี โรงเรือนและที่ดินฯ	พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างฯ	หมายเหตุ / ผลกระทบต่อกองทุนรวม
			ทั้งนี้ มาตรา 94 (5) ของพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้กำหนดอัตราภาษีในช่วง 2 ปีแรก สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์นอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้ (1) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.3% (2) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.4% (3) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.5%
กำหนดเวลาขึ้นแบบและชำระภาษี	ยื่นแบบภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และชำระภาษีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการประเมิน	เจ้าพนักงานส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี	

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ จึงขอเสนอให้ที่ประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 3 วัตถุประสงค์ของการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

3.1 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สาม ปี 2561 และแนวโน้มปี 2561 – 2562 ของสำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 3.3 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสถัดก่อนหน้า ทำให้คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 4.2 โดยมูลค่าการส่งออกขยายตัวร้อยละ 7.2 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนขยายตัวร้อยละ 4.7 และ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.4 ของ GDP แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนรวมโดยการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง (3) การปรับตัวดีขึ้นของการท่องเที่ยว (4) การขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่สามารถสนับสนุนการขยายตัวของการส่งออกได้อย่างต่อเนื่อง และ (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 – 1.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.8 ของ GDP

จากรายงานคาดการณ์สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ 2562 โดยบริษัท ซีปียาร์อี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ดังนี้

อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์ในประเทศไทยส่วนใหญ่ มีการค้าทางออนไลน์และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวันเป็นปัจจัยผลักดัน ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์ที่ ซีปียาร์อี สํารวจยังคงไม่เปลี่ยนแปลงที่ประมาณ 3.4 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 80.4 เหลือร้อยละ 79.6 ซึ่ง ซีปียาร์อี เชื่อว่าการลดลงนี้เป็นเพียงเหตุการณ์ชั่วคราวไม่ใช่แนวโน้มที่จะลดลง และอุปทานในพื้นที่ที่จะเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็นไปในแนวโน้มเดียวกันกับการค้าออนไลน์และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน

สำหรับการคาดการณ์ในปี 2562 นั้น จากข้อจำกัดเรื่องที่ดินในเขตพื้นที่สีม่วง (พื้นที่อุตสาหกรรม) ในบริเวณ บานา-ตราด โดยเฉพาะช่วงกิโลเมตรที่ 18 และกิโลเมตรที่ 23 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการจากการค้าทางออนไลน์และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวันสูง จะทำให้อัตราค่าเช่าของพื้นที่โลจิสติกส์สมัยใหม่ปรับตัวสูงขึ้น

จากการร่วมทุนระหว่างกลุ่มอาลีบาบาและดับเบิลยูเอชเอ ในโครงการไฮเนียว โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (Cainniao) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 35 ถนนบางนา-ตราด ขณะนี้โครงได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโดยมีพื้นที่เกือบ 300 ไร่ ซึ่งเป็นสัญญาที่ดีในการเติบโตของธุรกิจค้าขายออนไลน์และภาพรวมของธุรกิจค้าปลีก

3.2 การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

3.2.1 สถานะการดำเนินงานของกองทุนรวม

เนื่องจาก สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท มนต์วีธุรกิจ จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าในอัตราปีละ 34,000,000 บาท ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และ กองทุนรวมและผู้เช่าได้ตกลงขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเป็นระยะเวลา 12 เดือน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000,000 บาท หรือในอัตราปีละ 24,000,000 บาท เพื่อให้กองทุนรวมยังคงมีรายได้ในระหว่างดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 ดังนั้น จึงส่งผลให้ในรอบปี 2561 กองทุนรวมได้รับค่าเช่าลดลงจากปี 2560 ทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับรอบปี 2561 ตามรายงานประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2561 ลดลงจากราคาประเมินสำหรับรอบปี 2560 จาก 555,000,000 บาท เป็น 478,000,000 บาท ซึ่งส่งผลให้เกิดรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน (Unrealized Loss) จากการประเมินราคาดังกล่าวจำนวน 77.00 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีผลการดำเนินงาน สำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ขาดทุนสุทธิจำนวน 62.30 ล้านบาท กองทุนรวมจึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561 ได้อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี จำนวน 23,282,315 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะพิจารณาดำเนินการกับเงินจำนวนดังกล่าวตามความเหมาะสมในรอบดำเนินการ 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2562 ต่อไป

สภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมในปัจจุบันเสื่อมสภาพจากการใช้งานและมีความจำเป็นต้องได้รับการปรับปรุงเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ถึงแม้ว่าที่ผ่านมา ผู้เช่าได้ลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินด้วยเงินลงทุนของผู้เช่าเองเป็นระยะ ๆ นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างของอาคารบางส่วน เพื่อเสริมความแข็งแรงมั่นคงและเพิ่มอายุการใช้งานของอาคาร ตามความจำเป็นเร่งด่วน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ซึ่งในรอบปี 2561 ได้ดำเนินการไปเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 5.5 ล้านบาท และปัจจุบันยังอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงอาคารส่วนที่เหลือในลักษณะ

เดียวกันอีก โดยกองทุนรวมได้มอบหมายให้บริษัทวิศวกรที่ปรึกษาเป็นผู้ตรวจสอบการปรับปรุงอาคารและงบประมาณค่าใช้จ่ายดังกล่าว

3.2.2 แนวทางดำเนินการในอนาคต

ตามที่บริษัทจัดการได้เปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 โดยได้กำหนดวันยื่นข้อเสนอเพื่อซื้อทรัพย์สินในวันที่ 22 มีนาคม 2562 นั้น ปรากฏว่าในวันดังกล่าว ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ต่อมา เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2562 บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ได้เข้าพบกับบริษัทจัดการ และได้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคา 410 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาเดียวกับที่ได้เคยเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 พิจารณา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561

บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาข้อเสนอดังกล่าวและหารือเพื่อกำหนดแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามรายละเอียดในวาระที่ 6

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

4.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 สรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	516,015,822 บาท
รวมหนี้สิน	14,701,577 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	501,314,245 บาท
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุน	8.3136 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	60,300,000 หน่วย

ในรอบปี 2561 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 501,314,245 บาท ลดลงจากปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 578,994,805 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 13.42 โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 8.3136 บาทต่อหน่วยลงทุน

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	30,808,370 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	10,020,095 บาท
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากการลงทุนสุทธิ	20,788,275 บาท
รวมรายการ(ขาดทุน)กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(83,092,335) บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(62,304,060) บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 30,808,370 บาท และมีกำไรจากการลงทุน 20,788,275 บาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุนเนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินที่ลดลงจาก 555,000,000 บาทในปี 2560 เป็น 478,000,000 บาท ในปี 2561 หรือเป็นมูลค่า 77,000,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 13.87

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	10,476,825 บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดการเงิน(เงินปันผลจ่าย)	(15,376,500) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(4,899,675) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	28,181,990 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	23,282,315 บาท

ในปี 2561 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 15,376,500 บาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี จำนวน 23,282,315 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

4.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561¹

ราคาปิด	6.00	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	361,800,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	1,200	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	8.3136	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	501,314,245	บาท

4.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงาน ที่จ่ายเงินปันผล	วันที่จ่ายเงินปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
ครั้งที่ 1	วันที่ 30 มิ.ย. - 31 ธ.ค. 2552	วันที่ 18 มี.ค. 2553	0.3500
ครั้งที่ 2	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2553	วันที่ 15 ก.ย. 2553	0.3500
ครั้งที่ 3	วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2553	วันที่ 15 มี.ค. 2554	0.3500
ครั้งที่ 4	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2554	วันที่ 15 ก.ย. 2554	0.3500
ครั้งที่ 5	วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2554	วันที่ 13 มี.ค. 2555	0.3500
ครั้งที่ 6	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2555	วันที่ 20 ก.ย. 2555	0.3500
ครั้งที่ 7	วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2555	วันที่ 19 มี.ค. 2556	0.3500
ครั้งที่ 8	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2556	วันที่ 20 ก.ย. 2556	0.3500
ครั้งที่ 9	วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2556	วันที่ 31 มี.ค. 2557	0.3500
ครั้งที่ 10	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2557	วันที่ 25 ก.ย. 2557	0.3500
ครั้งที่ 11	วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2557	วันที่ 25 มี.ค. 2558	0.3500
ครั้งที่ 12	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2558	วันที่ 24 ก.ย. 2558	0.3500
ครั้งที่ 13	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2559	วันที่ 22 ก.ย. 2559	0.1900
ครั้งที่ 14	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2560	วันที่ 26 ก.ย. 2560	0.1850
ครั้งที่ 15	วันที่ 1 ก.ค. - 31 ธ.ค. 2560	วันที่ 28 มี.ค. 2561	0.1100
ครั้งที่ 16	วันที่ 1 ม.ค. - 30 มิ.ย. 2561	วันที่ 27 ก.ย. 2561	0.1450

¹ ซื้อขายล่าสุด 27 ธ.ค. 2561

4.2.3 ประวัติการลดทุนจดทะเบียน

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วย	วันที่เฉลี่ยเงินคืนจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลดมูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าที่ลดลง		เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน	
			เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)
1	12 ก.ย. 59	22 ก.ย. 59	603,000,000	10.00	15,075,000	0.25	587,925,000	9.75
2	20 มี.ค. 60	29 มี.ค. 60	587,925,000	9.75	12,060,000	0.20	575,865,000	9.55

4.2.4 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2561)

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน * (Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,594.75	0.626
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	718.95	0.125
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	599.13	0.104
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	-	-
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	839.41	0.146
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	24.10	0.004
ภาษีโรงเรือน	2,663.68	0.464
ค่าสอบบัญชี	633.50	0.110
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	104.20	0.018
ค่าประเมินทรัพย์สิน	254.71	0.044
ค่าเบี้ยประกันภัย	370.86	0.065
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วย	172.16	0.030
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	26.34	0.005
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	18.31	0.003
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	10,020.10	1.744

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์ และไม่รวมรายการหนี้สงสัยจะสูญ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชยนิติกวาศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 นางสาวสินสิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	900,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 พิจารณาการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 เพื่อพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับจากบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ซึ่งที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ในราคาซื้อขาย 410,000,000 บาท ตามรายละเอียดที่เสนอ เนื่องจากมีคะแนนเสียงเห็นด้วยให้ขายทรัพย์สินให้กับบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมครั้งนั้น นายณัฐกร นันทโชคนเดียนันท์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้นำเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากบริษัท เรสซิเดนท์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด ซึ่งเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคา 430,000,000 บาท ต่อที่ประชุม นอกจากนี้ที่ประชุมได้มีมติเห็นชอบแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ ในราคาไม่น้อยกว่า 430,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน) และให้บริษัทจัดการนำผลการประมูลมาเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณามติต่อไป

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมฉบับเดิมสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 บริษัทจัดการจึงได้ทำสัญญาเช่าชั่วคราวกับบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด เพื่อให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 12 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2562) ในอัตราค่าเช่ารวมทั้งสิ้นเดือนละ 2,000,000 บาท ในระหว่างบริษัทจัดการที่ดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ตามมติของที่ประชุมดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมยังมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินในระหว่างการดำเนินการ

บริษัทจัดการได้เปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน โดยมีเงื่อนไขการเสนอซื้อทรัพย์สินและกำหนดการ ดังนี้

เงื่อนไขการเสนอซื้อทรัพย์สิน

สภาพทรัพย์สิน	ทรัพย์สินเปิดประมูลตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน (As is, Where is basis) ผู้เสนอซื้อมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อการตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ ถนนและแผนที่ด้วยความระมัดระวัง และให้ถือว่าผู้เสนอซื้อได้รับทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้น โดยละเอียดครบถ้วนแล้วก่อนที่จะเสนอราคาประมูลทรัพย์สินกองทุนรวมและบริษัทจัดการไม่ต้องรับผิดชอบหรือผูกพันไม่ว่าลักษณะใด ๆ ไม่ว่าโดยวาจา หรือโดยลายลักษณ์อักษร อันเนื่องจากทรัพย์สิน รวมถึงการรอนสิทธิ และความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินทั้งสิ้น
----------------------	--

ราคาขั้นต่ำและการชำระราคา	กองทุนรวมกำหนดราคาขั้นต่ำในการเสนอซื้อที่ 430,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน) โดยผู้สนใจจะต้องเสนอกำหนดการชำระราคามาพร้อมกับราคาเสนอซื้อ
การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไข	ผู้เสนอซื้อที่ได้รับคัดเลือกจะต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไขกับกองทุนรวมภายในเวลาที่กำหนด ผู้เสนอซื้อที่ได้รับคัดเลือกจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามข้อกำหนดการยื่นข้อเสนอเพื่อซื้อทรัพย์สินฉบับนี้ และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไขที่ทำไว้กับกองทุนรวมด้วย
ค่าใช้จ่าย	ผู้เสนอซื้อที่ได้รับคัดเลือกจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน รวมทั้งค่าภาษี ค่าอากร ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

ผู้สนใจรับข้อกำหนด	7 มกราคม – 8 มีนาคม 2562
ผู้สนใจลงนามในหนังสือเก็บรักษาความลับและรับรายละเอียดและข้อมูลทรัพย์สิน	7 มกราคม – 8 มีนาคม 2562
ตรวจเยี่ยมทรัพย์สิน (นัดหมายล่วงหน้า)	7 มกราคม – 8 มีนาคม 2562
ยื่นซองข้อเสนอ	9.00 – 12.00 น. ของวันที่ 22 มีนาคม 2562 ณ บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด
เจรจาเงื่อนไขการซื้อขาย	26 มีนาคม – 1 เมษายน 2562
ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไข	18 เมษายน 2562
นำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา	ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไข

ในการเปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน บริษัทจัดการได้แจ้งข่าวผ่านทางช่องทางต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและของบริษัทจัดการ ลงประกาศในหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ ฉบับวันที่ 10, 14, 22 และ 28 มกราคม 2562 และหนังสือพิมพ์ เดอะ เนชั่น ฉบับวันที่ 1, 6, 11 และ 26 กุมภาพันธ์ 2562 นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้มีหนังสือเชิญโดยตรงไปยังฝ่ายจัดซื้อที่ดินของบริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด ซึ่งได้เคยยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคา 430 ล้านบาทในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งที่ผ่านมา และบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด ด้วย

ในระหว่างการเปิดประมูล มีผู้ที่สนใจซึ่งลงนามในหนังสือสัญญารักษาความลับและรับรายละเอียดข้อมูลทรัพย์สิน รวมถึงเข้าตรวจเยี่ยมทรัพย์สิน จำนวน 3 ราย ได้แก่ บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) , บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) , บริษัท เสม็ดคาบาน่า จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัท เวสซีเด็นท์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด และบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มิได้เข้าร่วมลงนามในหนังสือสัญญารักษาความลับและรับรายละเอียดข้อมูลทรัพย์สิน เพื่อร่วมเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมแต่อย่างใด และเมื่อถึงกำหนดวันยื่นข้อเสนอซื้อในวันที่ 22 มีนาคม 2562 ปรากฏว่า ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2562 บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้เข้าหารือกับบริษัทจัดการและยืนยันความประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคา 410 ล้านบาท ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ซึ่งเป็นราคาซื้อขายทรัพย์สินเดิมที่ได้เคยนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 พิจารณา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 โดยในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ มีข้อเสนอเพิ่มเติมเรื่องการชำระราคาและโอนทรัพย์สิน และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ซึ่งกองทุนรวมอยู่ในระหว่างอุทธรณ์) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. บริษัทฯ ยืนยันความประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวมในราคา 410,000,000 (สี่ร้อยสิบล้านบาทถ้วน) ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน โดยมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินภายใน 1 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน หรือภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563 โดยมีเงื่อนไขการชำระราคาซื้อขายและค่าตอบแทนการใช้ทรัพย์สิน ดังนี้
 - (ก) ชำระราคาซื้อขายงวดแรก จำนวน 41 ล้านบาท ภายในวันที่ 15 ตุลาคม 2562 เพื่อยืนยันการซื้อทรัพย์สิน
 - (ข) ชำระราคาซื้อขายงวดที่สองจำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 เมษายน 2563
 - (ค) ชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้ายจำนวน 287 ล้านบาท ในวันโอนทรัพย์สิน (ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563)
 - (ง) ชำระค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันจนถึงสิ้นสุดสัญญา (วันที่ 31 ตุลาคม 2562) โดยในระหว่างเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะยังคงสถานะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
 - (จ) ชำระค่าใช้ทรัพย์สินแก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 2 ล้านบาท นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (วันที่ 31 ตุลาคม 2562) ไปจนถึงวันโอนทรัพย์สิน (ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563)
 - (ฉ) บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,000,000 บาท (หกล้านบาทถ้วน) และกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากจำนวนดังกล่าว

2. ตามที่กองทุนรวมได้มีหนังสือเรียกให้บริษัทฯ ชำระค่าภาษีโรงเรือนปี 2556 และปี 2557 ในส่วนของบริษัทฯ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมเป็นเงินจำนวน 7,512,794.79 บาท นั้น บริษัทฯ ได้เสนอเงื่อนไขเพิ่มเติมที่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของข้อเสนอซื้อทรัพย์สินครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนประจำปี 2556 และ ปี 2557 ที่ได้ถูกเรียกเก็บ และอยู่ในระหว่างการอุทธรณ์ภาษี ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

(ข) บริษัทฯจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนประจำปี 2558 และปีต่อไป ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

(ค) ห้ามมิให้กองทุนรวมถอนการอุทธรณ์ภาษีจนกว่าการพิจารณาจะถึงที่สุด

บริษัทจัดการพิจารณาข้อเสนอที่ได้รับ โดยแยกพิจารณาเป็น 2 ส่วนคือ 1) ส่วนของค่าตอบแทนและกำหนดเวลาชำระค่าตอบแทน และ 2) ข้อเสนอเพิ่มเติมเรื่องภาษีโรงเรือนและที่ดิน

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการรับรองจาก กสท. 2 ราย คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ทำการประเมินราคาทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อขาย โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เข้าประเมินทรัพย์สินในวันที่ 12 เมษายน 2562 ซึ่งราคาประเมินทรัพย์สินของทั้งสองบริษัท เป็นการประเมินราคา ณ ระดับทรัพย์สิน กล่าวคือ เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินที่พิจารณาจากผลประกอบการจริงของทรัพย์สิน สภาพของทรัพย์สิน ประกอบกับแนวโน้มตลาดในอนาคต โดยมีราคาประเมินทรัพย์สิน ดังนี้

บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	464,900,000 บาท
บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด	478,000,000 บาท

ซึ่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินทั้งสองรายได้ให้ความเห็นไว้ มีความแตกต่างกันอยู่ประมาณร้อยละ 2.74 และราคาประเมินทรัพย์สินเฉลี่ยอยู่ที่ 471,450,000 บาท

ในส่วนของราคาและกำหนดชำระราคา เมื่อเปรียบเทียบราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อกับราคาประเมินทรัพย์สิน พบว่าราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 13.03 และต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดประมาณร้อยละ 14.23

ราคาประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นการประเมินราคา ณ ระดับทรัพย์สิน กล่าวคือ เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินที่พิจารณาจากผลประกอบการจริงของทรัพย์สิน สภาพของทรัพย์สิน ประกอบกับแนวโน้มตลาดในอนาคต ซึ่งที่ผ่านมาผลประกอบการของทรัพย์สิน หรือผลประกอบการจากสัญญาเช่ารายย่อยที่มีอยู่จริง ภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการต่ำกว่าค่าเช่าเหมาที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่า

ราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อนี้มีมูลค่าเฉลี่ยประมาณ 6.7993 บาทต่อหน่วยลงทุน หรือสูงกว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 (ซึ่งอยู่ที่ 6.3500 บาท) ประมาณ 0.4493 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.07 แต่ยังคงต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนทางบัญชี (คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ) ในวันเดียวกัน (ซึ่งอยู่ที่ 8.3136 บาท) ประมาณ 1.5143 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.21 ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิทางบัญชีดังกล่าวมีที่มาจากราคาประเมินทรัพย์สินระดับกองทุนรวม ซึ่งเป็นมูลค่าที่คำนึงถึงสัญญาเช่าเหมาและหนังสือชี้ชวนเป็นสำคัญ ซึ่งเป็นฐานการประเมินที่แตกต่างจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่เรียนให้ทราบข้างต้น

	30 เมษายน 2562	28 ธันวาคม 2561	29 ธันวาคม 2560
มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท/หน่วย)	8.3136	8.3136	9.6019
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	501,314,245	501,314,245	578,994,805
ราคาตลาด (บาท/หน่วย)	6.3500	6.0000	5.9000
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (บาท)	382,905,000	361,800,000	355,770,000
ราคาพาร์ (บาท/หน่วย)	9.5500	9.5500	9.5500
ราคาหลักทรัพย์ตามราคาพาร์ (บาท)	575,865,000	575,865,000	575,865,000

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน จะทำให้กองทุนรวมไม่มีข้อห้ามทรัพย์สินคงเหลืออยู่ภายหลังจากจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ซึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 ข้อ 38 ได้กำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และข้อ 58 ได้กำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ต้องยื่นคำขอความเห็นชอบพร้อมเอกสารประกอบคำขอต่อสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ภายในปี 2556 ดังนั้น เมื่อกองทุนรวมได้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมออกไปแล้ว กองทุนรวมจึงไม่สามารถดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดดังกล่าวได้

ดังนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของกองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการต่างๆ ตามโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีกองทุนรวมต่อไป โดยบริษัทจัดการคาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินเฉลี่ยคืนทั้งสิ้นประมาณหน่วยลงทุนละ 6.7993 บาท โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายหลังได้รับชำระราคาซื้อขายงวดที่ 1 และ 2 ตามความเหมาะสม โดยจะมีรายละเอียดประมาณการ ดังนี้

งวดที่ 1	0.6799 บาท/หน่วยลงทุน
งวดที่ 2	1.3599 บาท/หน่วยลงทุน
งวดสุดท้าย	4.7595 บาท/หน่วยลงทุน
รวม	6.7993 บาท/หน่วยลงทุน

ทั้งนี้ อัตรารายเงินเฉลี่ยคืนที่แท้จริงขึ้นอยู่กับผลการชำระบัญชีของกองทุนรวมโดยผู้ชำระบัญชี ซึ่งประมาณการรายเงินเฉลี่ยคืนดังกล่าว เมื่อรวมกับเงินปันผลและเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนที่ผ่านมา ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลประโยชน์ในการลงทุนรวม 12.0793 บาท ต่อหน่วยลงทุน

ในส่วนของบริษัทประกันภัยรถยนต์และที่ดินนั้น ผลกระทบต่อกองทุนรวมมีดังนี้

ประกันภัยรถยนต์และที่ดินที่กองทุนรวมถูกเรียกเก็บและประมาณการสำหรับปีที่ยังไม่มีการเรียกเก็บจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการปันส่วนตามสัญญาเช่า

ปีภาษี	ภาษีรถยนต์และที่ดิน	ส่วนของกองทุนรวม	ส่วนของผู้เช่า	หมายเหตุ
2556	6,696,016.14	2,383,221.35	4,312,794.79	
2557	6,400,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00	
รวม	13,096,016.14	5,583,221.35	7,512,794.79	ยอดเรียกเก็บจริงที่กองทุนได้ชำระไปแล้วและปันส่วนตามสัญญาเช่า

ปีภาษี	ประมาณการภาษีรถยนต์และที่ดิน	ส่วนของกองทุนรวม	ส่วนของผู้เช่า	หมายเหตุ
2558	6,400,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00	
2559	6,400,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00	
2560	6,400,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00	
2561	6,400,000.00	3,200,000.00	3,200,000.00	
รวม	25,600,000.00	12,800,000.00	12,800,000.00	ประมาณการภาษีที่ต้องเสียโดยใช้ปีที่เรียกเก็บล่าสุดเป็นเกณฑ์ ยังไม่ได้เรียกเก็บจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และปันส่วนตามสัญญา
รวมทั้งหมด	38,696,016.14	18,383,221.35	20,312,794.79	รวมทั้งส่วนที่ชำระแล้ว และประมาณการภาษีที่ต้องเสียที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ

1. จากตารางข้างต้น ปัจจุบันกองทุนรวมได้ชำระภาษีรถยนต์และที่ดินสำหรับปี 2556 และ 2557 ที่สำนักงานเขตบางกะปิเรียกเก็บไปแล้วทั้งสิ้น 13,096,016.14 บาท ซึ่งอยู่ระหว่างอุทธรณ์ภาษี

2. จากยอดชำระดังกล่าว เป็นส่วนรับผิดชอบของกองทุนรวมจำนวน 5,583,221.35 บาท และเป็นส่วนรับผิดชอบของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ในฐานะผู้เช่าจำนวน 7,512,794.79 บาท
3. บริษัทจัดการคาดว่าปีภาษี 2558 – 2561 ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เขตบางกะปิเรียกเก็บนำที่จะประมาณปีละ 6,400,000.00 บาท
4. เมื่อรวมภาษีที่ชำระไปแล้วและประมาณการภาษีที่จะเกิดขึ้น คาดว่ากองทุนรวมจะต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินแก่เขตบางกะปิสำหรับปีภาษี 2558 – 2561 เป็นเงินรวม 25,600,000.00 บาท ซึ่งจะเป็นส่วนที่กองทุนรวมรับผิดชอบจำนวน 12,800,000.00 บาท และส่วนที่ผู้เช่ารับผิดชอบจำนวน 12,800,000.00 บาท
5. ตามข้อเสนอของบริษัทฯ ในการเสนอซื้อทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอให้กองทุนรวมรับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ได้ชำระแก่เขตบางกะปิไปแล้ว (ปีภาษี 2556 – 2557) จำนวน 13,096,016.14 บาท แต่เพียงผู้เดียว โดยที่บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจากเขตบางกะปิ (ปีภาษี 2558 – 2561) แต่เพียงผู้เดียวคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 25,600,000.00 บาท
6. ข้อเสนอดังกล่าวจะทำให้กองทุนรวมจะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนรับผิดชอบของกองทุนรวมลดลงจากประมาณ 18,383,221.35 บาท เหลือเพียง 13,096,016.14 บาท กองทุนรวมจะสามารถประหยัดค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ประมาณ 5,287,205.21 บาท ในขณะที่บริษัทฯ จะมีภาระภาษีประมาณ 25,600,000.00 บาท เพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 20,312,794.79 บาท

นอกจากนี้ ยังทำให้กองทุนรวมไม่ต้องกันเงินสำรองสำหรับภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท ซึ่งจะสามารถนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน และเงินสดที่มีอยู่ในบัญชีของกองทุนรวมมาเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พร้อมกันกับเงินเฉลี่ยคืนจากการรับชำระราคางวดสุดท้าย

ความเห็นของบริษัทจัดการ

จากข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับ บริษัทจัดการพิจารณาข้อดีข้อเสียของการที่จะรับหรือไม่รับข้อเสนอนี้ ดังนี้

	ข้อดี	ข้อเสีย
รับข้อเสนอซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ❖ เงินเฉลี่ยคืนจากการขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อ สูงกว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุน ณ วันที่ 11 เมษายน 2562 ประมาณร้อยละ 7.07 ❖ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนเป็นระยะ ๆ ตามกำหนดการชำระราคาซื้อขาย 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สิน ด้วยวิธีรายได้ประมาณร้อยละ 13.03

	ข้อดี	ข้อเสีย
	<ul style="list-style-type: none"> ❖ หากผู้เสนอซื้อไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนด กองทุนรวมก็ยังคงจะได้รับราคาซื้อขายบางส่วน (จากงวดที่ 1 จำนวน 41 ล้านบาท หรืองวดที่ 1 และงวดที่ 2 รวมจำนวน 123 ล้านบาท แล้วแต่กรณี) เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาส ซึ่งสูงกว่าค่าเช่ารายปีที่กองทุนรวมเคยได้รับ ❖ เงินเฉลี่ยคืนที่ได้รับ เมื่อรวมกับเงินปันผล และเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนที่ผ่านมา จะเท่ากับ 12.0793 บาท ต่อหน่วยลงทุน ❖ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจนำเงินที่ได้รับไปลงทุนทางเลือกอื่นที่มีสภาพคล่องสูงกว่าได้ 	
ไม่รับข้อเสนอซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ❖ กองทุนรวมจะยังคงดำรงอยู่ต่อไป ❖ สามารถสร้างรายได้ในระยะยาวจากรายได้ค่าเช่าในอนาคต 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ รายได้ค่าเช่าในอนาคตยังไม่แน่นอน ซึ่งข้อเสนอเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้รับ อาจสูงหรือต่ำกว่าค่าเช่าที่ได้รับในปัจจุบัน ❖ อาจจะไม่มีความเสี่ยงข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ❖ ทรัพย์สินต้องได้รับการปรับปรุง อาจจะทำให้ค่าเช่าในช่วงแรกต่ำ ❖ กองทุนรวมอาจจะต้องกันเงินบางส่วนเพื่อสำรองเป็นค่าปรับปรุงทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อดีข้อเสียข้างต้น ข้อเสนอที่ได้รับในปัจจุบันมีความชัดเจน สามารถประเมินเฉลี่ยเงินคืนที่คาดว่าจะได้รับ รวมถึงระยะเวลาในการรับเงิน และหากผู้เสนอซื้อไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินได้ กองทุนรวมก็ยังคงจะได้รับเงินบางส่วน (จากงวดที่ 1 จำนวน 41 ล้านบาท หรืองวดที่ 1 และงวดที่ 2 รวมกัน จำนวน 123 ล้านบาท แล้วแต่กรณี) เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาส ซึ่งสูงกว่าค่าเช่ารายปีที่กองทุนรวมเคยได้รับ

จากการที่บริษัทจัดการได้เปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นการทั่วไป ซึ่งมีนักลงทุนสนใจรับซื้อกำหนดและรายละเอียดทรัพย์สิน รวมถึงเข้าสำรวจทรัพย์สินทั้งสิ้น 3 ราย แต่ปรากฏว่าไม่มีนักลงทุนรายใดยื่นเสนอราคาเพื่อซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวม อาจสามารถสรุปได้ว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ที่ 430 ล้านบาท สูงเกินกว่าที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินนี้ได้ โดยอาจเป็นเพราะทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้รับซื้อกำหนด

เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย หากซื้อทรัพย์สินไปก็ต้องมีค่าใช้จ่ายในการถือครองสิ่งปลูกสร้างปัจจุบันออก ทำให้ไม่สามารถเสนอราคาได้เท่ากับหรือใกล้เคียงกับที่กองทุนรวมต้องการได้

ในส่วนของข้อเสนอจากบริษัทฯ ซึ่งยืนยันข้อเสนอเดิมที่ 410 ล้านบาทนั้น ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กองทุนรวมกำหนด 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.65 แต่เมื่อพิจารณาถึงผลประโยชน์จากที่กองทุนรวมจะได้รับจากข้อเสนอเรื่องภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจะทำให้กองทุนรวมสามารถจัดสรรเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เกือบทั้งหมด (เว้นแต่เงินบางส่วนที่ต้องสำรองเป็นค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี) ไม่จำเป็นที่จะต้องกันเงินสำรองเพิ่มเติมประมาณ 25 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน แม้ว่าจะสามารถเรียกคืนบางส่วนจากผู้เช่าได้ แต่ก็จะต้องใช้เวลานาน เนื่องจากจะต้องรอให้ทางสำนักงานเขตบางกะปิเรียกชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเสียก่อน

บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินนี้อย่างรอบคอบ และพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ได้ลงทุนไป ตลอดจนผลประโยชน์ที่ได้รับในช่วงที่ผ่านมา และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินนี้ต่อไปในอนาคต ประกอบกับแนวทางการลงทุนของตนเองเป็นสำคัญ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละท่านอาจจะมีต้นทุนในการลงทุน ความคาดหวัง และแนวทางในการลงทุนที่แตกต่างกัน

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า หากพิจารณาถึงสภาพทรัพย์สิน ผลประโยชน์ที่ได้รับที่ผ่านมา แนวโน้มธุรกิจที่ต้องมีการลงทุนเพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตอันใกล้ การพิจารณารับข้อเสนอนี้อาจทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนน้อยกว่าที่คาด (หากได้ลงทุนตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนรวม) แต่ไม่ได้ขาดทุนจากเงินลงทุน เนื่องจากเงินเฉลี่ยคืนเมื่อรวมกับเงินปันผลและเงินที่ได้รับจากการลดทุนที่ผ่านมา เท่ากับ 12.0793 บาทต่อหน่วยลงทุน ดังนั้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณาอนุมัติข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับนี้

บริษัทจัดการขอเรียนย้ำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนอนี้ด้วยความรอบคอบ ในการตัดสินใจ ผู้ถือหน่วยลงทุนควรคำนึงถึงแผนการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละท่าน การเลือกให้กองทุนรวมยังคงอยู่และสามารถดำเนินการต่อไป ควรคำนึงถึงความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้สนใจผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมนอกเหนือจากผู้เช่ารายปัจจุบัน และอัตราค่าเช่าที่อาจต่ำกว่าที่ควรจะเป็น นอกจากนี้ การเลือกขายทรัพย์สินในอนาคตก็มีความเสี่ยงที่ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่กองทุนรวมซื้อทรัพย์สิน

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการขายทรัพย์สินในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเจรจากับผู้เช่าเดิมเพื่อขยายระยะเวลาการเช่าเหมาทรัพย์สินของกองทุนรวมออกไป และอาจต้องมีการเรียกประชุมวิสามัญเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องอีกครั้งก่อนที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันจะหมดอายุลง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถยืนยันได้ว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าเดิมจากการเจรจาในครั้งนี้ รวมถึงค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไร

สรุปประเด็นเสนอเพื่อพิจารณา

บริษัทจัดการเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติ ขายทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ตามข้อเสนอที่ได้รับโดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. ราคาเสนอซื้อ 410 ล้านบาท กำหนดการโอนทรัพย์สินภายใน 1 ปีนับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยมีกำหนดการชำระราคา ดังนี้
 - (ก) งวดแรกจำนวน 41 ล้านบาท ภายในวันที่ 15 ตุลาคม 2562 เพื่อยืนยันการซื้อทรัพย์สิน
 - (ข) งวดที่สองจำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 เมษายน 2563
 - (ค) งวดสุดท้ายจำนวน 287 ล้านบาท ในวันโอนทรัพย์สิน ไม่เกินวันที่ 31 ตุลาคม 2563
2. บริษัทจะยังคงสถานะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และมีหน้าที่ชำระค่าเช่าทรัพย์สินไปจนถึงวันที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง (วันที่ 31 ตุลาคม 2562) และภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดไปจนถึงวันโอนทรัพย์สิน (ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2563) บริษัทจะชำระค่าใช้ทรัพย์สินแก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 2 ล้านบาท
3. เงื่อนไขเพิ่มเติมเรื่องภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนี้
 - (ก) กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนประจำปี 2556 และ ปี 2557 ที่ได้ถูกเรียกเก็บและอยู่ในระหว่างการอุทธรณ์ จำนวนเงินรวม 13,096,016.14 บาท ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว
 - (ข) บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนประจำปี 2558 เป็นต้นมา ทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว
 - (ค) ห้ามมิให้กองทุนรวมถอนการอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จนกว่าการพิจารณาจะถึงที่สุด

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติในครั้งนี้อันุมัติการขายทรัพย์สินให้แก่บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ซึ่งเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของกองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการต่างๆ ตามโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีกองทุนรวมต่อไป

การลงมติ

การพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมขายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ผู้เสนอซื้อ ตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวาระนี้ จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

ชื่อ *	จำนวนหน่วย *	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
นายเนติ ตันติมนตรี	3,617,200	6.00
บริษัท มন্ত্রীธุรกิจ จำกัด	2,820,300	4.68
นางพงศ์ลัดดา ตันติมนตรี	700,000	1.16

* เป็นจำนวนหน่วยลงทุนจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและจำนวนหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงตามจำนวนหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าวในวันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (วันที่ 9 พฤษภาคม 2562)

บริษัทจัดการจะตรวจสอบส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายอีกครั้งภายหลังการรวบรวมรายชื่อ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการจะแจ้งให้ ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

วาระที่ 7 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมติดอากรแสตมป์ 20 (ยี่สิบบาท) ดังปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ ภายในวันพฤหัสบดีที่ 30 พฤษภาคม 2562 โดยบริษัทจัดการได้แนบซองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มา ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ ครั้งที่ 1/2561
วันศุกร์ที่ 26 ตุลาคม 2561 เวลาประมาณ 9.30 น.
ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมาย

ผู้กำกับดูแล/หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

ตัวแทนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 1 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวพิมพ์เพร สุขเจริญ

ผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุน

2. นางสาวมีนา จิตคดี

ที่ปรึกษากฎหมาย

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมายกล่าวเปิดประชุม และแจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะจำนวนทั้งสิ้น 65 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 20,389,627 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.8136 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุน ครบเป็นองค์ประชุม ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน และการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จากนั้น ได้ชี้แจงการออกเสียงลงคะแนน โดยในแต่ละวาระนั้น ให้นำหน่วยลงทุน 1 หน่วยมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน ประธานฯ จะใช้วิธีขานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วย หรือขอออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ซึ่งหากมีให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนแล้วยกมือขึ้น และจะมีเจ้าหน้าที่ไปรับบัตรลงคะแนนเสียง ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่คัดค้านจะถือว่าเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย ดังนั้นหากต้องการแก้ไขการออกเสียง กรุณาขีดฆ่าและลงลายมือชื่อกำกับใน

การนับคะแนน จะใช้วิธีการนำจำนวนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง รวมถึงบัตรเสีย (ถ้ามี) ไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มี ผู้ถือหุ้นลงหุ้นไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหุ้นลงหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหุ้นลงหุ้นอีก 1 ท่าน เพื่อเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวพิมพ์แพรว สุขเจริญ ผู้รับมอบฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนน จากนั้นจึงได้เชิญให้ประธานฯ เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่ บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน ได้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินทั้งหมดของกองทุนรวมในราคา 410,000,000 บาท ซึ่งจะพิจารณาในวาระที่ 4 ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมจะสิ้นสุดลงในวันที่ 13 ตุลาคม 2561 บริษัทจัดการและผู้เช่าจึงได้ตกลงขยายระยะเวลาการเช่าในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันออกไปจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ในอัตราค่าเช่าปัจจุบัน เพื่อให้กองทุนรวมยังคงมีรายได้ในระหว่างที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้นยังไม่ได้พิจารณามีมติเกี่ยวกับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

การแก้ไขข้อมูลในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ชื่อบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวม ในหนังสือเชิญประชุมหน้า 7. ย่อหน้าแรก จากเดิม “บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท จำกัด” แก้ไขเป็น “บริษัท เร็ล เอสเตท แอปเพอรัล จำกัด”
2. ตารางราคาประเมินทรัพย์สิน ในหนังสือเชิญประชุมหน้า 7.
จากเดิม

ราคาประเมินทรัพย์สิน	บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด	บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี ประเทศไทย จำกัด)	เฉลี่ย
โดย วิธีรายได้	485,000,000.00	468,000,000.00	476,500,000.00
โดย วิธีต้นทุนทดแทน	548,000,000.00	560,000,000.00	554,000,000.00
หมายเหตุ	เป็นการประเมิน ณ ระดับทรัพย์สิน พิจารณาจากผลประกอบการจริงเป็นสำคัญ ไม่คำนึงถึงสัญญาเช่าเหมาและหนังสือชี้ชวน		

แก้ไขเป็น

ราคาประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เรียด เอสเตท แอฟเพอริล จำกัด	บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี ประเทศไทย จำกัด)	เฉลี่ย
โดย วิธีรายได้	488,000,000.00	468,000,000.00	478,000,000.00
โดย วิธีต้นทุนทดแทน	548,000,000.00	560,000,000.00	554,000,000.00
หมายเหตุ	เป็นการประเมิน ณ ระดับทรัพย์สิน พิจารณาจากผลประกอบการจริงเป็นสำคัญ ไม่คำนึงถึงสัญญาเช่าเหมาและหนังสือชี้ชวน		

3. ข้อความในหนังสือเชิญประชุมหน้า 7. ย่อหน้าที่สอง จากเดิม “เมื่อเปรียบเทียบราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อกับราคาประเมินทรัพย์สิน พบว่าราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 13.96 และต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดประมาณร้อยละ 15.46” แก้ไขเป็น “เมื่อเปรียบเทียบราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อกับราคาประเมินทรัพย์สิน พบว่าราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.23 และต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดประมาณร้อยละ 15.98”

4. จำนวนเงินที่คาดว่าจะเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อได้รับชำระราคาซื้อขายในแต่ละงวดในหนังสือเชิญประชุมหน้า 8. ย่อหน้าที่สอง จากเดิม “งวดที่ 1 0.6799 บาท/หน่วยลงทุน งวดที่ 2 1.3599 บาท/หน่วยลงทุน งวดสุดท้าย 4.6656 บาท/หน่วยลงทุน” แก้ไขเป็น “งวดที่ 1 0.6799 บาท/หน่วยลงทุน งวดที่ 2 0.5638 บาท/หน่วยลงทุน งวดสุดท้าย 5.4617 บาท/หน่วยลงทุน” เนื่องจากตามข้อ 77 (2) ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 มีนาคม 2556 กำหนดให้บริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไปในกรณีที่เงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน ซึ่งหากที่ประชุมมีมติให้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวาระที่ 4 และมีการเฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อได้รับชำระราคาซื้องวดที่ 1 และ 2 จำนวน 0.6799 บาทต่อหน่วย และ 1.3599 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ อาจมีผลทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท และมีผลให้ต้องดำเนินการเลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปก่อนการซื้อขายทรัพย์สินจะเสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำรงสถานะได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในระหว่างรอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและรับชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้าย บริษัทจัดการจึงจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่จะเฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีประมาณการเฉลี่ยเงินคืนที่ปรับปรุงใหม่ ดังนี้

	เดิม (บาท/หน่วยลงทุน)	ใหม่ (บาท/หน่วยลงทุน)
งวดที่ 1	0.6799	0.6799
งวดที่ 2	1.3599	0.5638
งวดสุดท้าย	4.6656	5.4617
รวม	6.7054	6.7054

5. ข้อความในหนังสือเชิญประชุมหน้า 9. ในตารางสรุปข้อเสียของการรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน จากเดิม “ราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สิน ด้วยวิธีรายได้ ประมาณร้อยละ 13.96 ” แก้ไขเป็น “ราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สิน ด้วยวิธีรายได้ ประมาณร้อยละ 14.23 ”

6. ข้อความในหนังสือเชิญประชุมหน้า 10. ย่อหน้าที่สี่ จากเดิม “หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์จะขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมเพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในทางเลือกอื่น การพิจารณารับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับในปัจจุบันอาจไม่ใช่ข้อเสนอที่ดีที่สุด หากแต่เป็นข้อเสนอที่มีความชัดเจน สามารถประเมินระยะเวลา และจำนวนเงินที่จะได้รับจากการขายทรัพย์สินได้แน่นอนเมื่อเปรียบเทียบกับกรเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อ ราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้อย่างน้อยจะต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 13.96 แต่ก็สูงกว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุน (ณ วันที่ 19 กันยายน 2561) ประมาณร้อยละ 14.27” แก้ไขเป็น “หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์จะขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมเพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในทางเลือกอื่น การพิจารณารับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับในปัจจุบันอาจไม่ใช่ข้อเสนอที่ดีที่สุด หากแต่เป็นข้อเสนอที่มีความชัดเจน สามารถประเมินระยะเวลา และจำนวนเงินที่จะได้รับจากการขายทรัพย์สินได้แน่นอนเมื่อเปรียบเทียบกับกรเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อ ราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้อย่างน้อยจะต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.23 แต่ก็สูงกว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุน (ณ วันที่ 19 กันยายน 2561) ประมาณร้อยละ 14.27”

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2558 (เพื่ออนุมัติ)

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2558 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 โดยบริษัทจัดการมีความเห็นให้ผู้ถือหน่วยรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2558 ตามเสนอ เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องแล้ว

ในการนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้ส่วนเสียพิเศษในวาระนี้ และขอให้ที่ประชุมลงมติ จากนั้น นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ได้แจ้งวิธีการออกเสียงลงคะแนนต่อที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2558 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 โดยในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 19 ราย คิดเป็นจำนวน 418,213 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 20,870,840 หน่วย ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	20,870,840	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100.00
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.00
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.00
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ	0.00

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 ผลการดำเนินงานของกองทุน (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อที่ประชุม ดังต่อไปนี้

3.1 การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ได้รับหนังสือรับรองการจดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวม เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2552 จนถึงปัจจุบัน กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลมาแล้ว 16 ครั้ง คิดเป็นเงินรวม 4.8300 บาทต่อหน่วยลงทุน

3.2 การเฉลี่ยเงินคืนจากการลดทุนของกองทุนรวม

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมจนถึงปัจจุบัน กองทุนรวมได้มีการเฉลี่ยเงินคืนจากการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 2 ครั้ง คิดเป็นเงินรวม 0.45 บาท ต่อหน่วยลงทุน เนื่องจากที่ผ่านมาเกิดการขาดทุนทางบัญชีจากราคาประเมินทรัพย์สินของกองทุนที่ลดลงเนื่องจากการปรับสัญญาเช่า ซึ่งทำให้กองทุนรวมจ่ายเงินปันผลได้ในอัตราที่ต่ำลง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่ากองทุนรวมมีเงินจากสภาพคล่องส่วนเกิน จึงนำเงินดังกล่าวเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุน

3.3 สถานะการดำเนินงานของกองทุนรวม

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2558 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 ได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมต่อสัญญาเช่ากับบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2558 จนถึงวันที่ 13 ตุลาคม 2561 โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 จำนวน 30 ล้านบาท ในปีที่ 2 จำนวน 32 ล้านบาท และในปีที่ 3 จำนวน 34 ล้านบาท ไม่มีค่าเช่าแปรผัน ทำให้ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาลดลงจากอัตราค่าเช่าที่เคยระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเมื่อแรกตั้งกองทุนรวม และมีผลให้การจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 13 – 16 ลดลงเมื่อเทียบกับเงินปันผลครั้งก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้จ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการขาดทุนทางบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมทดแทน 2 ครั้ง ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ทำให้รายได้ที่กองทุนรวมได้รับไม่ได้รับผลกระทบจากการเช่าจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมซึ่งเป็นที่ดินและอาคารคลังสินค้า ตั้งปะปนอยู่กับทรัพย์สินของเจ้าของเดิม โดยไม่ได้ตั้งอยู่บนที่ดินผืนใหญ่ผืนเดียวแต่กระจายเป็นกลุ่มๆ และมีบางส่วนที่มีภาระจำยอมแก่ที่ดินข้างเคียง โดยสภาพทรัพย์สินในปัจจุบันมีความทรุดโทรมจากการใช้งาน และจำเป็นต้องได้รับการปรับปรุงเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ซึ่งผู้เช่าได้ลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินด้วยเงินลงทุนของผู้เช่าเองเป็นระยะๆ และในรอบปีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้ดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างของอาคารบางส่วนเพื่อเสริมความแข็งแรงมั่นคงและเพิ่มอายุการใช้งานของอาคารตามความจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 5.5 ล้านบาท สำหรับผลประกอบการจริงของทรัพย์สิน จากการตรวจสอบสัญญาที่มีผลบังคับใช้อยู่และการสำรวจการเช่าตามข้อเท็จจริง มีอัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ประมาณร้อยละ 38.74 และมีรายได้ค่าเช่า (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) ประมาณปีละ 31,348,416 บาท ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา อัตรากาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยลดลง ทำให้รายได้ของทรัพย์สินลดลงมาโดยตลอด ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

	2561	2560	2559	2558	2557
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	38.74	41.93	41.93	46.41	52.29
รายได้ค่าเช่าและบริการ รายเดือน* (บาท)	2,612,368.00	2,384,764.00	2,298,614.00	2,995,832.00	3,313,099.00
รายได้ค่าเช่าและบริการ รายเดือน* (บาท/ตาราง เมตร)	142.97	120.58	116.22	136.86	134.33
รายได้ค่าเช่าและบริการ รายปี* (บาท)	31,348,416.00	28,617,168.00	27,583,368.00	35,949,984.00	39,757,188.00

*รายได้ค่าเช่าและบริการก่อนหักค่าใช้จ่าย

3.4 การชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2560 สำนักงานเขตบางกะปิ ได้แจ้งประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินปี 2555-2556 ของกองทุนรวม โดยมีภาษีที่ต้องชำระจำนวน 6,696,016.14 บาท ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ต่อมา เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 สำนักงานเขตบางกะปิ ได้แจ้งประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินปี 2556-2557 ของกองทุนรวม โดยมีภาษีที่ต้องชำระจำนวน 6,400,000 บาท ซึ่งกองทุนรวมได้ชำระเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 ทั้งนี้ ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิในการร้องขอให้พิจารณาประเมินภาษีใหม่เช่นกัน ในกรณีนี้ กองทุนรวมได้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายยื่นคำร้องขอให้พิจารณาประเมินภาษีใหม่ และยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้ว ในปัจจุบัน เรื่องดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างพิจารณาของคณะกรรมการอุทธรณ์และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 4 พิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด (เพื่อนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินจะสิ้นสุดลงในเดือนตุลาคม 2561 บริษัทจัดการจึงเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า และได้รับแจ้งว่าผู้เช่าประสงค์จะซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวม เนื่องจากการเช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมนั้นไม่เหมาะสมและเป็นอุปสรรคต่อการบริหารและดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 ผู้เช่าได้มีข้อเสนอซื้อทรัพย์สินครั้งแรกมายังบริษัทจัดการตามรายละเอียด ดังนี้

ข้อเสนอซื้อทรัพย์สินครั้งแรก

1. ราคาซื้อขาย	362,000,000 บาท (สามร้อยหกสิบสองล้านบาทถ้วน)
2. กำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	ภายในระยะเวลา 1 ปี
3. กำหนดชำระเงิน	วางหนังสือค้ำประกันการซื้อ (Letter of Guarantee) จำนวน 36,200,000 บาท ในวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการซื้อขาย งวดที่ 1 จำนวน 72,600,000 บาท ภายใน 6 เดือน นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ งวดสุดท้าย จำนวน 289,400,000 บาท ณ วันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ และขอถอนหนังสือค้ำประกันการซื้อคืน

หลังจากที่ได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินข้างต้น บริษัทจัดการได้เจรจาต่อรองเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินของกองทุนรวมหลายครั้ง จนกระทั่งได้ข้อสรุปและได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไข เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา ดังนี้

ข้อเสนอซื้อทรัพย์สินครั้งสุดท้าย

1. ราคาซื้อขาย	410,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
2. เงื่อนไขการซื้อขาย	ซื้อขายตามสภาพที่เป็นอยู่
3. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ผู้เสนอซื้อเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,000,000 บาท (หกล้านบาทถ้วน) และกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากจำนวนดังกล่าว
4. กำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	ไม่เกินวันที่ 20 กันยายน 2562
5. กำหนดชำระเงิน	งวดที่ 1 จำนวน 41,000,000 บาท ณ วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ (ในวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในกรณีของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ) งวดที่ 2 จำนวน 82,000,000 บาท ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562 งวดสุดท้าย จำนวน 287,000,000 บาท ณ วันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ไม่เกินวันที่ 20 กันยายน 2562

6. หมายเหตุ	หากผู้เสนอซื้อไม่สามารถชำระเงินงวดที่ 2 หรือไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินภายในวันที่กำหนด ถือว่าผู้เสนอซื้อผิดสัญญาจะซื้อจะขายแบบมีเงื่อนไข และมีหน้าที่ต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินคืนให้กับกองทุนรวมทันที และกำหนดให้เงินที่ผู้เสนอซื้อได้ชำระให้กองทุนรวมแล้วเป็นค่าใช้จ่ายทรัพย์สิน
-------------	--

ต่อมา บริษัทจัดการได้เจรจาและทำบันทึกข้อตกลงกับผู้เช่าโดยมีสาระสำคัญว่า ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการขายทรัพย์สิน ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าเดือนละ 2,000,000 บาท เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีราคาประเมินอยู่ที่ 555,000,000 บาท ซึ่งเป็นการประเมิน ณ ระดับกองทุนรวม โดยพิจารณาค่าเช่าตามสัญญาและกรอบค่าเช่าตามหนังสือชี้ชวนเป็นปัจจัยสำคัญและพิจารณาผลประกอบการจริงของทรัพย์สินเป็นปัจจัยรอง นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ได้รับข้อเสนอ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย คือ บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด และบริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนี้

ราคาประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เรียด เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด	บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	เฉลี่ย
โดย วิธีรายได้	488,000,000.00	468,000,000.00	478,000,000.00
โดย วิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งคำนวณจากมูลค่าที่ดินและอาคาร	548,000,000.00	560,000,000.00	554,000,000.00
หมายเหตุ	เป็นการประเมิน ณ ระดับทรัพย์สิน พิจารณาจากผลประกอบการจริงเป็นสำคัญ ไม่คำนึงถึงสัญญาเช่าเหมาและหนังสือชี้ชวน		

ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม การประเมินราคาทรัพย์สินจะเป็นการประเมิน ณ ระดับกองทุนรวม โดยพิจารณาถึงรายได้ค่าเช่าตามสัญญาที่กองทุนรวมได้รับจำนวน 34,000,000 บาทต่อปี รวมกับกรอบค่าเช่าตามหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นราคาประเมินที่ใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (9.6972 บาทต่อหน่วยลงทุน) อย่างไรก็ตาม ราคาในการซื้อขายทรัพย์สินจะอ้างอิงกับราคาประเมิน ณ ระดับทรัพย์สิน ซึ่งพิจารณาผลประกอบการจริงและแนวโน้มตลาด ทั้งนี้ เนื่องจากรายได้เฉลี่ยของทรัพย์สินมีจำนวนประมาณ 30,000,000 บาทต่อปี แต่กองทุนรวมได้รับเงินค่าเช่าทรัพย์สินจากผู้เช่าจำนวน 34,000,000 บาทต่อปี จึงทำให้ราคาประเมิน ณ ระดับกองทุนรวม และราคาประเมิน ณ ระดับทรัพย์สินมีจำนวนไม่เท่ากัน อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่แท้จริงจะต้องพิจารณาราคาทรัพย์สินที่มีการซื้อขายกันจริงในท้องตลาด ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องมีลักษณะและอยู่ในทำเลเดียวกัน อีกทั้ง ข้อมูลของราคาทรัพย์สินที่มีการซื้อขายกันจริงจะต้องเชื่อถือได้ โดยในการประเมินราคาของผู้ประเมินทรัพย์สินนั้นจะมีการตรวจสอบราคาประเมินของกรมที่ดินและราคาขายที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณราคาประเมิน ณ ระดับทรัพย์สิน โดยที่ดินของกองทุนรวมมีราคาประเมินของกรมที่ดินอยู่ที่ 17,000 – 20,000 บาทต่อตารางวา และมีราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 28,000 – 30,000 บาทต่อตารางวา

ว่า ดังนั้น ที่ดินทั้งหมดของกองทุนรวมมีราคาประเมินประมาณ 400,000,000 บาท สำหรับราคาของอาคารจะพิจารณา วัตถุประสงค์ในการซื้อทรัพย์สินของผู้ซื้อเป็นสำคัญ

ราคาเสนอซื้อของผู้เข้าจำนวน 410,000,000 บาท มีมูลค่าเฉลี่ยประมาณ 6.7993 บาทต่อหน่วยลงทุน ราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 19 กันยายน 2561 อยู่ที่ 5.95 บาท มูลค่าหน่วยลงทุนทางบัญชี ซึ่งคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สิน ณ ระดับกองทุนรวม เฉลี่ยอยู่ที่ 9.6972 บาทต่อหน่วยลงทุน ในขณะที่ราคาประเมินทรัพย์สินเฉลี่ยซึ่งมีจำนวน 478,000,000 บาท มีมูลค่าเฉลี่ยประมาณ 7.927 บาทต่อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อกับราคาประเมินทรัพย์สินพบว่าราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณ 1.1277 บาทต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 14.23 อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบราคาตามข้อเสนอซื้อกับราคาตลาดพบว่าราคาตามข้อเสนอซื้อสูงกว่าราคาตลาดประมาณ 0.8493 คิดเป็นร้อยละ 14.27

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติให้กองทุนรวมรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน กองทุนรวมจะได้รับชำระเงินงวดที่ 1 จำนวน 41,000,000 บาท ในวันที่ 19 กันยายน 2561 และบริษัทจัดการจะเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนงวดที่ 1 จำนวน 0.6799 บาทต่อหน่วยลงทุน และเมื่อกองทุนรวมได้รับชำระเงินงวดที่ 2 จำนวน 82,000,000 บาท ในวันที่ 20 มีนาคม 2562 บริษัทจัดการจะเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนงวดที่ 2 จำนวน 0.5638 บาทต่อหน่วยลงทุน และเมื่อกองทุนรวมได้รับชำระเงินงวดสุดท้าย จำนวน 287,000,000 บาท ภายในวันที่ 20 กันยายน 2562 บริษัทจัดการจะเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนงวดสุดท้าย จำนวน 5.4617 บาทต่อหน่วยลงทุน รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 6.7054 บาทต่อหน่วยลงทุน หลังจากนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชีต่อไป นอกจากนี้ กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าทรัพย์สินจากผู้เช่าในอัตราเดือนละ 2,000,000 บาท จนกว่าจะมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

จากข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับ บริษัทจัดการพิจารณาข้อดีข้อเสียของการที่จะรับหรือไม่รับข้อเสนอนี้ ดังนี้

	ข้อดี	ข้อเสีย
รับข้อเสนอซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ❖ เงินเฉลี่ยคืนจากการขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อ สูงกว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุน ณ วันที่ 19 กันยายน 2561 ประมาณร้อยละ 14.27 ❖ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินคืนเป็นระยะๆ ตามกำหนดการชำระราคาซื้อขาย ❖ หากผู้เสนอซื้อไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนด กองทุนรวมก็ยังคงได้รับราคาซื้อขายบางส่วนตามงวดของการชำระราคา ❖ เงินเฉลี่ยคืนที่ได้รับ เมื่อรวมกับเงินปันผลและ 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ ราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สิน ด้วยวิธีรายได้ประมาณร้อยละ 14.23

	ข้อดี	ข้อเสีย
	<p>เงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนที่ผ่านมา จะเท่ากับ 11.9854 บาท ต่อหน่วยลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจนำเงินที่ได้รับไปลงทุนทางเลือกอื่นที่มีสภาพคล่องสูงกว่าได้ 	
ไม่รับข้อเสนอซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ❖ กองทุนรวมจะยังคงดำรงอยู่ต่อไป ❖ สามารถสร้างรายได้ในระยะยาวจากรายได้ค่าเช่าในอนาคต 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ รายได้ค่าเช่าในอนาคตยังไม่แน่นอน ซึ่งข้อเสนอเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้รับอาจจะสูงหรือต่ำกว่าค่าเช่าที่ได้รับในปัจจุบัน ❖ อาจจะไม่มีความยืดหยุ่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ❖ ทรัพย์สินต้องได้รับการปรับปรุง อาจจะทำให้ค่าเช่าในช่วงแรกต่ำ ❖ กองทุนรวมอาจจะต้องกันเงินบางส่วนเพื่อสำรองเป็นค่าปรับปรุงทรัพย์สิน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน กองทุนรวมมีแนวทางในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่กองทุนรวมยังประสงค์ที่จะขายทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลราคาทรัพย์สินเพื่อหาผู้ซื้อรายใหม่ ซึ่งใช้เวลาประมาณ 5-6 เดือน และเมื่อได้ผลการประมูลแล้ว บริษัทจัดการจะจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนภายในเดือนมิถุนายน 2562 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติรับข้อเสนอซื้อดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชีต่อไป
2. ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะดำเนินธุรกิจต่อไป กองทุนรวมก็ต้องพิจารณาว่าจะดำเนินการเพื่อเปิดประมูลหาผู้เช่าเหมารายใหม่ ซึ่งใช้เวลาประมาณ 5-6 เดือน หรือ
3. ให้บริษัทจัดการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินโดยตรง ซึ่งใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

ทั้งนี้ ในระหว่างการดำเนินการตามแนวทางข้างต้น ไม่ว่าในกรณีใด บริษัทจัดการจะทำสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลา 12 เดือนกับผู้เช่าในอัตราเดือนละ 2,000,000 บาท พร้อมเงื่อนไขการยกเลิกสัญญา เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การประมูลหาผู้ซื้อรายใหม่หรือหาผู้เช่ารายใหม่นั้นไม่สามารถคาดเดาผลการประมูลและรายละเอียดที่แน่นอนได้ ซึ่งแตกต่างกับการขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่มีราคา เงื่อนไขการซื้อ และระยะเวลา

ดำเนินการที่ชัดเจน และการบริหารทรัพย์สินโดยตรงก็มีแนวโน้มทางธุรกิจที่จะมีรายได้ลดลง มีรายจ่ายเพิ่มขึ้น และมีความเสี่ยงทางธุรกิจเพิ่มขึ้น

เมื่อเปรียบเทียบราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อกับราคาประเมินทรัพย์สิน พบว่าราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อต่ำกว่าราคาประเมินประมาณ 68,000,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 14.23 อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ต้องได้รับการปรับปรุง ซึ่งต้องใช้เงินปรับปรุงประมาณปีละไม่น้อยกว่า 5,000,000-6,000,000 บาท อีกทั้งผลกระทบต่อธุรกิจที่ผ่านมาที่มีแนวโน้มลดลงและอัตราค่าเช่าก็น่าจะลดลงจากอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ สภาพทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินหลายแปลงแยกต่างหากจากกันและมีการใช้ทางร่วมกับบุคคลภายนอก อาจทำให้กองทุนรวมหาผู้เช่าหรือผู้ซื้อได้ยาก ทั้งนี้ ในการขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินเฉลี่ยคืนจากการขายทรัพย์สิน รวมกับเงินปันผลและเงินที่ได้รับจากการลดทุนทั้งหมดจำนวน 11.9854 บาทต่อหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถยืนยันได้ว่าข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับนี้เป็นข้อเสนอที่ดีที่สุดแต่เป็นข้อเสนอที่ชัดเจนที่สุดในบรรดาทางเลือกทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากสภาพทรัพย์สินและธุรกิจในปัจจุบัน แนวโน้มในอนาคต รวมถึงความชัดเจนของข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการพิจารณารับข้อเสนอซื้อเป็นทางเลือกที่เหมาะสม ซึ่งอาจแตกต่างจากความเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนที่แตกต่างกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่ได้ดำเนินการเปิดประมูลราคาทรัพย์สินก่อนนำเสนอข้อเสนอซื้อทรัพย์สินให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายและบริษัทจัดการยังไม่ทราบถึงความประสงค์ที่ชัดเจนในการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องเสนอข้อเสนอซื้อดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาก่อนเพื่อทราบแนวทางในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยบริษัทจัดการมิได้มีเงินลงทุนและ/หรือส่วนได้เสียพิเศษในการที่จะพิจารณารับหรือไม่รับข้อเสนอซื้อ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนรวม หากกองทุนรวมยังคงดำเนินธุรกิจต่อไป หากบริษัทจัดการไม่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินนี้ ก็อาจพิจารณาได้ว่าบริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทจัดการมากกว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถาม

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า แม้จะมีการต่อรองราคาซื้อขายทรัพย์สินให้เพิ่มขึ้น แต่ตนเห็นว่าราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอสุดท้ายยังมีราคาค่อนข้างต่ำ เหตุใดบริษัทจัดการจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ ว่าแม้ราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจะต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.23 แต่บริษัทจัดการได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ในการกำหนดราคาซื้อขายแล้ว เห็นว่าราคาซื้อขายตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สิน แม้จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินแต่ก็ยังคงอยู่ในวิสัยปกติของธุรกิจในการเสนอซื้อทรัพย์สิน นอกจากนี้ ที่ประชุมยังสามารถพิจารณาว่ามีมติไม่รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และพิจารณาให้ความเห็นชอบแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นประการอื่นได้ ตามที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 5 หากที่ประชุมมีมติไม่รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวาระนี้

นายณัฐกิตติ นันทโชคนตินันท์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับมีราคาต่ำ ตนจึงได้หารือกับบริษัทอื่นที่สนใจให้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมในราคา 430 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระราคาซื้อขายภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญาว่าจะขายทรัพย์สิน ซึ่งเร็วกว่ากำหนดระยะเวลาชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน ตนจึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาให้กองทุนรวมขายทรัพย์สินให้แก่บริษัทดังกล่าวแทน

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมยังไม่ได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินรายอื่นอย่างเป็นทางการ และไม่ได้มีการเข้าทำสัญญา วางเงินมัดจำ หรือให้หลักประกันใดๆ ที่จะมีผลผูกพันผู้เสนอซื้อทรัพย์สินรายดังกล่าว ดังนั้น ข้อมูลเกี่ยวกับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากบริษัทอื่นที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้กล่าวมา จึงเป็นการให้ข้อมูลต่อที่ประชุมในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อประกอบการพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับในวาระนี้ นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีหน้าที่ตามกฎหมายในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม จึงต้องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับในปัจจุบัน

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต้องเป็นไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมอาจนำข้อมูลเกี่ยวกับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากบริษัทอื่นมาประกอบการพิจารณาในวาระนี้ได้ ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สิน ก็จะมีการพิจารณาให้ความเห็นชอบแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วยวิธีการต่างๆ ต่อไป ซึ่งที่ประชุมสามารถมีมติให้เปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ เพื่อเปิดโอกาสให้บริษัทดังกล่าวเข้าร่วมการประมูลเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ เมื่อสามารถสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ได้แล้ว บริษัทจัดการก็จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับอย่างเป็นทางการต่อไป

นายชัยวัฒน์ จิรานันท์สกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ตนเห็นว่าการอนุมัติให้ขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับในปัจจุบันมีความเหมาะสม เนื่องจากจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินจากการลงทุนทั้งสิ้น 11.98 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นกำไรเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน และมีความแน่นอนกว่าการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วยวิธีอื่น เนื่องจากไม่มีความชัดเจนว่าจะสามารถสรรหาผู้ซื้อหรือเช่าทรัพย์สินรายใหม่ได้หรือไม่ ทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจเสื่อมสภาพลง และการบริหารทรัพย์สินตรงไม่มีความชัดเจนว่าผู้บริหารทรัพย์สินที่ได้รับการแต่งตั้งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ดีเพียงใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีบุคคลอื่นสนใจเสนอซื้อทรัพย์สินในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กว่าจริง ก็ควรรับข้อเสนอซื้อดังกล่าวไว้พิจารณา

ประธานฯ กล่าวว่า การแข่งขันเสนอซื้อทรัพย์สินเป็นประโยชน์ต่อการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม จึงขอขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนที่ให้ข้อมูลดังกล่าวต่อที่ประชุม อย่างไรก็ตาม การขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินรายใหม่จะต้องดำเนินการโดยการเปิดประมูลตามขั้นตอนเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายสิริวิชัย กิตติคุณ ผู้รับมอบฉันทะ ว่าผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจคลังสินค้า แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ เจ้าของอาคารคลังสินค้าและผู้ประกอบการโลจิสติกส์ แม้ธุรกิจโลจิสติกส์มีแนวโน้มที่จะเติบโต แต่อำนาจการต่อรองเช่าอาคารคลังสินค้าน่าจะขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการโลจิสติกส์ โดยคลังสินค้าที่ผู้ประกอบการโลจิสติกส์ให้ความสนใจจะต้องมีมาตรฐานตามที่ผู้ประกอบการกำหนด จึงอาจจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวม นอกจากนี้ ผู้ประกอบการโลจิสติกส์มักให้ความสนใจเช่าคลังสินค้าจากเจ้าของคลังสินค้าที่มีสาขาเพียงพอที่จะรองรับกิจการของผู้ประกอบการโลจิสติกส์ กองทุนรวมที่เป็นเจ้าของคลังสินค้าเพียงแห่งเดียวจึงอาจเสียเปรียบผู้ประกอบการคลังสินค้านรายอื่น

นายชัยวัฒน์ จิรานันท์สกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน ขอให้ นายณัฐกิตติ์ นันทโชคนนทินท์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริษัทอื่นที่สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อให้ที่ประชุมสามารถพิจารณาได้ว่าข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือหรือไม่ เพียงใด

นายณัฐกิตติ์ นันทโชคนนทินท์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ราคาซื้อขายทรัพย์สินจำนวน 410 ล้านบาท ต่ำเกินไปเมื่อเทียบกับราคาที่กองทุนรวมซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และมูลค่าของที่ดินควรเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป การขายทรัพย์สินในราคาดังกล่าวจึงไม่เหมาะสม ตนจึงได้หารือกับบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยบริษัทดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือและมีความสามารถที่จะซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารข้อเสนอซื้อล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวันนี้ ไม่ได้เป็นการเสนอซื้อทรัพย์สินด้วยวาจาโดยไม่ได้มีการเตรียมการ จึงขอให้ที่ประชุมวางใจว่าบริษัทดังกล่าวมีความสนใจที่จะซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมจริง และพิจารณามีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินในวาระนี้ เพื่อเปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ต่อไป

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนใช้สิทธิแจ้งให้ที่ประชุมทราบในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สิน และมีมติเห็นชอบแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมโดยการเปิดประมูลสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ บริษัทจัดการก็จะดำเนินการจัดประมูลทรัพย์สินตามขั้นตอนต่อไป

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในกรณีที่มีการอนุมัติให้ขายทรัพย์สินในวาระนี้ เป็นจำนวนภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องซึ่งบริษัทจัดการได้ประมาณการขึ้น จำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจริงอาจเปลี่ยนแปลงไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการชำระบัญชีของกองทุนรวม โดยมีกำหนดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมกราคม เดือนพฤษภาคม และเดือนพฤศจิกายน 2562 หรือประมาณ 2 เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินแต่ละงวด ซึ่งกำหนดชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินกำหนดขึ้น สำหรับการปรับลดจำนวนเงินเฉลี่ยคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 2 นั้น เนื่องจากการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอดีตจะทำให้ทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท และมีผลให้ต้องเลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปก่อนการซื้อทรัพย์สินจะเสร็จสมบูรณ์ จึงจำเป็นต้องปรับลดจำนวนเงินเฉลี่ยคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 2 เพื่อให้กองทุนรวมสามารถดำรงสถานะได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน

ระหว่างจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและรับชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้าย ในกรณีที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ขายทรัพย์สินตามข้อเสนอซื้อในวาระนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดทุนจดทะเบียน เลิกกองทุนรวม และเฉลี่ยคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่จำเป็นต้องติดต่อขายหน่วยลงทุนที่ตนถือหรือดำเนินการอื่นใด สำหรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากบริษัทอื่นที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบนั้น เป็นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากบริษัทอื่น ไม่ใช่บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ตามข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ บริษัทจัดการจะเปิดโอกาสให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมทุกรายสามารถยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินได้

นายศักดิ์ชัย สกุลศรีมนตรี ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความเห็นว่าการกำหนดให้ผู้เสนอซื้อทรัพย์สินสามารถชำระราคาทรัพย์สินเป็นงวดๆ ไม่เป็นธรรม เมื่อเทียบกับที่กองทุนรวมต้องชำระราคาซื้อทรัพย์สินดังกล่าวทั้งจำนวนในคราวเดียว นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในกรณีที่มีการขายทรัพย์สิน ในอัตรา 11.98 บาทต่อหน่วยลงทุน ก็ระยะเวลาในการลงทุนกว่า 10 ปี แล้ว เห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนแทบไม่ได้รับผลตอบแทนใดๆ จากการลงทุนในกองทุนรวมเลย

ประธานฯ ชี้แจงว่า การประเมินราคาที่ดินดำเนินการโดยบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทจัดการไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว และตอบข้อซักถามของนางจรรยา วชิรวณิชกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าจากการประเมินเบื้องต้น ในกรณีที่กองทุนรวมรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินจากผู้เสนอซื้อ จะมีค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ค่าภาษี ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นจำนวนรวมประมาณ 9,000,000 บาท ซึ่งผู้เสนอซื้อตกลงจะรับผิดชอบจำนวน 6,000,000 บาท และกองทุนรวมจะรับผิดชอบจำนวน 3,000,000 บาท ทั้งนี้ จะสามารถทราบจำนวนค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่แน่นอนได้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

นายธิตี กำหนดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนางจรรยา วชิรวณิชกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าบริษัทจัดการได้ใช้ความระมัดระวังในการนับจำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติแต่ละวาระ โดยเฉพาะสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ตามกฎหมาย ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ หมายถึง ผู้ที่มีส่วนได้หรือเสียเป็นพิเศษจากมติที่จะลงในวันวาระนั้นๆ หรือผู้ที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ โดยในวันวาระนี้ บุคคลดังต่อไปนี้เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (1) บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ผู้เสนอซื้อ (2) นายเนติ ตันติมนตรี ผู้ถือหุ้นของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด และ (3) นางพงศัลลดา ตันติมนตรี คู่สมรสของนายเนติ ตันติมนตรี ทั้งนี้ แม้ผู้ถือหน่วยลงทุนบางท่านจะมีนามสกุลเดียวกันกับผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ แต่จากการตรวจสอบ ไม่พบว่าอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับประเด็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ว่าในกรณีที่นายเอเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและเป็นเจ้าของบริษัทที่เสนอซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวม นายเอและบริษัทของนายเอเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวันวาระพิจารณาข้อเสนอซื้อจากบริษัทของนายเอ อย่างไรก็ตาม บุตรของนายเอ ซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทของนายเอ ไม่ถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นบุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้มีความเกี่ยวข้องใดๆ

นางจรรยา วชิรวณิชกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ตนทราบว่าราคาประเมินที่ดินของกองทุนรวมโดยบริษัทประเมินอยู่ที่ประมาณ 28,000-30,000 บาทต่อตารางวา หากคำนวณราคารวมของที่ดินของกองทุนรวมซึ่งมีพื้นที่ 39 ไร่ 1 งาน

56 ตารางวา ด้วยราคาประเมินที่ต่ำที่สุดคือ 28,000 บาทต่อตารางวา จะได้ราคารวมเป็นจำนวน 441,000,000 บาท หากคำนวณด้วยราคา 29,000 บาทต่อตารางวา จะเป็นราคารวมจำนวน 465,000,000 บาท และหากคำนวณด้วยราคา 30,000 บาทต่อตารางวา ราคาจะยิ่งสูงขึ้น ดังนั้น ตนเห็นว่าราคาที่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เสนอซื้อทรัพย์สินตามที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนให้ข้อมูล ซึ่งได้เสนอซื้อในราคา 430,000,000 บาท ซึ่งยังคงเป็นราคาที่ต่ำเกินไป ทั้งนี้ ตนไม่คำนวณด้วยราคาประเมินของกรมที่ดิน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 17,000-20,000 บาทต่อตารางวา เนื่องจากเป็นที่รู้กันทั่วไปว่าราคาประเมินของกรมที่ดินเป็นราคาที่ต่ำมากเกินไป

ประธานฯ ชี้แจงว่าราคาประเมินต้นทุนทดแทนเฉพาะส่วนของที่ดินโดยบริษัทประเมินซึ่งประเมินไว้ที่ราคา 28,000 บาทต่อตารางวานั้น คิดราคารวมเป็นเงิน 396,000,000 บาท เนื่องจากมีที่ดินส่วนที่เป็นถนน ซึ่งไม่ได้รวมคำนวณราคาเข้าไปด้วย

นายชัยวัฒน์ จิรานันท์สกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวแสดงความเห็นว่าแม้ที่ดินของกองทุนรวมจะตั้งอยู่ใกล้เส้นทางของรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง ซึ่งน่าจะทำให้มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สนใจซื้อไปพัฒนาต่อ อย่างไรก็ตาม ที่ดินของกองทุนรวมไม่ได้เป็นผืนเดียวกัน ดังนั้น การนำไปพัฒนาเป็นบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดอาจเป็นไปได้ยาก เนื่องจากอาจต้องซื้อที่ดินที่คั่นระหว่างแต่ละแปลง ซึ่งไม่แน่นอนว่าเจ้าของจะเสนอขายหรือไม่ ทั้งนี้ ในตอนต้น ตนเห็นว่าการรับข้อเสนอซื้อของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด เป็นทางเลือกที่ไม่ยุ่งยาก แต่เมื่อมีข้อมูลจากผู้ถือหน่วยลงทุนอีกท่านหนึ่งว่ามีข้อเสนอซื้อจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) อีกรายหนึ่ง ตนจึงเห็นว่าควรเปิดประมูลเพื่อหาผู้ซื้อรายใหม่

นางสาวสุวรรณี เจริญพิชิตนันท์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า จากข้อมูลในอินเทอร์เน็ต ตนพบว่ามีการเสนอขายที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินของกองทุนรวม ดังนี้

1. ซอยลาดพร้าว 107 ที่ดินพื้นที่ 50 ตารางวา เสนอขายในราคา 3,650,000 บาท หากคำนวณด้วยราคาดังกล่าวสำหรับที่ดินพื้นที่ 39 ไร่ จะคิดเป็นราคา 569,000,000 บาท
2. ซอยลาดพร้าว 42 ที่ดิน 39 ไร่ คิดเป็นราคาประมาณ 624,000,000 บาท
3. บริเวณแยกโพธิ์แก้ว ที่ดินพื้นที่ 2 ไร่ เสนอขายในราคา 50,000,000 บาท หากคำนวณด้วยราคาดังกล่าวสำหรับที่ดินพื้นที่ 39 ไร่ จะคิดเป็นราคา 975,000,000 บาท

ประธานฯ ชี้แจงว่า ข้อมูลราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเป็นข้อมูลที่บริษัทประเมินได้ใช้ในการประเมินราคาที่ดินเช่นกัน และตอบข้อซักถามของนางจรรยา วชิรวณิชชกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่า การขายที่ดินจะต้องพิจารณาสภาพที่ดินและปัจจัยอื่นๆ ประกอบกัน ทั้งนี้ ที่ดินของกองทุนรวมมีโกดังตั้งอยู่ จึงต้องขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งโอกาสที่จะมีผู้สนใจซื้อที่ดินแปลงย่อยขนาดเล็กพร้อมโกดังสินค้าห้องเดียวนั้นเป็นไปได้ยาก นอกจากนี้ ในกรณีที่เปิดประมูลโดยให้ผู้สนใจสามารถเสนอซื้อแปลงย่อยแปลงใดก็ได้ หากที่ดินแปลงใหญ่ถูกจำหน่ายออกไป มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจะลดลงจนเป็นเหตุให้ต้องเลิกกองทุนรวมตามกฎหมาย และจะต้องนำทรัพย์สินที่เหลือออกขายทอดตลาด ซึ่งในกรณีดังกล่าว จะไม่สามารถคาดเดาราคาขายของทรัพย์สินได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องขายที่ดินทั้งหมดในคราวเดียว

นางจรรยา วชิรวณิชกิจ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวแสดงความเห็นว่า บริษัทจัดการควรกำหนดราคาขั้นต่ำของที่ดินในการประมูล และควรประกาศการเปิดประมูลโดยใช้ช่องทางที่หลากหลาย เพื่อให้ทราบในวงกว้างและให้ผู้สนใจได้มีโอกาสทำข้อเสนอซื้อ ทั้งนี้ ตนเห็นว่าการประกาศเพียง 7 วันเป็นระยะเวลาที่น้อยเกินไป นอกจากนี้ ราคาเสนอซื้อที่ 410,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็น 26,000 บาทต่อตารางวา เป็นราคาที่ต่ำเกินไป

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยปกติในกรณีที่มีการเปิดประมูลขายทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะประกาศการเปิดประมูลมากกว่า 7 วัน โดยบริษัทจัดการจะเปิดโอกาสให้ผู้สนใจซื้อเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินเป็นเวลา 2-3 เดือน และให้เวลาในการทำข้อเสนอซื้ออีก 2-3 เดือน ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เปิดประมูลเพื่อหาผู้ซื้อรายใหม่ จะมีระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 5-6 เดือน และจะเสร็จสิ้นในช่วงปลายเดือนเมษายน 2562

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบอำนาจ กล่าวแสดงเห็นว่า ตนได้หารือกับผู้ถือหน่วยลงทุนท่านอื่นแล้ว เห็นว่าควรรับข้อเสนอซื้อในวาระนี้ เนื่องจากไม่แน่นอนว่าเปิดประมูลแล้วจะมีผู้เข้าร่วมประมูลหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในวันที่ที่ประชุมไม่สามารถพิจารณาอนุมัติรับข้อเสนอซื้อจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ตามที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนให้ข้อมูลได้ หากที่ประชุมประสงค์จะเปิดโอกาสให้ผู้สนใจรายอื่นเข้าร่วมเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม ที่ประชุมก็จะต้องลงมติไม่อนุมัติในวาระนี้ และเสนอให้บริษัทจัดการดำเนินการเปิดประมูลเพื่อหาผู้ซื้อรายใหม่ในวาระถัดไป เพื่อให้ผู้สนใจยื่นข้อเสนอซื้อมายังบริษัทจัดการ เพื่อให้บริษัทจัดการนำข้อเสนอซื้อที่ได้รับมาเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมครั้งต่อไป

นายธิตี กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ข้อเสนอซื้อที่ราคา 430,000,000 บาท จากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นข้อมูลที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้อภิปรายในที่ประชุมในวันนั้นเท่านั้น เนื่องจากข้อเสนอซื้อที่จะสามารถบังคับและผูกพันผู้ทำข้อเสนอได้จะต้องชัดเจนและมีการวางหลักประกันการปฏิบัติตามคำเสนอ

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม

นายธิตี กำเนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษ ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ดังนี้

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน *	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
นายเนติ ตันติมนตรี (เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด)	3,617,200	6.00
บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด	2,820,300	4.68
นางพงศ์สัสดา ตันติมนตรี (เนื่องจากเป็นคู่สมรสของนายเนติ ตันติมนตรี)	700,000	1.16

* เป็นจำนวนหน่วยลงทุนจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561

ที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ในราคาซื้อขาย 410,000,000 บาท ตามรายละเอียดที่เสนอ เนื่องจากมีคะแนนเสียงเห็นด้วยน้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 12 ราย คิดเป็นจำนวน 329,001 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 21,199,841 หน่วย ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	9,779,619	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	69.5447
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	4,282,722	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	30.4553
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.00
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ	0.00

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานฯ กล่าวว่า เพื่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เนื่องจากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้ขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เสนอซื้อในวาระที่ 4 จึงเห็นควรให้ที่ประชุมหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยวิธีการใดวิธีการหนึ่งดังต่อไปนี้

1. สรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่โดยการเปิดประมูล และเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป หรือ
2. สรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่โดยการเปิดประมูล และเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป หรือ
3. สรรหาผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารตรงทรัพย์สินของกองทุนรวม และเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดขัดข้อง จึงถือว่าที่ประชุมเห็นชอบให้พิจารณาเรื่องอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยให้พิจารณาให้ความเห็นชอบแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วยวิธีการใดวิธีการหนึ่งตามรายละเอียดข้างต้นตามลำดับ ดังนี้

วาระที่ 5.1 พิจารณาอนุมัติเปิดประมูลขายทรัพย์สิน (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 5.2 พิจารณาอนุมัติเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ (เพื่อพิจารณา)

ในกรณีที่ประชุมอนุมัติแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยวิธีสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ด้วยการเปิดประมูลในวาระที่ 5.1 ก็จะไม่มีการพิจารณาในวาระที่ 5.2 และสิ้นสุดการประชุม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ตามที่ที่ประชุมมีมติต่อไป

หากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 5.1 จึงจะพิจารณาแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยวิธีสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่โดยการเปิดประมูลในวาระที่ 5.2 ต่อไป หากที่ประชุมมีมติเห็นชอบในวาระที่ 5.2 บริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดประมูลเพื่อหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ตามที่ที่ประชุมมีมติต่อไป หากที่ประชุมมีมติไม่เห็นชอบ

บริษัทจัดการจะดำเนินการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และปรับโครงสร้างการบริหารเป็นแบบกองทุนรวมบริหารทรัพย์สินตรงต่อไป

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติเปิดประมูลขายทรัพย์สิน (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ ได้หารือกับที่ประชุมว่า ในการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ สมควรกำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำหรือไม่ เพียงใด เนื่องจาก ในกรณีที่ไม่มีกำหนดราคาขั้นต่ำ อาจมีผู้เสนอซื้อในราคาต่ำกว่าข้อเสนอที่เคยได้รับคือ 410,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดราคาขั้นต่ำสูงเกินกว่าที่ตลาดจะรับได้ อาจทำให้ไม่มีผู้สนใจเข้าร่วมประมูล

นายชัยวัฒน์ จิรานันท์สกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำสำหรับการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ในราคาไม่น้อยกว่า 430,000,000 บาท

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดประสงค์เสนอราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำหรือกำหนดเงื่อนไขอื่นใดเพิ่มเติมสำหรับการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่หรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดคัดค้านหรือเสนอความเห็นเพิ่มเติม

ประธานฯ กล่าวสรุปความเห็นของที่ประชุมเกี่ยวกับแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เสนอให้สรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่โดยการเปิดประมูล โดยกำหนดราคาขายทรัพย์สินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 430,000,000 บาท

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า ญัตติที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติในวาระนี้ คือ การเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ ในราคาไม่น้อยกว่า 430,000,000 บาท และให้นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป โดยวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ที่ประชุมมีมติเห็นชอบแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินรายใหม่ ในราคาไม่น้อยกว่า 430,000,000 บาท และให้นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 21,199,841 หน่วย ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	21,199,841	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100.00
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.00
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.00
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ	0.00

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่ารายใหม่ (เพื่อพิจารณา)
เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบในวาระที่ 5.1 จึงไม่มีเรื่องให้พิจารณาและลงมติในวาระนี้

ไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา และไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดเสนอแนะหรือสอบถามเพิ่มเติม
ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.30 น.



ประธานในที่ประชุม
(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มন্ত্রী สโตร์เรจ

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สตรีเรจ

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สตรีเรจ (“กองทุนรวม”) แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 2.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 478 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 83 ล้านบาท

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยที่ดิน อาคารรับฝากสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังรับฝากสินค้า

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income approach)

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้ง โครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และต้นทุนคงเดิม

การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในธุรกิจประเภทนี้

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

ข้าพเจ้าได้รับรายงานการประเมิน และเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมในรายงานกับข้อมูลทางบัญชี ข้าพเจ้าสอบถามผู้ประเมินโดยตรง และสอบถามในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการประเมินราคาและสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทดสอบตัวอย่างข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินราคา ซึ่งรวมถึง รายได้ค่าเช่า และต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ของบริษัท 101 มนตรี สโตร์เรจ จำกัด ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารของกองทุนรวมเพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประเมิน

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบายพร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ

จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าว มีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต่องบการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวมจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด



สง่า โชนิตติสวัสดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2561 : 592,092,335 บาท)			
	พ.ศ. 2560 : 586,000,000 บาท)		
	5, 7	478,000,000	555,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	23,282,315	28,181,990
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12	-	1,569,893
ลูกหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12	14,447,712	11,784,033
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		235,637	268,152
สินทรัพย์อื่น		50,158	4,565
รวมสินทรัพย์		516,015,822	596,808,633
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	773,845	2,727,383
หนี้สินอื่น		13,927,732	15,086,445
รวมหนี้สิน		14,701,577	17,813,828
สินทรัพย์สุทธิ		501,314,245	578,994,805
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	9		
(60,300,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.55 บาท)		575,865,000	575,865,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม	9	(74,550,755)	3,129,805
สินทรัพย์สุทธิ		501,314,245	578,994,805
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.3136	9.6019
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		60,300,000	60,300,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สตรี เรจ
 งบประมาณรายจ่ายเคียตเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
1) ที่ดิน 79 แปลง จำนวนเนื้อที่รวม 39 ไร่ 1 งาน 56 ตารางวา						
2) อาคารรับฝากที่ดินและอื่นๆ รวม 13 อาคาร						
พื้นที่รวม 44,525 ตารางเมตร	586,000,000	586,000,000				
3) ส่วนปรับปรุงอาคาร	6,092,335	-				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	592,092,335	586,000,000	478,000,000	555,000,000	100	100

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	12	30,794,990	32,000,000
รายได้ดอกเบี้ย		13,380	110,721
รวมรายได้		30,808,370	32,110,721
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,12	3,594,752	3,671,413
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11	718,950	735,886
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11,12	599,125	611,902
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย		475,064	522,632
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,472,906	558,639
ภาษีโรงเรือน		2,663,678	1,482,321
ค่าใช้จ่ายอื่น		495,620	183,846
รวมค่าใช้จ่าย		10,020,095	7,766,639
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		20,788,275	24,344,082
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(83,092,335)	(6,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(83,092,335)	(6,000,000)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(62,304,060)	18,344,082

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		20,788,275	24,344,082
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(83,092,335)	(6,000,000)
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(62,304,060)	18,344,082
การลดทุน	9	-	(12,060,000)
เงินปันผลจ่าย	10	(15,376,500)	(11,155,500)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(77,680,560)	(4,871,418)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		578,994,805	583,866,223
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		501,314,245	578,994,805

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(62,304,060)	18,344,082
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ส่วนลดรับมูลค่าพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยตัดบัญชี ดอกเบี้ยรับ		-	(100,886)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	83,092,335	6,000,000
การลดลงในรายได้ค่าเช่าค้ำรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,569,893	430,107
การ(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(2,663,679)	(1,697,844)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		32,515	20,281
การ(เพิ่มขึ้น)ในสินทรัพย์อื่น		(43,291)	-
การ(ลดลง)เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย		(1,953,538)	1,136,055
การ(ลดลง)ในหนี้สินอื่น		(1,158,713)	(3,379,293)
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		16,558,082	20,742,667
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย		11,078	13,458
เงินสดจ่ายเพื่อปรับปรุงอาคาร	7	(6,092,335)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	(21,899,114)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	22,000,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		10,476,825	20,857,011
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การลดทุน	9	-	(12,060,000)
เงินปันผลจ่าย	10	(15,376,500)	(11,155,500)
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(15,376,500)	(23,215,500)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(4,899,675)	(2,358,489)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		28,181,990	30,540,479
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		23,282,315	28,181,990

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สตรี รรจ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9,6019	9,6826	9,9450	10,3723	10,4792	10,6046
บวก รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.3447	0.4038	0.4277	0.6014	0.6445	0.6111
(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(1.3780)	(0.0995)	(0.2501)	(0.3287)	(0.0514)	(0.0365)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(1.0333)	0.3043	0.1776	0.2727	0.5931	0.5746
หัก การลดทุน	-	(0.2000)	(0.2500)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(0.2550)	(0.1850)	(0.1900)	(0.7000)	(0.7000)	(0.7000)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	8.3136	9,6019	9,6826	9,9450	10,3723	10,4792
อัตราส่วนของ(ขาดทุน)กำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	(10.8437)	3.1468	1.7742	2.6513	5.6969	5.4597
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	501,314,245	578,994,805	583,866,223	599,687,915	625,450,596	631,900,148
อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.7439	1.3331	1.2465	1.3407	1.4607	1.7619
อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	5.3620	5.5083	5.5187	7.1869	7.6514	7.5683
อัตราส่วนของงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	-	7.5300	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	574,566,658	582,946,591	603,680,781	620,357,388	627,717,859	634,611,179

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2552 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารรับฝากสินค้า

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำให้เป็นรูปแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5

ตัวเลขในงบการเงินปีปัจจุบันได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ ซึ่งตัวเลขปีเปรียบเทียบไม่ได้ได้รับการจัดประเภทให้สอดคล้องกับปีปัจจุบันเนื่องจากไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสด และรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมไม่ได้นำมามาตรฐานใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้

มาตรฐานฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ซ้อยู่เดิม

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บินส่วนราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมไม่ได้นำมาตราฐานใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบัน ได้แก่

- สินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันแต่นำมาขายรวมกัน จะต้องรับรู้รายการแยกกัน และการให้ส่วนลดหรือการให้ส่วนลดภายหลัง จากราคาตามสัญญาจะต้องถูกบันทึกเป็นส่วนไปยั้งแต่ละองค์ประกอบของแต่ละสินค้าหรือบริการ
- รายได้อาจจะต้องรับรู้เร็วขึ้นกว่าการรับรู้รายได้ภายใต้มาตรฐานปัจจุบัน หากสิ่งตอบแทนมีความผันแปรด้วยเหตุผลบางประการ (เช่น เงินจูงใจ การให้ส่วนลดภายหลัง ค่าธรรมเนียมที่กำหนดจากผลการปฏิบัติงาน ค่าสิทธิ ความสำเร็จของผลงาน เป็นต้น) - จำนวนเงินขั้นต่ำของสิ่งตอบแทนผันแปรจะต้องรับรู้รายได้หากไม่ได้มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่จะกลับรายการ
- จุดที่รับรู้รายได้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาอาจจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับรายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบต่อกองทุนรวม ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและกองทุนรวมไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจ เฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล สำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สินหรือส่วนของผู้ถือหุ้น และการหักกลบสินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมมองของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้กองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมีนัยสำคัญของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กองทุนรวมเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลา รายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่แสดงผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งออกเป็นสามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกองทุนรวมในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
 - หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกองทุนรวม เลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
 - ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

- ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กองทุนรวมต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า
- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกองทุนรวมที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กองทุนรวมเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้บริหารของบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทจัดการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้อายุและไม่ติดภาระค้ำประกัน

2.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.6 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นผู้ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

เครื่องมือทางการเงินในระดับ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกองทุนรวมได้แก่ ราคาเสนอซื้อปัจจุบัน/ราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย/สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เครื่องมือทางการเงินนี้รวมอยู่ในระดับ 1

เครื่องมือทางการเงินในระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง (ตราสารอนุพันธ์ที่มีการซื้อขายในตลาดรองที่ไม่ได้มีการจัดตั้งอย่างเป็นทางการ (Over-The-Counter) วัตถุประสงค์โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาให้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือนี้จะรวมอยู่ในระดับ 2

เครื่องมือทางการเงินในระดับ 3

ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือนี้จะรวมอยู่ในระดับ 3

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

3 การประมาณมูลค่าสุทธิธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ข้อมูลระดับที่ 3 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ข้อมูลระดับที่ 3 บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	478,000,000	555,000,000
รวม	478,000,000	555,000,000

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่าสุทธิธรรม

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

กองทุนรวมมีการประเมินการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประเมินการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประเมินการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น (ถ้ามี)

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	555,000,000	561,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	6,092,335	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคายุติธรรม	(83,092,335)	(6,000,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	478,000,000	555,000,000

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน จำนวน 79 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 39 ไร่ 1 งาน 56 ตารางวา และ 2) อาคารรับฝากสินค้าและอื่น ๆ รวมทั้งสิ้น 13 อาคาร มีพื้นที่รวมประมาณ 44,525 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินรวม 586 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่ เลขที่ 4976 และ 4984-86 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมได้จ้างบริษัทประเมินราคาอิสระได้แก่ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 11 มกราคม พ.ศ. 2562 การประเมินราคาดังกล่าว ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมได้บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่มูลค่า 478 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : จำนวน 555 ล้านบาท) และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 83.09 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : จำนวน 6 ล้านบาท)

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และงานระบบ อายุของสัญญามีระยะเวลาเบื้องต้น 1 ปี โดยมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป โดยมีสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
น้อยกว่า 1 ปี	20

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 11 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงาน โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น/(ลดลง) พ.ศ. 2561 ล้านบาท
อัตราคิดลด	
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	17.12
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(16.87)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	17.31
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(15.76)
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่า	
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(6.16)
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	5.72

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	เงินสด		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	23,282,315	20,665,430	0.05	0.05
เช็คที่ยังไม่ได้นำฝาก	-	7,516,560		
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,282,315	28,181,990		

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 60,300,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.55 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุน มีดังนี้

	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	หน่วยลงทุน (หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)	หน่วยลงทุน (หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน				
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	60,300,000	575,865,000	60,300,000	587,925,000
หัก ลดมูลค่าทุนจดทะเบียนของผู้ถือหน่วย ลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2560	-	-	-	(12,060,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	60,300,000	575,865,000	60,300,000	575,865,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	60,300,000	575,865,000	60,300,000	587,925,000
หัก ลดทุน เมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2560	-	-	-	(12,060,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	60,300,000	575,865,000	60,300,000	575,865,000

บริษัทจัดการกองทุนรวมได้จดทะเบียนการลดมูลค่าทุนจดทะเบียนครั้งที่ 2 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2560 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 และมีผลวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไร(ขาดทุน)สะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	3,129,805	(4,058,778)
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	20,788,275	24,344,083
หัก รายการ(ขาดทุน)สุทธิซึ่งไม่เกิดจากเงินลงทุน	(83,092,335)	(6,000,000)
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 10)	(15,376,500)	(11,155,500)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	<u>(74,550,755)</u>	<u>3,129,805</u>

10 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
			หน่วยลงทุน	รวมเป็นเงิน
			บาท	ล้านบาท
1	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	28 มีนาคม พ.ศ. 2561	0.110	6.63
2	1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561	27 กันยายน พ.ศ. 2561	0.145	8.74
				<u>15.38</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
			หน่วยลงทุน	รวมเป็นเงิน
			บาท	ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2560 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	26 กันยายน พ.ศ. 2560	0.185	11.16
				<u>11.16</u>

11 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน กำหนดด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม กำหนดโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม กำหนดโดยบริษัทจัดการ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม กำหนดโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกองทุนรวม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมกองทุนรวม หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของกองทุนรวมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพัทธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พรีนซิเพิล จำกัด	บริษัทจัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน
บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด	ผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และพ.ศ. 2560 มีดังนี้

ก) รายได้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<u>บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด</u>		
รายได้ค่าเช่า	30,794,990	32,000,000

ข) ค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรีนซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,594,752	3,671,413
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	599,125	611,902

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 มีดังนี้

	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
<u>บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด</u>		
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	1,569,893
ลูกหนี้อื่น	14,447,712	11,784,033
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	273,545	1,887,945
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	45,591	314,658

13 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

13.1 บัญชีความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

13 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

13.1 บัญชีความเสี่ยงด้านการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเพียงพอต่อกิจกรรมของกองทุน

14 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
วันศุกร์ที่ 31 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.30 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (“Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok”)
เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันศุกร์ที่ 31 พฤษภาคม 2562

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวกโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือ ขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท บริษัทจัดการได้แนบของจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาพร้อมกันนี้

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน รับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน



หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่ _____
Written at _____

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
I/We Nationality Residing at Street

ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มอนทรี สโตร์เรจ (MONTRI) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หน่วย
being a Unit Holder of 101 Montri Storage Property Fund (MONTRI) holding a total amount of _____ units,
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
and being entitled to the voting rights in total of _____ vote(s).

ขอมอบฉันทะให้ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____ ถนน _____
Hereby appoint age years, residing at Street

ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุน
Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กริมหา อายุ 55 ปี อยู่บ้านเลขที่ 99/399 ถนน _____
age years, residing at Street

ตำบล/แขวง นาเกลือ อำเภอ/เขต พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ รหัสไปรษณีย์ 10290
Tambol/Khwaeng Amphur/Khet Province Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2562 ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2562 เวลา 09.30 น. ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the Annual General Meeting for the year 2019 on 31 May 2019 at 09.30 at Surasak 1 Room, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok at 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, or any adjournment at any date, time and place thereof.

ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the Proxy to vote on my/our behalf at the meeting as follows:

- (1) วาระที่ 1: เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)
Agenda 1: Chairman's matters for acknowledgement (For Acknowledgement)
- (2) วาระที่ 2: รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 (เพื่อพิจารณา)
Agenda 2: To approve the minutes of the Unitholders' Meeting No. 1/2561 (For Consideration)
- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
(a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- รับรอง ไม่รับรอง งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

- (3) วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)
 Agenda 3: To acknowledge the report of the Fund's operation and course of action for future management of the Fund (For Acknowledgement)
- (4) วาระที่ 4 : รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)
 Agenda 4: To acknowledge the financial status, operating result and financial statement for fiscal year ending on 31 December 2018 which has been audited and given opinion by the auditor (For Acknowledgement)
- (5) วาระที่ 5 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เพื่อทราบ)
 Agenda 5: To acknowledge the appointment of the Fund's auditor and auditing expense for fiscal year ending on 31 December 2019 (For Acknowledgement)
- (6) วาระที่ 6: พิจารณาการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อพิจารณา)
 Agenda 6: To consider selling the Fund's properties and future management of the Fund (For Consideration)
- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
 (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain
- (7) วาระที่ 7: เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
 Agenda 7: To consider other business (if any).
- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
 (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain

การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็น การลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting by the Proxy on any agenda that does not coincide with my/our instructions specified on this Proxy Form shall be considered invalid and not my/our votes as a Unit Holder.

ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติ ในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณา และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting instruction in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.



กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่า
ข้าพเจ้าได้กระทำการทุกประการ

Any business carried out by Proxy at the said meeting, except in case that the Proxy does not vote according to my/our intention(s) specified
in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

- 1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวน
หน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unit Holder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment
units to several proxies for splitting votes.

- 2 กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

Map of the meeting venue

ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

Surasak Rooms 1, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok

At 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok

