

ที่ PFRD 043/2562

วันที่ 25 เมษายน 2562

เรื่อง แจ้งวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ (MONTRI) ประจำปี 2562 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ ข้อ 4. ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 22/2561 (“ประกาศ กลด.”) ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น

เนื่องจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด”) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ ชื่อย่อ “MONTRI” (“กองทุนรวม”) ได้ดำเนินการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 โดยมีกำหนดวันยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินในวันที่ 22 มีนาคม 2562 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมภายในกำหนด ประกอบกับข้อจำกัดในการดำเนินงานช่วงเทศกาลสงกรานต์ ซึ่งเป็นช่วงที่มีวันหยุดหลายวันติดต่อกันซึ่งผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น โรงพิมพ์ จะหยุดทำการ บริษัทจัดการจึงเห็นว่าการจัดประชุมสามัญประจำปี ภายในกำหนด 4 เดือน (ภายในเดือนเมษายน) ตามประกาศกลด. จะทำให้บริษัทจัดการยังไม่สามารถนำเสนอผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นประเด็นสำคัญในการจัดการกองทุนรวมในอนาคตให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาได้ และจะทำให้ต้องจัดประชุมวิสามัญเพื่อพิจารณาผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินอีกครั้ง ภายในเดือนพฤษภาคมหรือมิถุนายน โดยมีวาระสำคัญที่ต้องพิจารณาเพียงวาระเดียว ซึ่งจะเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยไม่จำเป็น และไม่เป็นที่ประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้มีหนังสือขอผ่อนผันต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“กลด.”) ให้กองทุนรวมสามารถจัดประชุมสามัญประจำปีได้หลังกำหนดเวลา 4 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถนำเสนอผลการสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาในการประชุมคราวเดียวกัน ซึ่งกลด. ได้พิจารณาผ่อนผันให้บริษัทจัดการสามารถจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ภายในเดือนพฤษภาคม 2562

บริษัทจัดการ จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 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)

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 3 : รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะนำเสนอความคืบหน้าและสถานะการดำเนินการของกองทุนรวม ตลอดจนแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบ

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

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะนำเสนอฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ เนื่องจากข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นข้อมูลที่สำคัญต่อการพิจารณาลงทุน บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารายละเอียดฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีที่ผ่านมาจากงบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. เนื่องจาก สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างกองทุนรวม กับ บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าในอัตราปีละ 34,000,000 บาท ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 และ กองทุนรวมและผู้เช่าได้ตกลงขยายระยะเวลาเช่าออกไปเป็นระยะเวลา 12 เดือน โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,000,000 บาท หรือในอัตราร้อยละ 24,000,000 บาท เพื่อให้กองทุนรวมยังคงมีรายได้ในระหว่างดำเนินการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 ดังนั้น จึงส่งผลให้ในรอบปี 2561 กองทุนรวมได้รับค่าเช่าลดลงจากปี 2560 ทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับรอบปี 2561 ตามรายงานประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 11 มกราคม 2562 ลดลงจากราคาประเมินสำหรับรอบปี 2560 จาก 555,000,000 บาท เป็น 478,000,000 บาท ซึ่งส่งผลให้เกิดรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(Unrealized Loss) จากการประเมินราคาดังกล่าวจำนวน 77.00 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีผลการดำเนินงานสำหรับงวด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ขาดทุนสุทธิจำนวน 62.30 ล้านบาท กองทุนรวมจึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561 ได้

## 2. 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

## 3. 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 มีกองทุนรวมมีรายการขาดทุนทางบัญชีจากเงินลงทุนเนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินที่ลดลงจาก 555,000,000 บาท ในปี 2560 เป็น 478,000,000 บาท ในปี 2561 หรือเป็นมูลค่า 77,000,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 13.87

## 4. สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	10,476,825 บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน(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

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

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชคนิตสวัสดิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251
	นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์นะ	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	

**วาระที่ 6 :** เพื่อพิจารณาการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อพิจารณา)

ตามที่กองทุนรวมได้เปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สิน โดยกำหนดราคาขั้นต่ำ 430 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561 โดยได้แจ้งประกาศเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 มีกำหนดยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 22 มีนาคม 2562 ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอดังกล่าว ปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น

ต่อมา บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด (“บริษัท”) ได้เข้าพบบริษัทจัดการเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวม เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (วันที่ 31 ตุลาคม 2562) ในราคา 410 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาซื้อขายเดิมที่ได้เคยเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2561 พิจารณาเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2561

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งแนวทางการดำเนินงานอื่น ๆ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียด วิธีดำเนินการและผลกระทบต่อกองทุนรวมโดยละเอียดอีกครั้งในหนังสือเชิญประชุมที่จะได้นำส่งต่อไป

วาระที่ 7 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2562 และเอกสารประกอบของแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนั้น (Record Date) ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2562

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายจุมพล สายมาลา)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ 02-018-3446