กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

PVA บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

46/8 ชั้น 10 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 02-645-0080 โทรสาร 02-645-0020 www.pvaudit.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร ("กองทุน") ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 6 นโยบายการบัญชีและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 1,803.00 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นางสาวรฐาภัทร ลิ้มสกุล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10508

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ 24 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

		บาท	
	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์	4		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 6, 16	1,803,000,000.00	1,800,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	73,550,888.93	67,930,805.87
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	13, 14	2,400,000.00	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		7,802.58	4,218.79
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	10	3,403,631.57	7,565,391.01
สินทรัพย์อื่น		522,337.36	2,655,834.15
รวมสินทรัพย์		1,882,884,660.44	1,880,556,249.82
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4, 10	4,320,122.62	2,555,281.28
เงินประกันการเช่าและบริการ	4, 10	14,204,418.29	13,220,047.29
รายได้รับล่วงหน้า		1,297,989.53	536,359.13
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4	676.25	138.68
หนี้สินอื่น	4	222,693.52	158,885.51
รวมหนี้สิน		20,045,900.21	16,470,711.89
สินทรัพย์สุทธิ		1,862,838,760.23	1,864,085,537.93
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	8	192,838,760.23	194,085,537.93
สินทรัพย์สุทธิ		1,862,838,760.23	1,864,085,537.93
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.1547	11.1621
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอทสาทร	1,677,916,274.72	1,803,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,677,916,274.72**	**1,803,000,000.00**	**100.00**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอทสาทร	1,677,916,274.72	1,800,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,677,916,274.72**	**1,800,000,000.00**	**100.00**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		บาท	
	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้	3		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	10	58,088,867.37	59,189,094.64
รายได้ดอกเบี้ย		173,365.13	198,119.21
รายได้อื่น	10	366,006.59	740,739.73
รวมรายได้		58,628,239.09	60,127,953.58
ค่าใช้จ่าย	3		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		25,524,765.41	20,256,569.31
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9, 10	4,746,431.40	4,768,538.43
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9	417,685.95	419,631.41
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9, 10	949,286.28	953,707.66
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14	4,777,797.34	4,818,055.90
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		414,800.00	414,800.00
ภาษีเงินได้		25,464.77	7,617.90
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		300,785.82	229,774.30
รวมค่าใช้จ่าย		37,157,016.97	31,868,694.91
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		21,471,222.12	28,259,258.67
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	3,000,000.00	5,001,616.00
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		3,000,000.00	5,001,616.00
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		24,471,222.12	33,260,874.67

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		บาท	
	หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		21,471,222.12	28,259,258.67
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		3,000,000.00	5,001,616.00
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		24,471,222.12	33,260,874.67
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	3, 11	(25,717,999.82)	(64,361,799.97)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(1,246,777.70)	(31,100,925.30)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,864,085,537.93	1,895,186,463.23
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		1,862,838,760.23	1,864,085,537.93

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน	หน่วย	
(มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	167,000,000	167,000,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	167,000,000	167,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	บาท	
	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	24,471,222.12	33,260,874.67
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(3,000,000.00)	(5,001,616.00)
ซื้อเงินลงทุน	-	(64,918,679.80)
ขายเงินลงทุน	-	165,000,000.00
ส่วนต่ำมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	-	(143,427.45)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(3,583.79)	2,699.55
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	4,161,759.44	(536,579.66)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	2,133,496.79	(1,774,065.01)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,764,841.34	(1,140,070.84)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินประกันการเช่าและบริการ	984,371.00	(15,510,410.86)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในรายได้รับล่วงหน้า	761,630.40	(96,900.25)
การเพิ่มขึ้นในภาษีเงินได้ค้างจ่าย	537.57	89.20
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	63,808.01	(504,531.05)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	31,338,082.88	108,637,382.50
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(25,717,999.82)	(64,361,799.97)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(25,717,999.82)	(64,361,799.97)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	5,620,083.06	44,275,582.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	67,930,805.87	23,655,223.34
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	73,550,888.93	67,930,805.87

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร ("กองทุน") เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ โดยมีเงินทุนจดทะเบียนของโครงการจำนวน 1,670 ล้านบาท (167 ล้านหน่วยลงทุน มูลค่าหน่วยลงทุนละ 10 บาท) โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") ให้จัดตั้งเป็นกองทุน เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ("บริษัทจัดการ") เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

<u>เงินลงทุน</u>

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับรายได้ดอกเบี้ย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

กองทุนเสียภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากรจากรายได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

4. ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

บาท

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	73,550,888.93	-	-	73,550,888.93
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	7,802.58	7,802.58
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	3,403,631.57	3,403,631.57
สินทรัพย์อื่น	-	-	187,129.07	187,129.07
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	4,320,122.62	4,320,122.62
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	14,204,418.29	14,204,418.29
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	676.25	676.25
หนี้สินอื่น	-	-	222,693.52	222,693.52

บาท

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	67,930,805.87	-	-	67,930,805.87
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	4,218.79	4,218.79
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	7,565,391.01	7,565,391.01
สินทรัพย์อื่น	-	-	700,575.86	700,575.86

	บาท			
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	2,555,281.28	2,555,281.28
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	13,220,047.29	13,220,047.29
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	138.68	138.68
หนี้สินอื่น	-	-	158,885.51	158,885.51

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากผลประกอบการของกองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและการแข่งขันทางธุรกิจของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเมื่อมีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารสำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบทำให้อุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงภาวะการแข่งขันทางธุรกิจอาจจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	บาท
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	99,936,276.75
เพิ่มขึ้น	64,918,679.80
จำหน่าย	(164,856,572.55)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1,616.00
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	-

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	1,800,000,000.00	1,795,000,000.00
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3,000,000.00	5,000,000.00
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	1,803,000,000.00	1,800,000,000.00

ในระหว่างปี 2566 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2566 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาทร	30 มิถุนายน 2566	1,803,000,000.00

ในระหว่างปี 2565 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาทร	30 มิถุนายน 2565	1,800,000,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 3.00 ล้านบาท และ 5.00 ล้านบาท ตามลำดับ

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
ธนาคาร	2566	2565	2566	2565
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	73,550,888.93	67,930,805.87	0.45	0.10

8. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	194,085,537.93	225,186,463.23
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	21,471,222.12	28,259,258.67
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3,000,000.00	5,001,616.00
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(25,717,999.82)	(64,361,799.97)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	192,838,760.23	194,085,537.93

9. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการขั้นต่ำ 300,000 บาทต่อเดือน
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.023 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และมีค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ในอัตราไม่เกิน 3,000 บาทต่อครั้ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยมีค่าธรรมเนียมนายทะเบียนขั้นต่ำ 20,000 บาทต่อเดือน

10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	บาท		
	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,746,431.40	4,768,538.43	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	949,286.28	953,707.66	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)

	บาท		
	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารออมสิน			
- ในฐานะผู้ค้าหลักทรัพย์			
ซื้อเงินลงทุน	-	14,990,685.30	ราคาตลาด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	40,038,965.67	39,346,756.44	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	100,827.00	78,235.00	ราคาตลาด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	บาท	
	2566	2565
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	409,680.62	409,954.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	81,936.13	81,990.93
ธนาคารออมสิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	680,663.49	645,375.17
เงินประกันการเช่าและบริการ	8,535,568.19	8,535,568.19

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารออมสิน	ไทย	ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ดังนี้

วันปิดสมุดทะเบียน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (บาท)
12 กันยายน 2565	1 กรกฎาคม 2564 - 30 มิถุนายน 2565	0.1540	25,717,999.82
15 กันยายน 2564	1 กรกฎาคม 2563 - 30 มิถุนายน 2564	0.3854	64,361,799.97

12. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 229.92 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.36 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

13. เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 เงินฝากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันในการใช้ไฟฟ้า (ดูหมายเหตุ 14)

14. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทุนมีภาระผูกพัน ดังนี้

1. จากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 13)
2. จ่ายตามสัญญาจ้างบริการ อัตราค่าบริการเดือนละ 0.55 ล้านบาท
3. จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ แอทสาทร โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี ค่าตอบแทนการบริหารจัดการเดือนละ 388,434.20 บาท ในกรณีที่กองทุนมีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา กองทุนจะแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วันก่อนวันสิ้นสุดอายุของสัญญา
4. ภาระผูกพันจากรายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ดังนี้

ระยะเวลา	บาท
ไม่เกินหนึ่งปี	40,251,100.33
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	45,425,691.77
รวม	85,676,792.10

15. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินงานธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

16. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

<u>การประมาณมูลค่ายุติธรรม</u>

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน (ข้อมูลระดับที่ 1)
- ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น (ข้อมูลระดับที่ 2)
- ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้) (ข้อมูลระดับที่ 3)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,803,000,000.00	1,803,000,000.00

	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00

<u>เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3</u>

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ได้แก่ วิธีการประเมินราคาตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2566