

รายงานประจำปี 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สไตร์เรจ

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

วันที่ 31 มีนาคม 2561

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอจัดส่งรายงานประจำปี 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สเตียร์เรจ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีผลประกอบการขาดทุน โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 578.99 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6019 บาท ลดลงจาก 583.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6826 บาท ในปี 2559

โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมมีรายได้จากค่าเช่า จำนวน 32 ล้านบาท และมีรายได้จากดอกเบี้ยและอื่น ๆ รวมทั้งสิ้น 32.11 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 7.77 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 24.34 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 6 ล้านบาท กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 11.16 ล้านบาท และจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินโดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม อันเนื่องมาจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบถามการประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 12.06 ล้านบาท ดังนั้นสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จึงเท่ากับ 578.99 ล้านบาท ลดลงจาก 583.87 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการลดลงของราคาประเมินทรัพย์สิน

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจ จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ทั้งปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 จัดทำโดยสำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สศช. ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 ได้สรุปเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 ว่าขยายตัวร้อยละ 4.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.3 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2560 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในปี 2559 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัวร้อยละ 9.7 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัว

ร้อยละ 3.2 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 10.8 ของ GDP

สาขาอุตสาหกรรมขยายตัวในเกณฑ์ดี โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเร่งตัวของอุตสาหกรรม การผลิตเพื่อการส่งออก แม้ว่าการลดลงของอุตสาหกรรมการผลิตบางรายการจะทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมในภาพรวมชะลอตัวลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าก็ตาม ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 3.0 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากการขยายตัวร้อยละ 4.2 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 ของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม กลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการขยายตัวเร่งขึ้นของปริมาณการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม โดยการผลิตในอุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ และการผลิตเครื่องใช้ในบ้านเรือน ซึ่งมีได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.8 และร้อยละ 5.6 ตามลำดับ

เศรษฐกิจไทยในปี 2561 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในเกณฑ์ดีและเร่งตัวขึ้นจากปี 2560 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเร่งขึ้นและสนับสนุนเศรษฐกิจในภาพรวมได้มากขึ้น แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีและการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น รวมทั้งการขยายตัวในเกณฑ์ดีของสาขาเศรษฐกิจสำคัญ ๆ ต่อเนื่องจากปี 2560 และการปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ แม้กระนั้นก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีข้อจำกัดจากการชะลอตัวเข้าสู่ภาวะปกติของการผลิตภาคเกษตร รวมทั้งยังมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับทิศทางนโยบายการเงินของประเทศสำคัญ ๆ ที่เร็วกว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ และการปรับการคาดการณ์ของนักลงทุนในช่วงการปรับตัวเข้าสู่ช่วงขาขึ้นของวัฏจักรราคาสินค้าและอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลก รวมทั้งความผันผวนที่เกิดจากการดำเนินนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และเงื่อนไขทางการเมืองในประเทศสำคัญๆ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 – 4.6 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย (1) การขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐที่จะเร่งตัวขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุน และความคืบหน้าของโครงการลงทุนภาครัฐ (3) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (4) แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของสาขาเศรษฐกิจสำคัญๆ และ (5) การปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 6.8 การบริโภค

ภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 5.5 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 7.8 ของ GDP

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

ข้อมูลกองทุนรวม	6
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	8
ภาพรวมอุตสาหกรรมคลังสินค้า ปี 2560	15
ปัจจัยความเสี่ยง	16
ข้อพิพาททางกฎหมาย	25
ข้อมูลสำคัญอื่น	25

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ	28
โครงสร้างการจัดการ	33
การกำกับดูแลกิจการ	50
ความรับผิดชอบต่อสังคม	50
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	50
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	51

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	53
--------------------------	----

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
- เอกสารแนบ 2 ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 1

การดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สไตร์เรจ

ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มอนทรี สโตร์เรจ

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มอนทรี สโตร์เรจ
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	101 MONTRI STORAGE PROPERTY FUND
ชื่อย่อ	MONTRI
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ประเภทการลงทุน	อสังหาริมทรัพย์
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 14 สิงหาคม 2552
จำนวนเงินทุน	603,000,000 บาท
จำนวนเงินทุน	587,925,000 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 1) 575,865,000 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 2)
จำนวนหน่วยลงทุน	60,300,000 หน่วย
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารชีตีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด สาขากรุงเทพ

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้ไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และการเพิ่มมูลค่าผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

ลักษณะทรัพย์สินและรายละเอียดที่ตั้ง

ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 4976 และ 4984 - 86 ถนนโพธิ์แก้ว (ซอยลาดพร้าว 101) แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ดำเนินธุรกิจรับฝากสินค้า ที่ตั้งของอาคารรับฝากสินค้า ตั้งอยู่ซอยโพธิ์แก้ว (ถนนสาธารณะ) แยกจากถนนโพธิ์แก้วมาประมาณ 200 เมตร เป็นถนนขนาดกว้าง 2 ช่องทางจราจร สำหรับถนนโพธิ์แก้วเป็นถนนขนาด 4 ช่องทางจราจร การเดินทางเข้าออกอาคารรับฝากสินค้า รถขนส่งสินค้าขนาดใหญ่สามารถเข้าได้ออกสะดวก ปัจจุบันมีอาคารรับฝากสินค้า 11 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของโครงการ ได้แก่ อาคารที่พักคนงาน 1 อาคาร โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 44,501 ตารางเมตร อาคารทั้งหมดของโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ในโครงการซึ่งมีอยู่ประมาณ 39 ไร่ โดยพื้นที่รอบข้างเป็นชุมชนที่เจริญแล้วมีโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการ ใกล้ย่านธุรกิจการค้าพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร คือ ย่านลาดพร้าว ย่านรามคำแหง และย่านรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ธนาคาร ปั๊มน้ำมัน สถานศึกษา อาคารพาณิชย์ อาคารชุดพักอาศัย โรงพยาบาล เป็นต้น ที่ดินโดยรอบบริเวณที่ตั้งโครงการ เหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย และด้านพาณิชยกรรมเป็นหลัก นับว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพด้านการเพิ่มมูลค่าของราคาที่ดิน

อาคารรับฝากสินค้าที่ลงทุนรวมจะไปลงทุน ประกอบด้วย อาคารรับฝากสินค้า อาคารเก็บจากอาคารสตูดิโอ และอาคารที่พักคนงาน รวมทั้งสิ้น 12 อาคาร รายละเอียดดังนี้

1.	อาคารรับฝากสินค้า	จำนวน	9	อาคาร	39,832 ตร.ม
2.	อาคารเก็บจาก	จำนวน	1	อาคาร	748 ตร.ม
3.	อาคารสตูดิโอ	จำนวน	1	อาคาร	3,084 ตร.ม
4.	อาคารบ้านพักคนงาน	จำนวน	1	อาคาร	837 ตร.ม
	รวม		12	อาคาร	44,501 ตร.ม

ที่ดินจำนวน 79 แปลง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 4976,4984 - 86 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ระบุว่าที่ดินเลขที่ 5136 IV 7626-15 และ 5136 I 7626-15 จำนวนเนื้อที่โดยรวมประมาณ 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 47 (สี่สิบเจ็ด) ตารางวา ซึ่งที่ดินมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	75572	2951	-	2	04
2	75573	2952	-	2	04
3	75574	2953	-	2	04
4	75591	2958	-	2	04
5	75592	2986	-	2	04
6	75593	2987	-	2	04
7	2679	2995	2	1	20
8	75566	2945	-	2	04
9	75567	2946	-	2	04
10	75568	2947	-	2	04
11	75569	2948	-	2	04
12	75570	2949	-	2	04
13	75571	2950	-	2	04
14	75594	2988	-	2	04
15	75595	2989	-	2	04
16	75596	2990	-	2	04
17	75597	2991	-	2	04
18	75598	2992	-	2	04
19	75599	2993	-	2	04
20	75608	2996	-	1	41
21	75609	2997	-	2	32
22	75610	2998	-	2	23
23	75611	2999	-	2	14
24	75612	3000	-	2	04
25	75613	3001	-	2	05
26	75614	3002	-	2	05
27	75615	3003	-	2	04

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
28	75616	3004	-	2	04
29	75617	3005	-	2	04
30	75618	3006	-	2	04
31	75619	3007	-	2	04
32	75649	682	-	2	04
33	75650	681	-	2	37
34	75651	680	-	2	30
35	75652	679	-	2	37
36	75667	3156	-	1	99
37	75668	3155	-	1	99
38	75669	3154	-	1	99
39	75670	3153	-	1	99
40	75671	3152	-	1	99
41	75672	677	-	1	99
42	75673	676	-	1	99
43	75674	675	-	1	99
44	75675	674	-	2	4
45	75680	3475	-	2	21
46	75681	3138	-	2	17
47	75682	3139	-	2	16
48	75683	3140	-	2	13
49	75684	3141	-	2	11
50	75685	3142	-	2	9
51	75686	3143	-	2	6
52	75687	3144	-	1	1
53	75688	3145	-	1	99
54	75689	3146	-	1	99
55	75690	3147	-	1	99
56	75691	3148	-	1	99
57	75692	3149	-	1	99
58	75693	3150	-	1	99

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
59	75694	3151	-	1	99
60	75696	441	-	2	02
61	75700	3473	-	1	17
62	75701	3474	-	1	82
63	75702	3137	-	-	97
64	75703	3136	-	-	99
65	75704	3135	-	1	03
66	75705	3134	-	1	02
67	75706	3133	-	1	01
68	75707	3132	-	1	05
69	75708	3131	-	1	04
70	75709	3130	-	1	02
71	75710	3129	-	1	64
72	75711	3128	-	1	62
73	75712	3127	-	1	53
74	75713	3126	-	1	51
75	75714	3125	-	-	92
76	75715	3124	-	-	87
77	75716	3123	-	-	81
78	243977	3965	-	1	39
79	244054	3966	1	2	75
รวม			39	1	47

มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 4976 และ 4984 - 86 ซอยโพธิ์แก้ว 3 ถนนโพธิ์แก้ว (ซอยลาดพร้าว 101) แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรสซัล จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมิน	555,000,000 บาท
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า	8 ธันวาคม 2560
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	8 ธันวาคม 2559 – 7 ธันวาคม 2560
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) (วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับคู่สัญญามากำหนดเป็นสมมติฐานในการประเมินค่า ในระยะเวลาประมาณการ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และงานระบบออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โดยสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิขอต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี สรุปรายละเอียดดังนี้

ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3 (ระหว่างวันที่ 13 ตุลาคม 2552 – 12 ตุลาคม 2555)

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 51 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ ระยะเวลา 1 ปี ต่ออายุทุกปี เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 51 ล้านบาท และหักหุ้นส่วนจำกัด มนตรีการช่าง บริษัทมนตรี สตูดิโอ จำกัด นายเนติ ตันติมนตรี นางพงษ์ลัดดา ตันติมนตรี และนางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์ ค่าประกันตามสัญญาเช่าในระยะเวลาปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3 ปี ในวงเงิน 306 ล้านบาท

ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6 (ระหว่างวันที่ 13 ตุลาคม 2555 – 12 ตุลาคม 2558)

รายได้ค่าเช่าคงที่ต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายในอัตรา 48 ล้านบาท ค่าประกันด้วยหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ มูลค่า 24 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน ต่ออายุทุก 6 เดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมูลค่าหนังสือค้ำประกันแต่ละปีจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 48 ล้านบาท

ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9 (ระหว่างวันที่ 13 ตุลาคม 2558 – 12 ตุลาคม 2561)

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2558 ซึ่งจัดประชุมในวันที่ 11 กันยายน 2558 มีมติอนุมัติให้ต่ออายุสัญญาเช่ากับ บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด ตามเงื่อนไขดังนี้

เงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติ	
ค่าเช่า	ปีที่ 7 30 ล้านบาท (ไม่มีค่าเช่าแปรผัน) ปีที่ 8 32 ล้านบาท (ไม่มีค่าเช่าแปรผัน) ปีที่ 9 34 ล้านบาท (ไม่มีค่าเช่าแปรผัน)
หนังสือสัญญาค้ำประกัน	มูลค่าเท่ากับค่าเช่าครึ่งปี ต่ออายุทุก 6 เดือน
ประกันภัยในทรัพย์สิน	กองทุนรวมเป็นผู้ชำระ
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ผู้เช่าและกองทุนรับภาระฝ่ายละครึ่ง

ปีที่ 10 เป็นต้นไปจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ

รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้

$$\begin{array}{ccc} \text{ค่าเช่าคงที่} & + & \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \downarrow & & \downarrow \\ \left(41 \text{ ล้านบาทต่อปี} \right) & & \left((\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า}^* - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 90\% \right) \end{array}$$

* กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าเก็บได้ - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
โดยที่ กำไรขั้นต้นของผู้เช่าจะต้องมากกว่า หรือ เท่ากับ ค่าเช่าคงที่ เท่านั้น

ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจคลังสินค้า ปี 2560

จากรายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ไตรมาสที่ 4 ปี 2560 โดยบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด ระบุว่า เศรษฐกิจมหภาคของไทยในปี 2560 เป็นไปในทิศทางเดียวกับประเทศคู่ค้ารายใหญ่ ในขณะเดียวกัน รัฐบาลได้ให้ความสำคัญในการส่งเสริมระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) มีการประกาศแผนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยภาคเอกชน ซึ่งซีบีอาร์อี เห็นว่าแผน EEC ดังกล่าวเป็นบวก แต่จะต้องใช้เวลาจึงสามารถเห็นประโยชน์ที่แท้จริงได้

ภาวะตลาดของที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแสดงให้เห็นถึงสัญญาณบางประการของการฟื้นตัว ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ยอดขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (ไม่รวมโรจนะ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.8 จากระยะเดียวกันในปีก่อนหน้า หรือเป็นคิดพื้นที่ 669 ไร่ ตลอดทั้งปี 2560 มียอดขายที่ดินรวม 1,700 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 เมื่อเทียบกับในปี 2559 อุปทานที่ดินยังคงอยู่ที่ 157,000 ไร่ เนื่องจากไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด

ในส่วนของโรงงานสำเร็จรูป ตลาดยังคงอ่อนตัว โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 70.4 ลดลงจาก 71.2 ในไตรมาสที่ 3 อุปทานของโรงงานสำเร็จรูปยังคงอยู่ที่ 2.36 ล้านตารางเมตร เนื่องจากไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด

สำหรับตลาดทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสมัยใหม่ มีการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย จากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 78.6 ในไตรมาสที่ 3 เป็นร้อยละ 79.2 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 มีอุปทานของพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 30,000 ตารางเมตร เป็นพื้นที่รวมประมาณ 3.43 ล้านตารางเมตร

เมื่อมองไปในอนาคต ยอดขายของที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2561 ซึ่งอาจจะมาจากการที่ผู้ผลิตจากจีนแสดงความสนใจที่จะลงทุนในที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมมากขึ้น ในขณะที่โรงงานสำเร็จรูปยังคงอ่อนตัวต่อไป นักพัฒนาควรที่จะระมัดระวังมากขึ้นในการที่จะพัฒนาในบางพื้นที่ จนกว่าพื้นที่ในปัจจุบันจะถูกใช้หมดไป อย่างไรก็ตาม ในส่วนของคลังสินค้าสมัยใหม่ อาจจะมีอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจค้าออนไลน์ (e-commerce) และความต้องการในการจัดการการขนส่ง

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ หรือปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

โครงการที่กองทุนรวมลงทุน มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เนื่องจากธุรกิจคลังสินค้าอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มค่าเงินบาท มุมมองในทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม รวมถึงผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลซึ่งอาจจะมีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงในการชำระค่าเช่าแก่กองทุนรวมของผู้เช่า

โดยที่กองทุนรวมมีโครงสร้างการหาผลประโยชน์แบบเช่าเหมา ดังนั้นกองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า อันเนื่องมาจากสภาพธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจ หรือแม้แต่สภาพธุรกิจจะเป็นไปตามแผนธุรกิจ

3) ความเสี่ยงจากการค้ำประกัน

แม้ว่ากองทุนรวมจะได้กำหนดให้ผู้เช่าจัดหาหนังสือค้ำประกันธนาคาร แต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเรียกบังคับหลักประกัน ธนาคารพาณิชย์ อาจจะใช้ข้ออ้างทางกฎหมายปฏิเสธการชำระ ทำให้กองทุนรวมต้องใช้สิทธิทางกฎหมาย ฟ้องร้องบังคับให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าวชำระตามข้อผูกพันที่มีตามหนังสือค้ำประกัน

4) ความเสี่ยงทางการเมือง

ผลกระทบทางการเมืองอันเนื่องมาจากเสถียรภาพของรัฐบาล จากการมีการรวมตัวประท้วง รัฐบาลของประชาชนบางส่วน อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจ รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อการดำเนินงานของธุรกิจคลังสินค้า สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่า ซึ่งย่อมจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกองทุนรวมด้วย ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของธุรกิจคลังสินค้า สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการของผู้เช่าและการเติบโตของกองทุนรวม

5) ความเสี่ยงทางธุรกิจของกิจการคลังสินค้า

แม้ว่าการประกอบกิจการธุรกิจคลังสินค้านับเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น แต่เนื่องจากการประกอบกิจการคลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยแวดล้อมหลายด้าน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของประเทศไทย ดังนั้น การที่กองทุนรวมมีการให้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปประกอบกิจการคลังสินค้าและหากผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้รับผลกระทบในทางลบจากการประกอบกิจการและผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดหรือค่าเช่าผันแปรที่ได้ไม่เป็นไปตามที่กองทุนรวมคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบแก่ผลประกอบการของกองทุนรวมได้

6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสถานะตลาดของธุรกิจคลังสินค้า การเพิ่มขึ้นของจำนวนคลังสินค้า การที่มีจำนวนคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้น

7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุน อาจจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของธุรกิจ เพราะหากพฤติกรรมของผู้บริโภคลักษณะมุ่งเน้นการบริการ การบริหารจัดการพื้นที่คลังสินค้า และต้นทุน

ในการให้บริการที่ต่ำ อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้เช่าและระดับราคา หากโครงการไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบ หรือการให้บริการของโครงการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตามกองทุนรวมได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายในทรัพย์สินของโครงการที่เกิดจากภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์สึนามิ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การซ่อมแซมที่จำเป็นใด ๆ เพื่อแก้ไขความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์อาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลานาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรงและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออสังหาริมทรัพย์อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันภัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้งานสอดคล้องกับการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชี

รายงานฐานะทางการเงินของกองทุนรวมอาจถูกกระทบจากการออกมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือมีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เนื้อหาสาระที่จะมีการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีไม่อาจคาดหมายได้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของสำนักงานคณะกรรมการ กสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ อีกทั้งไม่สามารถประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

จะไม่ส่งผลกระทบต่อภาระงานฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของกองทุนรวม นอกจากนี้ มูลค่าของทรัพย์สินทางบัญชีของกองทุนรวม อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตหากมุมมองของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมีการเปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดโครงการ

2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมนั้นจะถูกกำหนดจากผลการดำเนินงาน โดยผลการดำเนินงานของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขันจากโครงการอื่น การเปลี่ยนแปลงของข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยค่าเช่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และความสามารถของกองทุนรวมในการบังคับหลักประกันตามขั้นตอนและในเวลาอันควรตามรายละเอียดที่ระบุไว้ข้างต้นเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินสัญญา ดังนั้น ความผันผวนของค่าเช่าแปรผันอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ณ ที่นี้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลในปีต่อ ๆ ไป

3) ความเสี่ยงจากเงินชดเชยที่ได้จากการทำประกันภัยอสังหาริมทรัพย์อาจได้ไม่ครบตามค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันวินาศภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด (All Risks Insurance) และจะให้ผู้เช่าทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่า โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย นอกจากนี้ กองทุนรวมจะให้ผู้เช่าจัดให้มีการทำประกันภัยบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ลงทุนอีกด้วย

อย่างไรก็ดีหากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ ในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจได้รับความเสียหายทางการเงินเนื่องจากเงินชดเชยที่ได้จากการประกันภัยอาจชดเชยความเสียหายได้ไม่ทั้งหมด

นอกจากนี้ความเสี่ยงบางอย่างอาจไม่สามารถทำประกันภัยคุ้มครองได้ หรือค่าเบี้ยประกันอาจจะสูงมากจนไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจที่จะทำการประกันเพื่อคุ้มครองความเสี่ยงในกรณีดังกล่าว ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนที่ไม่ได้รับความคุ้มครองหรือความเสียหายดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าวงเงินประกัน หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์กองทุนรวมอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ทำให้รายได้ในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามประมาณการ

4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงและทรัพย์สินของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากประมาณการที่ได้รับไว้

รายงานทางการเงินต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่น ๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐานหรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใด ๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่ได้มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งสมมติฐานเหล่านี้มีความไม่แน่นอนและอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวมเช่นการลดลงของนักท่องเที่ยว และอัตราค่าเช่าที่ลดลง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

ประมาณการดังกล่าวเป็นการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าวและการประมาณการ

ดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีความไม่แน่นอน โดยอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้ และเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม หากสมมติฐานดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นจริง การดำเนินการบางประการของกองทุนรวมย่อมไม่เป็นไปตามประมาณการที่ระบุไว้ และอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้

5) ความเสี่ยงด้านภาษีและการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงในกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในเรื่องภาษีจากผลการดำเนินงาน ในเรื่องภาระภาษีอื่น ๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเกี่ยวกับภาระภาษีของเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากกองทุนรวม หรืออาจมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต อันเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ลงทุนได้ รวมถึงอาจทำให้ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ อสังหาริมทรัพย์จะต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของผู้เช่าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดผู้เช่าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 5 - 7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโครงการ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุก ๆ 15 - 20 ปี โดยประมาณการปรับปรุงดังกล่าวจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโครงการจะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อยาได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการ นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เขายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย ส่งผลให้การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามสัญญา ทางกองทุนรวมจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปัญหา และทางแก้ไขเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นไว้ให้ดีที่สุด หรือกระทบน้อยที่สุด

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาต

ตามกฎหมายแล้วการเก็บสินค้าบางประเภทอาจจะต้องได้รับใบอนุญาตเป็นการเฉพาะ หากใบอนุญาตของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาต (บางส่วน หรือ ทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการบางส่วนหรือทั้งหมด ต่อไปได้ และอาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือ ทำให้รายได้ของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโดยนำอสังหาริมทรัพย์บางส่วนหรือทั้งหมดในโครงการมาดำเนินการหาผลประโยชน์ในรูปแบบอื่น ๆ หรือขายออกไป

8) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าหลังจากพ้นระยะเวลาสัญญา

ในการที่กองทุนรวมและผู้เช่าไม่สามารถตกลงในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่จะต้องมีการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุด และ/หรือ ทุก ๆ 3 ปีหลังจากนั้น ในกรณีดังกล่าวอาจจะมีผลให้กองทุนรวมต้องดำเนินการเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า ดังนั้นเพื่อเป็นการลดผลกระทบดังกล่าว จะจัดให้มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมเห็นว่าเหมาะสม และแต่งตั้งเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์ทดแทนผู้เช่ารายเดิม ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขซึ่งอาจไม่เหมือนเดิมในสัญญาเช่า แต่ต้องเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม

9) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาและกองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้กองทุนรวมอาจจะต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่ ถ้าหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมได้ กระแสรายได้ของกองทุนรวมอาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

10) ราคาของหน่วยลงทุนอาจจะเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

หน่วยลงทุนจะจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

11) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

12) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น สภาพะการซื้อขายหลักทรัพย์ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมี

ความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และราคาเสนอซื้อ-ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (NAV) อย่างมีนัยสำคัญ

13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าของผู้เข้าซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมได้นำอสังหาริมทรัพย์ ออกหาประโยชน์โดยการนำออกให้เช่าทั้งโครงการภายใต้สัญญาเช่าที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่สำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และ ค่าเช่าแปรผัน ที่จะได้จากผู้เช่าภายใต้สูตรการคำนวณที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญานี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม

(2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้เช่ามีรายได้หลักจากการให้บริการคลังสินค้า และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ให้บริการ และรายได้ที่ผู้เช่าได้รับจากการให้บริการดังกล่าวย่อมส่งผลโดยตรงต่อค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเฉพาะค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณตามสัดส่วนของรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ

หากในอนาคตการให้บริการคลังสินค้ามีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่น อาจส่งผลให้ผู้ให้บริการ มีจำนวนเปลี่ยนแปลงลดลงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้เช่า และต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทุนรวมไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อมูลสำคัญอื่น

การยกเลิกกฎหมายยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 608) พ.ศ. 2560 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 609) พ.ศ. 2560 และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 610) พ.ศ. 2560 ยกเลิกการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการประกอบกิจการขายสินค้าและการให้บริการ ยกเลิกการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์และการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร และยกเลิกการยกเว้นอากรแสตมป์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 2) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง 4) ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยพระราชกฤษฎีกาทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 และกำหนดให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ที่ผ่านมา ในกรณีนี้ กองทุนรวมได้เข้าจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ผลกระทบต่อกองทุนรวม

เดิมกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อซื้อสินค้าหรือรับบริการ (ไม่ว่าจะเป็น ภาษีมูลค่าเพิ่มที่รวมอยู่ในราคาสินค้าและค่าบริการหรือที่เรียกเก็บต่างหาก) ซึ่งเรียกว่าภาษีซื้อ แต่กองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทรัพย์สินหรือให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวม ที่เรียกว่า ภาษีขาย ได้ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากภาษีซื้อโดยการนำมาหักลบกับภาษีขายได้ เมื่อกองทุนรวมจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบกิจการภาษีมูลค่าเพิ่ม กองทุนรวมจะสามารถนำภาษีซื้อที่กองทุนรวมชำระให้แก่ผู้ประกอบการอื่นและภาษีขายที่กองทุนรวมเรียกเก็บมาหักลบกันได้ ซึ่งจะมีผลทำให้ภาระภาษีมูลค่าเพิ่มของกองทุนรวมลดลง

ในส่วนของภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น ตั้งแต่วันที่กฎหมายใหม่มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมจะมีหน้าที่เสีย ภาษีดังกล่าวในกรณีที่กองทุนรวมขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมก่อนครบกำหนดระยะเวลาในการถือครอง 5 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ถือครองทรัพย์สินมาแล้วเป็นเวลาประมาณ 7 ปี กองทุนรวม จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายในส่วนนี้

ในส่วนของการแสตมป์ เดิมการทำสัญญาและตราสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่วันที่กฎหมายใหม่มีผลใช้บังคับ การทำสัญญาและตราสารต่าง ๆ ของกองทุนรวมจะต้องเสียอากรแสตมป์เช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ ทั้งนี้ ภาระค่าอากรแสตมป์ที่กองทุนรวม จะต้องเสียนั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทและมูลค่าของสัญญาและตราสารแต่ละชนิด

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	603,000,000 บาท
จำนวนเงินทุนของโครงการ	587,925,000 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 1)
	575,865,000 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 2)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	9.75 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 1)
	9.55 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 2)
จำนวนหน่วยลงทุน	60,300,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	10.00 บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	575,865,000 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	หน่วยละ 5.90 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	355,770,000 บาท
มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	590 บาทต่อวัน
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	หน่วยละ 9.6019 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	578,994,805.28 บาท

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ภาพรวมข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 15 กันยายน 2560 ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : XD

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	นายเนติ ตันติมนตรี	3,617,200	6.00
2.	MR.PETER ERIC DENNIS	2,632,700	4.37
3.	นายสุปัท ตันติมนตรี	2,509,000	4.16
4.	นายปฐมินทร์ นาทีทอง	2,000,000	3.32
5.	นางสาวณิชนันท์ ตันติมนตรี	1,389,000	2.30
6.	นางสาวสุชาดา โล่ห์บุญทรัพย์	1,385,100	2.30
7.	บริษัท มนตรีธุรกิจ จำกัด	1,273,600	2.11
8.	นายนรพล ตันติมนตรี	700,000	1.16
9.	นางพงศ์ลัดดา ตันติมนตรี	700,000	1.16
10.	นางสาวปิณญาดา ตันติมนตรี	700,000	1.16

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ไม่มี

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายเงินปันผล	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

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

1. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี อนึ่ง กรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว

2. เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่

จำหน่ายได้ทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณี queเข้าช้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง

(2) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มี

ประกาศดังกล่าวไว้ที่ตัวแทน

3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

(3) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

3. เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

โครงสร้างการจัดการ

บริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
 เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
 โทรศัพท์ 0-2686-9500 โทรสาร 0-2657-3167
 เว็บไซต์ <http://www.cimb-principal.co.th>

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด หนึ่งในบริษัทเครือข่าย ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ประเทศมาเลเซีย เพื่อให้บริการด้านการจัดการกองทุนครบวงจร ทั้ง กองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ประเทศไทย ถือหุ้น 99.99% โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ ในประเทศสิงคโปร์และอินโดนีเซีย โดยบริษัท ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ประเทศมาเลเซีย เกิดจากความร่วมมือของสองสถาบันการเงินชั้นนำทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก ได้แก่

กลุ่มซีไอเอ็มบี ประเทศมาเลเซีย ถือหุ้น 60%

กลุ่มพริ้นซิเพิล ไฟแนนซ์เชียล ถือหุ้น 40%

ดังนั้น จึงทำให้เรามีความพร้อมในการให้บริการการบริหารสินทรัพย์ด้วยมาตรฐานระดับโลก ภายใต้การสนับสนุนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้งกลุ่มซีไอเอ็มบีและกลุ่มพริ้นซิเพิลไฟแนนซ์เชียล

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล ประเทศไทย เป็นบริษัทจัดการที่มีความพร้อมที่จะให้บริการครอบคลุมแก่ลูกค้าทุกกลุ่ม ทั้งบุคคลทั่วไป ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธุรกิจขนาดใหญ่ องค์กรภาคเอกชน รวมถึงองค์กรภาครัฐภายใต้ความแข็งแกร่งด้านเครือข่ายการลงทุนที่เชื่อมโยงการลงทุนในทุกภูมิภาคทั่วโลก ทำให้เรามีความได้เปรียบในด้านข้อมูลการลงทุน ด้วยระบบการบริหารจัดการลงทุนที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ผ่านกระบวนการคัดสรรหลักทรัพย์คุณภาพ โดยคัดสรรทั้งเชิงคุณภาพ (Qualitative) เชิงปริมาณ (Quantitative) การวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของแต่ละบริษัท

(Fundamental analysis) และมีการวางกรอบวินัยการลงทุนอย่างเคร่งครัด ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อให้เราสามารถที่จะพัฒนานวัตกรรมการลงทุนและการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม

ภายใต้การกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงและธรรมาภิบาลสำหรับการบริหารการลงทุนภายใต้หลักการและแนวคิด TRUST เราจึงให้ความสำคัญอันที่จะทำให้นักลงทุนบรรลุเป้าหมายทางการเงินและสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ด้วยการลงทุนอย่างรอบคอบ ภายใต้การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสม

หลักการและแนวคิด

T	Think	= คิดบวกเพื่อหาทางแก้ปัญหา และมุ่งมั่นที่จะแก้ปัญหา
R	Respect	= เคารพความคิดผู้อื่นอย่างซื่อสัตย์
U	Unleash	= ไม่หยุดที่จะเรียนรู้และพัฒนาตนเอง
S	Show	= แสดงถึงความกล้าหาญและความคิดริเริ่มและตอบสนองอย่างรวดเร็ว
T	Teamwork	= ทำงานกันเป็นทีมเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด

รายชื่อกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด

รายชื่อกรรมการ

1. คุณเอฟเฟนดี ชาฮูล ฮามิด	ประธานกรรมการบริษัท
2. คุณเปโตร เอสเตบัน บอร์ดดา	กรรมการบริษัท
3. คุณเทสส์ ดาวนีย์	กรรมการบริษัท
4. คุณอเลฮานโดร เอลเรียส เอทีกกอริ โรดรีเกซ	กรรมการบริษัท
5. คุณอดิสร เสริมชัยวงศ์	กรรมการบริษัท
6. คุณจุมพล สายมาลา	กรรมการบริษัท
7. คุณวิไลพร ลีวเกษมศานต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา	กรรมการอิสระ

รายชื่อเจ้าหน้าที่บริหาร

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. คุณจุฬพล สายมาลา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. คุณโท ชู ชูณ | ประธานเจ้าหน้าที่สายวางแผนและปฏิบัติการ |
| 3. คุณวิน พรหมแพทย์ | ประธานเจ้าหน้าที่การลงทุน |
| 4. คุณต่อ อินทวิวัฒน์ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ |

รายชื่อผู้จัดการกองทุน

1. คุณสุทธิพันธ์ กริมหา
2. คุณวิน พรหมแพทย์

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

สิทธิของบริษัทจัดการ

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อกำหนดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่าง ๆ ได้ทำขึ้น

2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม รายละเอียดตามที่กำหนดในเรื่องเงื่อนไขในการเปลี่ยนบริษัทจัดการ และ/หรือเลิกโครงการ

4) สิทธิในการดำเนินการจัดการ โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและคณะกรรมการลงทุนแล้ว ในกรณีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุน เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนตามกำหนด และเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมาทำหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ

- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วน หรือทั้งหมดของกองทุนตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนเกิดปัญหาสภาพคล่องและการเพิ่มทุนไม่ได้รับความสนใจจากผู้ถือหุ้นรายละลงทุน จนทำให้ไม่สามารถเพิ่มเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการ

- สิทธิในการจัดการกองทุน เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุน และรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

5) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

6) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุน และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

7) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุน บริษัทจัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการ และบริหารกองทุนให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุน

1.1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตาม

บทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

1.2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่าง ผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

1.3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้วบริษัทจัดการ จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(ง) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีค่าเตือน ตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.4) นำเงินของกองทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดย

จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ด้วย

1.5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนตามวิธีการที่ระบุไว้ภายใต้ หัวข้อ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และ “การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และ/หรือ ดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1.6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

1.7) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1.8) จัดให้มีการประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

1.9) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1.10) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า และ/หรือผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

1.11) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุน ตามข้อกำหนด เงื่อนไขหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

1.12) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

1.13) ปฏิบัติการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1.14) ดำเนินการเลิกกองทุน ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุน

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุน

3.1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

3.2) แต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.3) แต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.4) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุน และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทนและแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

3.6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น จะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

3.8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุน

3.9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุน และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วน

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

3.10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แยกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
และหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อยุติหรือเลิกกองทุนทั้งนี้ โดยได้รับความ
เห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3.11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใด เพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุน อาทิ เช่น ผู้ควบคุมงาน
ก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่
ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่น ๆ

4.1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็น
กองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันปิดการเสนอขาย
หน่วยลงทุน

4.2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

4.3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนต่อสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในกรณี
หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

4.4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำ
ทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศ
ไทย) จำกัด

4.5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

4.6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้อง และจัดทำรายงานการลงทุนของ
กองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

4.7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ หลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

4.8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 4.7) อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

4.9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจ เฉพาะด้านการลงทุน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีการเงิน

4.10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วย สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่ วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

4.11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีซื้ออสังหาริมทรัพย์
- สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
- สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่า กรณีเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครอง อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว

4.12) จัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินก่อน การแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้ง บริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

4.13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิ เช่น ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือ ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นรายลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

4.14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ เกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ บริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์ แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุน ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะยังคงจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลดังกล่าวให้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.15) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วน หรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร

4.16) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหุ้นรายลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใด ๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวมโดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุ การเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่าง ร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการไม่เกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้ หากเหตุดังกล่าวเกิดหลังที่บริษัท

จัดการจะบริหารกองทุนมาครบระยะเวลา 6 ปีนับจากวันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนไม่ต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้กับบริษัทจัดการ

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และ ข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะเป็นผู้ดำเนินการหาบริษัทจัดการใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ เพื่อคัดเลือกบริษัทจัดการที่จะมาทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ แทนบริษัทจัดการเดิม ภายใน 120 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงานการบริหารจัดการกองทุน หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นลงทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหุ้นลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะต้องเป็นผู้ดำเนินการหาบริษัทจัดการใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติเพื่อคัดเลือกบริษัทจัดการที่จะมาทำหน้าที่จัดการกองทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการเดิมภายใน 120 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้ รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการ

บอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริหารจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนและ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือคณะกรรมการลงทุนไม่สามารถจัดหาบริหารจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 120 วันนับแต่วันที่บริหารจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริหารจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ จำกัด
เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500
โทร. 02-788-2000

สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริหารจัดการ
- 2) ดูแลให้บริหารจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริหารจัดการมิได้ ปฏิบัติตามให้แจ้งบริหารจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริหารจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- 3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดี ให้บริหารจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริหารจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- 4) ดำเนินการตรวจสอบสั่งหาทรัพย์สินของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองสั่งหาทรัพย์สินจากบริหารจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุน

5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

8) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนที่รับฝากไว้ รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุน

10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการได้คำนวณไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “วิธีคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณ และประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน” ของโครงการจัดการกองทุน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้าง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิได้

11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนในรายงานของกองทุน

12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการจะเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อปรากฏเหตุข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎหมายหรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจัดตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนหรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนไปเปิดเผย หรือใช้ในทางที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์เอง บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาจัดตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน ความในข้อนี้ไม่ให้บังคับใช้กับการเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย หรือคำสั่งศาล เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือโดยคำสั่งที่ขอด้วยกฎหมาย แม้ว่ากองทุนอาจได้รับความเสียหายจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวก็ตาม

6) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในภายหลัง บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์แก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการทราบเหตุดังกล่าว และแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายในสามวันทำการนับแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้แก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาดังกล่าว และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน

7) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ล้มละลายตามคำสั่งศาล

8) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน และต้องแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทน ให้กระทำได้ต่อเมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ธนาคารซิตี้แบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 02-788-2000

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

ผู้สอบบัญชี

นายสง่า โชคนิตะสวัสดิ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ 0-2344-1000 และ 0-2824-5000
โทรสาร 0-2286-5050

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 02-686-9500

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2556 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้มีหนังสือ ที่ กต.ลค.298/2556 เรื่อง การเปรียบเทียบกรณีปฏิบัติไม่ชอบด้วยกฎหมาย แจ้งว่าบริษัทจัดการ มีการดำเนินการที่เข้าข่ายเป็นการปฏิบัติไม่ชอบด้วยมาตรา 117 และมาตรา 125 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยสรุปดังนี้

1. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ มิได้จัดให้มีระบบงานการจัดการลงทุนที่มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เหมาะสม เพื่อให้การจัดการลงทุนเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยมิได้ตรวจสอบและสอบถามอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน (Due Diligence)

2. ระหว่างวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทที่บริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (กองทุนรวมเมอร์เคียว) มิได้จัดการกองทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และมิได้จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน กล่าวคือ มิได้ควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้าประกันรายได้ตามเงื่อนไขของโครงการ

3. ระหว่างวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการ มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กล่าวคือ (1) มิได้ควบคุมและตรวจสอบการเบิกจ่ายเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (2) มิได้ตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุก ๆ หนึ่งปี โดยจัดทำทะเบียนรายการทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าไปลงทุนให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริง (3) มิได้จัดทำสัญญาค้าประกันรายได้และมิได้ติดตามควบคุมดูแลให้ผู้ค้าประกันรายได้ปฏิบัติตามสัญญาค้าประกันรายได้ (4) มิได้เปิดเผยข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนและหนังสือชี้ชวนให้ถูกต้อง

โดยบริษัทจัดการได้ยินยอมรับการเปรียบเทียบตามที่คณะกรรมการเปรียบเทียบพิจารณาตามการประชุมเปรียบเทียบครั้งที่ 1/2556 วันที่ประชุมเปรียบเทียบ 27 กุมภาพันธ์ 2556 คำสั่งเปรียบเทียบที่ 12/2556

การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฏเกณฑ์ กฏ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของบริหารจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่าง ๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฏเกณฑ์ กฏ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฏเกณฑ์ กฏ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด นอกเหนือจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้กำหนดให้มีฝ่ายกำกับดูแลและฝ่ายบริหารความเสี่ยง ที่สายการรายงานและกำกับดูแลที่แยกออกจากคณะกรรมการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และของกลุ่มบริษัท ซีไอเอ็มบี

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกัน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม

ไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม

หมายเหตุ : ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่ บริษัทจัดการ โดยตรง หรือที่ website ของบริษัทจัดการ (www.cimb-principal.com) และสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th)

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้บริการบุคคลอื่น

ค่านายหน้าทั้งหมดจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

ไม่มีการรับค่านายหน้าจากการที่บริษัทสั่งซื้อขายหลักทรัพย์ฯ

แนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูแนวทางในการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่าง ๆ ในรอบปีปฏิทิน ได้จาก web site ของบริษัทจัดการ (www.cimb-principal.com)

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	578,994,805.28	บาท
จำนวนหน่วย	60,300,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	9.6019	บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท) ¹	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ที่ดิน คลังสินค้า และอื่นๆ	555,000,000.00	95.86
เงินฝากธนาคาร	28,186,555.42	4.87
อื่น ๆ		
สินทรัพย์อื่น	13,682,981.82	2.36
หนี้สินอื่น	(17,874,731.96)	(3.09)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	578,994,805.28	100.00

หมายเหตุ : ¹ มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายงานสรุปจำนวนเงินลงทุนในตราสารแห่งนี้ เงินฝากหรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ของกองทุนรวม

กลุ่มของตราสาร	มูลค่าตาม ราคาตลาด (บาท)*	% NAV
(ก) ตราสารภาครัฐไทยและตราสารภาครัฐต่างประเทศ		
- ตราสารภาครัฐไทย	- ไม่มี -	- ไม่มี -
- ตราสารภาครัฐต่างประเทศ	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ข) ตราสารที่ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน		
เป็นผู้ออก ผู้ส่งจ่าย ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลับหลัง หรือ ผู้ค้ำประกัน	28,186,555.42	4.87
(ค) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)	- ไม่มี -	- ไม่มี -
(ง) ตราสารที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับต่ำกว่าอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) หรือตราสารที่ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	555,000,000.00	95.86

หมายเหตุ : * มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

รายละเอียดตัวตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือของตราสารทุกตัวใน Port

ประเภท	ผู้ออก	ผู้ค้ำ/ ผู้รับรอง/ ผู้สลับ หลัง	วันครบ กำหนด	อันดับ ความ น่าเชื่อถือ	จำนวนเงิน ต้น/ มูลค่าหน้าตัว	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{*1}
1	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หจก. มนตรีการช่าง บจก. มนตรีสตูดิโอ	-	-	N/A	586,000,000.00	555,000,000.00
2	เงินฝากธนาคาร ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	-	-	N/A	28,181,990.24	28,186,555.42

หมายเหตุ : ^{*1} มูลค่าตามราคาตลาดที่รวมดอกเบี้ยค้างรับแล้ว

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากกองทุนรวม

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน *	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุน	3,671.41	0.630
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	735.89	0.126
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	611.90	0.105
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	-	-
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	3.44	0.001
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	8.85	0.002
ภาษีโรงเรือน	1,482.32	0.254
ค่าสอบบัญชี	555.20	0.095
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ - รายปี	105.59	0.018
ค่าประเมินทรัพย์สิน	107.00	0.018
ค่าเบี้ยประกันภัย	417.04	0.072
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	11.40	0.002
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	56.59	0.010
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด **	7,766.63	1.333

หมายเหตุ * ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะบวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

เอกสารแนบ 1

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ (“กองทุนรวม”) แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงนโยบายการบัญชีที่สำคัญข้อ 2.3 และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 555 ล้านบาท และขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 6 ล้านบาท

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าเช่าที่ดิน อาคารคลังเก็บเอกสาร ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญเป็นเรื่องเกี่ยวกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income approach)

การตัดสินใจและประมาณการที่สำคัญซึ่งกระทบกับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง รายได้ค่าเช่าและอัตราคิดลด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้ง โครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่า ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากความต้องการของลูกค้าที่ลดลง และต้นทุนคงเดิม

การประมาณการที่สำคัญนี้อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงตรวจสอบเรื่องนี้โดยเฉพาะ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบ และมีคุณสมบัติ เช่น ผู้ประกอบวิชาชีพ และมีประสบการณ์ในธุรกิจประเภทนี้

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา

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

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และได้รับคำอธิบายพร้อมทั้งหลักฐานอ้างอิงจากผู้ประเมินอิสระ

จากวิธีการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของผู้บริหารดังกล่าว มีความเหมาะสมในระดับที่ยอมรับได้



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารของกองทุนรวม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารของกองทุนรวมต่อการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนรวมพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้บริหารของกองทุนรวมมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารของกองทุนรวม จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารของกองทุนรวมว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหารของกองทุนรวม ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สง่า โชนินิสวัสดิ์

สง่า โชนินิสวัสดิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 586,000,000 บาท)	7	555,000,000	561,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	28,181,990	30,540,479
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,569,893	2,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		4,565	8,188
ลูกหนี้อื่น		11,784,033	10,086,189
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		268,152	288,433
รวมสินทรัพย์		596,808,633	603,923,289
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	2,727,383	1,591,328
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		15,086,445	18,465,738
รวมหนี้สิน		17,813,828	20,057,066
สินทรัพย์สุทธิ		578,994,805	583,866,223
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน			
พ.ศ. 2560 : 60,300,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.55 บาท	9	575,865,000	-
พ.ศ. 2559 : 60,300,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.75 บาท	9	-	587,925,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม		3,129,805	(4,058,777)
สินทรัพย์สุทธิ		578,994,805	583,866,223
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		9.6019	9.6826
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			
		60,300,000	60,300,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 26 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สตรีเรจ
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประกอบด้วย						
1) ที่ดิน 79 แปลง จำนวนเนื้อที่รวม 39 ไร่ 1 งาน 56 ตารางวา						
และ 2) อาคารรับฝากสินค้าและอื่นๆ รวม 13 อาคาร						
พื้นที่รวม 44,525 ตารางเมตร	586,000,000	586,000,000	555,000,000	561,000,000	100	100
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	586,000,000	586,000,000	555,000,000	561,000,000	100	100

หมายเหตุประกอบงบการเงิน ในหน้า 12 ถึง 26 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า		32,000,000	32,000,000
รายได้ดอกเบี้ย		110,721	115,092
รายได้อื่น		-	1,200,000
รวมรายได้		32,110,721	33,315,092
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,12	3,671,413	3,878,265
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11	735,886	396,591
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11,12	611,902	646,378
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย		522,632	553,690
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		555,200	373,417
ภาษีโรงเรือน		1,482,321	1,141,129
ค่าที่ปรึกษากฎหมาย		3,439	225,363
ค่าใช้จ่ายอื่น		183,846	309,951
รวมค่าใช้จ่าย		7,766,639	7,524,784
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		24,344,082	25,790,308
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(6,000,000)	(15,080,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(6,000,000)	(15,080,000)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		18,344,082	10,710,308

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 26 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		24,344,082	25,790,308
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,000,000)	(15,080,000)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		18,344,082	10,710,308
การลดทุน	9	(12,060,000)	(15,075,000)
เงินปันผลจ่าย	10	(11,155,500)	(11,457,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(4,871,418)	(15,821,692)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		583,866,223	599,687,915
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		578,994,805	583,866,223

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 26 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สโตร์เรจ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		18,344,082	10,710,308
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย		(21,899,114)	(29,897,897)
การขายเงินลงทุนพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย		22,000,000	30,000,000
ส่วนลดรับมูลค่าพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยตัดบัญชี		(100,886)	(102,103)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		522,631	553,690
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	6,000,000	15,080,000
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในรายได้ค่าเช่าค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		430,107	4,881,722
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในดอกเบี้ยค้างรับ		3,623	(818)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		(502,350)	(539,897)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น		(1,697,844)	(1,141,128)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,136,055	(247,141)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินหมุนเวียนอื่น		(3,379,293)	2,289,354
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		20,857,011	31,586,090
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การลงทุน	9	(12,060,000)	(15,075,000)
เงินปันผลจ่าย	10	(11,155,500)	(11,457,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(23,215,500)	(26,532,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(2,358,489)	5,054,090
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		30,540,479	25,486,389
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		28,181,990	30,540,479

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 12 ถึง 26 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี ภูเก็ต

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.6826	9.9450	10.3723	10.4792	10.6046	10.6359
รายได้จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4038	0.4277	0.6014	0.6445	0.6111	0.6632
(ขาดทุน)กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0995)	(0.2501)	(0.3287)	(0.0514)	(0.0365)	0.0055
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.3043	0.1776	0.2727	0.5931	0.5746	0.6687
หัก การลดทุน	(0.2000)	(0.2500)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(0.1850)	(0.1900)	(0.7000)	(0.7000)	(0.7000)	(0.7000)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.6019	9.6826	9.9450	10.3723	10.4792	10.6046
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	3.1468	1.7742	2.6513	5.6969	5.4597	6.3226
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี (บาท)	578,994,805	583,866,223	599,687,915	625,450,596	631,900,148	639,462,016
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	1.3331	1.2465	1.3407	1.4607	1.7619	1.9607
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่า						
สินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	5.5083	5.5187	7.1869	7.6514	7.5683	8.2306
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการ						
ซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	7.5300	-	-	-	-	37.8900
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	582,946,591	603,680,781	620,357,388	627,717,859	634,611,179	637,801,126

หมายเหตุประกอบงบการเงิน ในหน้า 12 ถึง 26 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 และเกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือได้กำหนดให้มีความชัดเจนถึงความหมายของการอ้างอิงในมาตรฐาน ไปยัง “ข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินระหว่างกาล หรือที่อื่นในรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ว่ากิจการที่ใช้ประโยชน์ของข้อผ่อนปรนนี้จะต้องอ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลไปถึงยังรายงานอื่นที่มีข้อมูลดังกล่าวอย่างเฉพาะเจาะจง โดยที่ผู้ใช้งบการเงินต้องสามารถเข้าถึงรายงานอื่นที่มีข้อมูลนั้นในลักษณะและเวลาเดียวกันกับงบการเงินระหว่างกาล

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบ ระยะเวลา บัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม กองทุนรวมไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้บริหารของกองทุนรวมได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อกองทุนรวม ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทจัดการกองทุนกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนจะจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการกองทุนจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้นำ

2.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าประเมินทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 1 ปี และ 5 ปี

2.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.7 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

เครื่องมือทางการเงินในระดับ 1

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

เครื่องมือทางการเงินในระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง (ตราสารอนุพันธ์ที่มีการซื้อขายในตลาดรองที่ไม่ได้มีการจัดตั้งอย่างเป็นทางการ (Over-The-Counter)) วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้ในน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือเหล่านั้นจะรวมอยู่ในระดับ 2

เครื่องมือทางการเงินในระดับ 3

ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือเหล่านั้นจะรวมอยู่ในระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2559
	ข้อมูลระดับที่ 3	ข้อมูลระดับที่ 3
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	555,000,000	561,000,000
รวม	555,000,000	561,000,000

กองทุนรวมใช้วิธีการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสดในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีท่กองทุนรวม มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี กำไรที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลยลงทุนจากกำไรสะสมได้โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

กองทุนรวมมีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่ง โครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น (ถ้ามี)

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	561,000,000	576,080,000
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	(6,000,000)	(15,080,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	555,000,000	561,000,000

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. 2559 กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาอิสระให้แก่ บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปพร้าส์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2560 การประเมินราคาดังกล่าว ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทุนรวมได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่มูลค่า 561 ล้านบาท และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีจำนวน 15.08 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาอิสระได้แก่ บริษัท เรียล เอสเตท แอปเพรชัล จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งได้มาจากผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของรายได้สุทธิโดยพิจารณาจากระยะเวลาประมาณ 10 ปี และมูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ ณ สิ้นปีที่ 10 ตามรายงานลงวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2561 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่า กองทุนรวมจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมได้บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมมูลค่า 555 ล้านบาท และบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีจำนวน 6.00 ล้านบาท

กองทุนรวมมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และงานระบบ อายุของสัญญา มีระยะเวลาเบื้องต้น 3 ปี โดยมีผลเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป และเช่าต่อไปอีกคราวละ 3 ปี นับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่า โดยมีสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	ล้านบาท
น้อยกว่า 1 ปี	26.69

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการกองทุนรวมได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงาน โดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวม

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้ง โครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 11 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงาน โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอรายงานสมมติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ต่อ)

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

ผลกระทบต่อ
มูลค่ายุติธรรม
เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
พ.ศ. 2560
ล้านบาท

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50 18

อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 (17)

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50 20

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 (18)

อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า

อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50 (5)

อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 5

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	เงินต้น		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
- ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ.	20,665,430	23,658,757	0.05	0.05
เช็คที่ยังไม่ได้นำฝาก	7,516,560	6,881,722		
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	28,181,990	30,540,479		

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนต์รี สตอร์เรจ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้วมีจำนวน 60,300,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.55 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้วมีจำนวน 60,300,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.75 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุน มีดังนี้

	พ.ศ. 2560			พ.ศ. 2559		
	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน						
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด/ปี	60,300,000	9.75	587,925,000	60,300,000	10.00	603,000,000
หัก ลดมูลค่าทุนจดทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน						
วันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2559	-	-	-	-	(0.25)	(15,075,000)
วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2560	-	(0.20)	(12,060,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด/ปี	60,300,000	9.55	575,865,000	60,300,000	9.75	587,925,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน						
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด/ปี	60,300,000	9.75	587,925,000	60,300,000	10.00	603,000,000
หัก ลดทุน เมื่อวันที่ 22 กันยายน พ.ศ. 2559	-	-	-	-	(0.25)	(15,075,000)
ลดทุน เมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2560	-	(0.20)	(12,060,000)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด/ปี	60,300,000	9.55	575,865,000	60,300,000	9.75	587,925,000

บริษัทจัดการกองทุนรวมได้จดทะเบียนการลดมูลค่าทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2559 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบแล้วเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2559 และมีผลวันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2559

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 มนตรี ๙๓๓๓

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

9 ส่วนของผู้ถือหุ้นลงทุน (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไร(ขาดทุน)สะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	(4,058,777)	(3,312,085)
บวก การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	18,344,082	10,710,308
หัก จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน (หมายเหตุ 10)	(11,155,500)	(11,457,000)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	3,129,805	(4,058,777)

10 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

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

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559	22 กันยายน พ.ศ. 2559	0.19	11.46

11 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน จำนวนด้วยอัตราดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการกองทุนรวม จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจำนวนโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม จำนวนโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม จำนวนโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

12 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนของกองทุน

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

รายได้และค่าใช้จ่ายที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,671,413	3,878,265
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	611,902	646,378

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
<u>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด</u>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	1,887,945	955,777
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	314,658	159,296

13 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

13.1 ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทุน

13.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน และมีกำหนดชำระคืนภายในระยะเวลาอันใกล้

14 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นผู้ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

15 ภาระผูกพัน

กองทุนรวมมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

เอกสารแนบ 2

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม
ในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา



รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัดเป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

ธนาคารฯ ได้จัดทำรายงานฉบับนี้ขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่ในจดหมายนี้ โดยเชื่อว่า เชื่อถือได้ แต่ธนาคารไม่รับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และขอสงวนสิทธิในความรับผิดชอบต่อความผิดพลาด ความละเอียด (รวมไปถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม) อย่างชัดเจน ไม่มีการรับประกันว่าเหตุการณ์หรือผลลัพธ์ในอนาคตจะตรงกันกับรายงานดังกล่าว ธนาคารฯ กรรมการ พนักงาน หรือตัวแทนของธนาคารไม่รับประกันใดๆ ต่อการจ่ายเงินลงทุน การกระทำการ หรือการแจกจ่ายกองทุน และไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เป็นผลมาจากการกระทำ หรือการละเลยที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง


(คุณกฤป อันดกร คุณเจตจันทร์ สุนันทวงศ์ศักดิ์)

Citibank N.A.

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ

5 มีนาคม 2561 