



krungsri

Asset
Management

Make Life
Simple

A member of  MUFJ
a global financial group

รายงานประจำปี 2566

รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 30 มิถุนายน 2566

กองทุนที่เน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

SSPF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาเอกสาทร

Sala @ Sathorn Property Fund

Krungsri Asset Management Co., Ltd.

1st-2nd Zone A, 12th, 18th Zone B Floor,
Ploenchit Tower, 898 Ploenchit Road,
Bangkok 10330 Thailand
T +66 (0) 2657 5757 F +66 (0) 2657 5777
www.krungsriasset.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ชั้น 1-2 โซนเอ ชั้น 12 ชั้น 18 โซนบี
อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ +66 (0) 2657 5757 โทรสาร +66 (0) 2657 5777
www.krungsriasset.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

รายงานประจำปี 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท	3
2. ข้อมูลทั่วไป	10
3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	10
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	17
5. ปัจจัยความเสี่ยง	27
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	30
7. ข้อมูลสำคัญอื่น	31
8. ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน	33
9. โครงสร้างการจัดการ	36
10. การกำกับดูแลกองทุน	48
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม	52
12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	52
13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	53
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	55
15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	65
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ	76


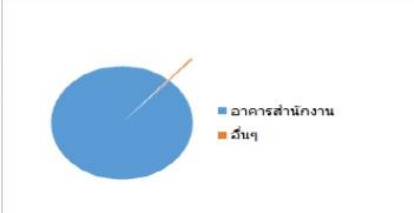
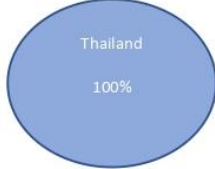
ข้อมูล ณ วันที่

30 มิถุนายน 2566

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสทาร์		
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	Sala @ Sathorn Property Fund		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SSPF	ชื่อผู้จัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ชื่อทรัสต์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท พีวี ออดิต จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	15 กรกฎาคม 2552		

Market Cap (ล้านบาท)	1,135.60	ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	6.80	บาท	จำนวนหน่วย	100
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV.)	1,862,838,760	บาท NAV บาทต่อหน่วย	11.1547	ทุนจดทะเบียน	1,670,000,000	บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุน	24 มิถุนายน 2552	Par ต่อหน่วย	10			

สัดส่วนการลงทุน 100% ลงทุนตรง 0% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น 	โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (ล้านบาท) สินทรัพย์รวม 1,882.88 กำไรสะสม 192.84 หนี้สินรวม 20.05 สัดส่วนการกู้ยืม ไม่มี ส่วนทุน 1,670.00 Credit rating ไม่มี
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน) อาคารสำนักงาน 99.54% อื่น ๆ 0.46% 	โครงสร้างรายได้ 

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน กรมที่ดิน เลขที่ 4788, 7014, 18174 (3 แปลง) เนื้อที่ดิน 1-3-31 ไร่ ตั้งอยู่ที่ 9/9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ พร้อมอาคารสำนักงานอาคารแอสทาร์สูง 25 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 17,516.4 ตารางเมตร QR Code 	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท) 1,803	ชื่อผู้ประเมิน บจก. เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน 2566	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>ชื่อ - ชื่อสกุล ผู้ถือหุ้น</th> <th>จำนวนหน่วย</th> <th>เปอร์เซ็นต์ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ธนาคารออมสิน</td> <td>121,910,000.00</td> <td>73.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นายพรชัย วัฒนกิจกิจ</td> <td>6,636,500.00</td> <td>3.97</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>บริษัท ไทยบงกชประกันภัยและการพิมพ์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน สยาม โนว์ ฟันด์ แมเนจเม้นท์</td> <td>4,244,900.00</td> <td>2.54</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายสมเกียรติ เท็ดทูลทวีเดช</td> <td>3,565,200.00</td> <td>2.13</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>บริษัท เจเนอรัล เซอร์วิสเซิ่ง จำกัด</td> <td>2,814,900.00</td> <td>1.69</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Foreign Limit</td> <td></td> <td>0.44%</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	ชื่อ - ชื่อสกุล ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	เปอร์เซ็นต์ (%)	1	ธนาคารออมสิน	121,910,000.00	73.00	2	นายพรชัย วัฒนกิจกิจ	6,636,500.00	3.97	3	บริษัท ไทยบงกชประกันภัยและการพิมพ์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน สยาม โนว์ ฟันด์ แมเนจเม้นท์	4,244,900.00	2.54	4	นายสมเกียรติ เท็ดทูลทวีเดช	3,565,200.00	2.13	5	บริษัท เจเนอรัล เซอร์วิสเซิ่ง จำกัด	2,814,900.00	1.69	Foreign Limit			0.44%
ลำดับ	ชื่อ - ชื่อสกุล ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	เปอร์เซ็นต์ (%)																												
1	ธนาคารออมสิน	121,910,000.00	73.00																												
2	นายพรชัย วัฒนกิจกิจ	6,636,500.00	3.97																												
3	บริษัท ไทยบงกชประกันภัยและการพิมพ์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน สยาม โนว์ ฟันด์ แมเนจเม้นท์	4,244,900.00	2.54																												
4	นายสมเกียรติ เท็ดทูลทวีเดช	3,565,200.00	2.13																												
5	บริษัท เจเนอรัล เซอร์วิสเซิ่ง จำกัด	2,814,900.00	1.69																												
Foreign Limit			0.44%																												

นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ														
ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 5 ปี	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2561</th> <th>2562</th> <th>2563</th> <th>2564</th> <th>2565</th> <th>ตั้งแต่จัดตั้ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินปันผล(บาทต่อหน่วย)</td> <td>0.456</td> <td>0.463</td> <td>0.472</td> <td>0.385</td> <td>0.154</td> <td>3.258</td> </tr> </tbody> </table>		2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง	เงินปันผล(บาทต่อหน่วย)	0.456	0.463	0.472	0.385	0.154	3.258
	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง									
เงินปันผล(บาทต่อหน่วย)	0.456	0.463	0.472	0.385	0.154	3.258									

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุน

-ไม่มีข้อมูล- เนื่องจากระหว่างปี กองทุนไม่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มในปีที่ผ่านมา

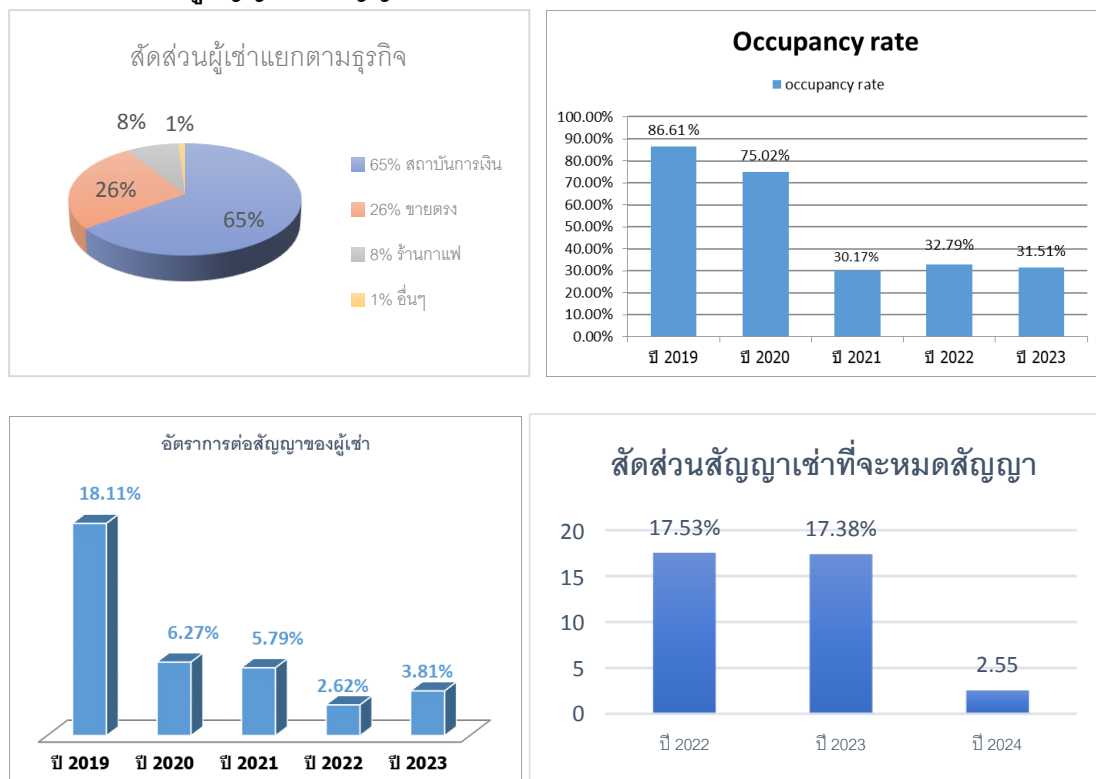
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

-ไม่มีข้อมูล-

สรุปข้อมูลสนับสนุนผลตอบแทน

-ไม่มีข้อมูล- เนื่องจากในปีที่ผ่านมากองทุนไม่มีการรับประกันรายได้

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

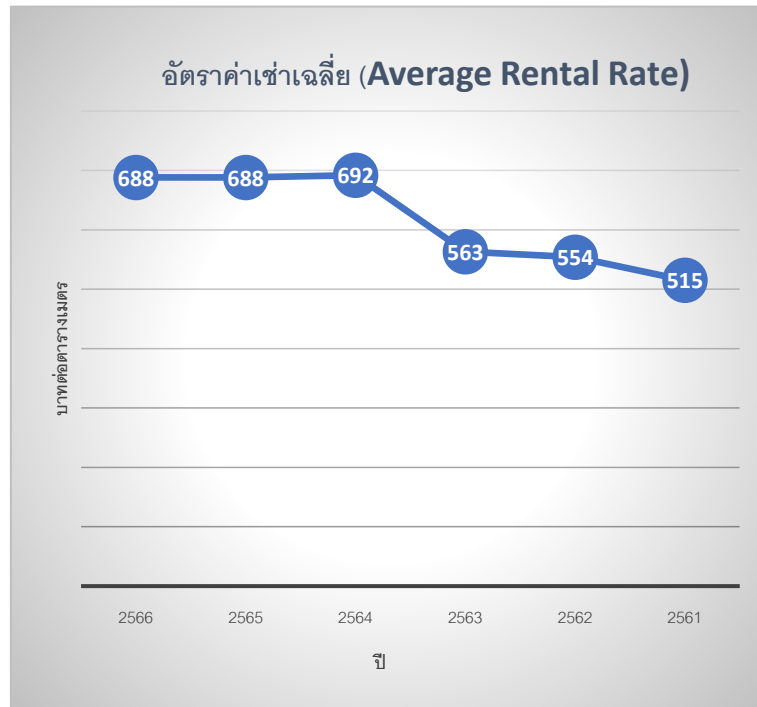


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาแบ่งรายได้

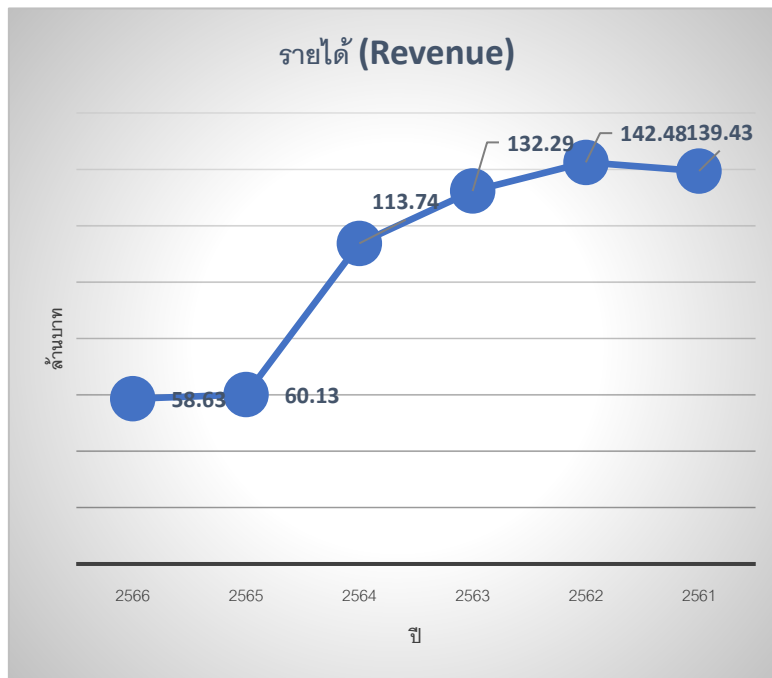
-ไม่มีข้อมูล- เนื่องจากกองทุนเป็นลักษณะของการบริหารตรง

ผลการดำเนินงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rete)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
		สำหรับงวด 1 ก.ค. 63 - 30 มิ.ย. 64	สำหรับงวด 1 ก.ค. 64 - 30 มิ.ย. 65	สำหรับงวด 1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66
รายได้	ล้านบาท	113.42	59.19	58.09
รายได้อื่น	ล้านบาท	0.32	0.94	0.54
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (EBITDA)	ล้านบาท	70.82	28.27	21.77
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	70.72	28.26	21.47
กำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.4235	0.1692	0.1286
เงินปันผลต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.385	0.154	-*
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0	0	0
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	19.79	108.64	31.34
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(78.74)	(64.36)	(25.72)
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	(58.95)	44.27	5.62
สินทรัพย์สุทธิ (NAV.)	ล้านบาท	1895.19	1864.09	1862.84
สินทรัพย์ต่อหน่วย	บาท	11.3484	11.1621	11.1547
มูลค่าตามราคาตลาด	ล้านบาท	1,285.90	1,252.50	1,135.60
ราคาปิด	บาท	7.70	7.50	6.80

*ยังไม่มีการประกาศจ่ายปันผล ณ วันที่จัดทำ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

ในปี 2566 กองทุนมีรายได้รวม 58.63 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากรอบปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 2.49 สาเหตุมาจากการลดลงจากค่าสาธารณูปโภค จากการลดลงของการขอใช้เครื่องปรับอากาศนอกเวลาทำการ ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 37.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในอัตราร้อยละ 14.23 โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 25.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.69 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งนี้กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 21.47 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด



ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่นๆ



อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับทางกั้ยืมเงิน

-ไม่มีการกู้ยืมเงิน-

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ ต่อ NAV.(%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,746,431.40	0.25%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	949,286.28	0.05%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	417,685.95	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4,777,797.34	0.26%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	414,800.00	0.02%
ค่าเบี้ยประกันภัย	501,344.22	0.03%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	25,524,765.41	1.37%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	300,784.82	0.02%
รวม	37,632,895.42	2.02%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงในการลงทุน

- (1) ความเสี่ยงจากการอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล อาจประสบปัญหาจำนวนผู้เช่าลดลงจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน
- (2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ กล่าวคือ ในสภาวะที่เศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาเช่าและสามารถเพิ่มอัตราเช่าได้มากขึ้น ในทางกลับกันหากเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้เช่าบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีรายได้ลดลงจนต้องคืนพื้นที่เช่า ทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน ผลประกอบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดอาคารสำนักงานต้องแข่งขันกันมากขึ้นในการหาหรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารของตน
- (4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หากผู้เช่าดำเนินธุรกิจไปแล้วประสบปัญหาทางฐานะการเงิน ก็อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุน

<ul style="list-style-type: none"> (5) ความเสี่ยงทางการเมือง (6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม (7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (8) ความเสี่ยงด้านภาษี (9) ความเสี่ยงของกองทุนอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนประเภทอื่น
<p>ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยลงทุน (2) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน มีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ โดยเหตุที่กองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป (3) ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน (4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (5) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน (6) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน (7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ที่อยู่	898 อาคารเพลลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1-2 โซนเอ ชั้น 12 ชั้น 18 โซนบี ถนนเพลลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	0-2657-5757
URL	www.krungsriasset.com

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	โทร. 0-2128-2316
URL	www.scb.co.th

2. ข้อมูลทั่วไป

2.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุนจดทะเบียน อายุกองทุน และอื่นๆ

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	Sala @ Sathorn Property Fund
ชื่อย่อ	SSPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,670,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท (สิบบาท)
จำนวนหน่วยลงทุน	167,000,000.00 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบล้านหน่วย)

2.2 ชื่อบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในหลักทรัพย์อื่นและ/หรือทรัพย์สินอื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทุนมีเป้าหมายหลักในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยรายได้ของกองทุนจะมาจากกรให้เช่ากับผู้เช่าโดยตรง โดยมีผู้เช่าที่หลากหลายทั้งรายใหญ่และรายย่อย

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน (Assets Utilization Strategy)

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนคือ การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนในระยะยาว โดยรายได้ของกองทุนจะมาจากการให้เช่ากับผู้เช่าโดยตรง โดยมีผู้เช่าที่หลากหลายทั้งรายย่อยและรายใหญ่

กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน (Assets Management Strategy)

เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าสำนักงานอย่างแท้จริง การบริหารทรัพย์สินจะมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุนโดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลายหลายของสำนักงานให้เช่าและความแข็งแกร่งทางการตลาด และการบริหารอาคารสำนักงานเพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่เติบโตควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

กลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน (Asset Enhancement Strategy)

มุ่งเน้นในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุนโดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่ของสำนักงานให้เช่ารวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มอัตราค่าเช่า รวมทั้งการพัฒนาและปรับปรุงบริเวณโดยรอบของสำนักงานให้เช่า เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ ซึ่งจะสามารถผลักดันให้เกิดการขยายตัวต่อความต้องการใช้พื้นที่เช่าสำนักงาน และส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่เติบโตควบคู่กันไปด้วย

นอกจากนี้ กองทุนมีความประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

3.2.1 ความเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับอำนาจการบริหารจัดการกองทุน

- ไม่มี

3.2.2 พัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมาของกองทุน

(1) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

- ไม่มีความเกี่ยวข้องกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุน

3.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

3.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท ณ 30 มิถุนายน 2566

	มูลค่าตามราคาตลาด	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ	1,878,958,769.51	100.87
อสังหาริมทรัพย์	1,803,000,000.00	96.79
อาคารแอสทาร์	1,803,000,000.00	96.79
เงินฝากธนาคาร	75,958,691.51	4.08
สินทรัพย์ถาวร	78.00	0.00
อุปกรณ์-เครื่องตกแต่งสำนักงาน	1,388,593.30	0.07
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,388,515.30)	(0.07)
อื่น ๆ	(16,120,009.28)	(0.87)
ลูกหนี้	3,590,760.64	0.19
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	335,130.29	0.02
เจ้าหนี้	(15,680,540.12)	(0.84)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,365,360.09)	(0.23)
มูลค่าทรัพย์สิน	1,882,884,660.44	101.08
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,862,838,760.23	100.00
มูลค่าหน่วยลงทุน	11.1547	

3.4.2 รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	ประเภทการใช้งาน	อายุการเช่าหรือได้สิทธิ	พื้นที่อาคารซึ่งกองทุนเข้าลงทุน (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด 1/ (บาท)	รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี (บาท)	ภาระผูกพันต่างๆ
1 อาคารแอสทาร์	เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	1. ที่ดินจำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 4788, 7014, และ 18174 ซึ่งมีเนื้อที่ รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา 2. อาคาร 25 ชั้น รวมทั้งอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดิน รวมถึง ส่วนสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารนั้น	อาคารสำนักงานให้เช่า	กรรมสิทธิ์	29,027.00	1,803,000,000.00	58,454,873.96	ไม่มี

หมายเหตุ

1/

ประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยบริษัท เน็กซ์ส โปรเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

3.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท
รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2566

วันที่ลงทุน	โครงการ	รายละเอียด ทรัพย์สิน	ราคา	ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า/ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์	รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมิน ก่อนการลงทุน *	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง กับการลงทุน	เหตุผลที่ลงทุน
ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่ม								

3.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2566

วันที่จำหน่าย	โครงการ	รายละเอียดทรัพย์สิน	ราคา	ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์	รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินก่อนการจำหน่าย	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์/สิทธิการเช่า	ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
ไม่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า									

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

มีการปล่อยพื้นที่เช่าให้แก่ธุรกิจทั่วไปที่มีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน โดยปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ส่งผลให้ปัจจุบันมีผู้เช่าทั้งสิ้น 4 ราย โดยมีผู้เช่าที่เช่าพื้นที่มากที่สุด 1 ราย ที่เช่าพื้นที่รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.35 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคาร

3.5.2 สรุปสาระสำคัญของผู้เช่ารายใหญ่ตามข้อ 3.5.1

พื้นที่เช่า (ครอบคลุม)	ประมาณ 3,514.27 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
การปรับขึ้นค่าเช่า	ครั้งละไม่เกินร้อยละ 15 ในการต่อสัญญาแต่ละครั้ง
สภาพพื้นที่ขณะปล่อยเช่า	สภาพ Standard Office พร้อมเช่าใช้งาน
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Effective Rate)	649.60 บาท/ตารางเมตร/เดือน (อัตราค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2566)

3.5.3 ความสัมพันธ์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าหลักกับกองทุนและ/หรือบริษัทจัดการ

ผู้เช่าหลักตามข้อ 3.5.1 ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับกองทุน การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเป็นการค้าปกติทั่วไป (arm's length transaction)

3.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้มีการว่าจ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 16 กรกฎาคม 2554 และต่อสัญญาแบบปีต่อปีมาโดยตลอด

3.5.5 การรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

(1) กองทุนได้รับการประกันรายได้ขั้นต่ำจากบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารเดิม เป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาทถ้วนสำหรับรายได้รวม 2 ปีแรกของกองทุน ซึ่งสัญญาประกันรายได้ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2554

(2) ปัจจุบันกองทุนไม่มีการรับประกันรายได้จากบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ อีก

3.6 การกู้ยืมเงินของกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2566

- กองทุนไม่มีการกู้ยืมเงิน -

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า ภาพรวมธุรกิจ รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่จะได้รับ

ภาพรวมเศรษฐกิจไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2566

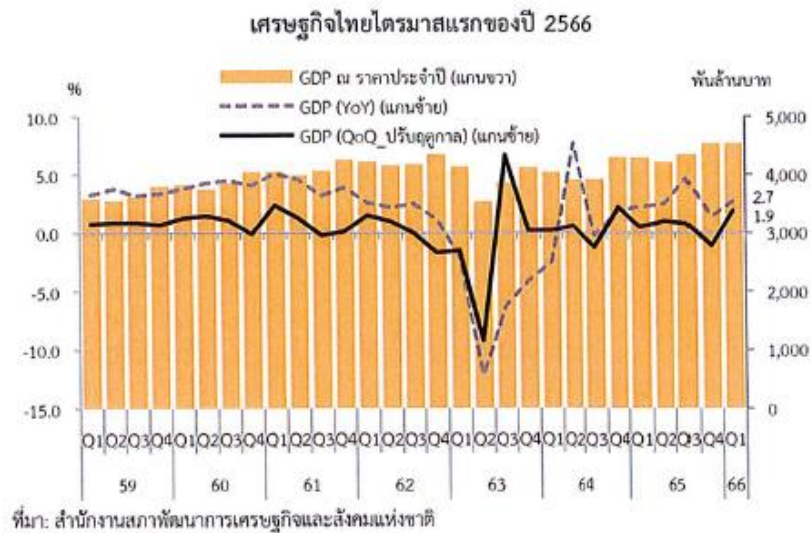
(%YoY)	ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2566					
	2564	2565		2566		
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	1.5	2.6	4.6	1.4	2.7	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม ^{1/}	3.1	2.3	5.5	3.9	3.1	2.1
ภาคเอกชน	3.0	5.1	11.2	4.5	2.6	1.9
ภาครัฐ	3.4	-4.9	-6.8	1.5	4.7	2.7
การบริโภคภาคเอกชน	0.6	6.3	9.1	5.6	5.4	3.7
การอุปโภคภาครัฐบาล	3.7	0.2	-1.5	-7.1	-6.2	-2.6
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	19.2	5.5	6.7	-7.5	-4.6	-1.6
ปริมาณ ^{2/}	15.5	1.3	2.1	-10.3	-6.4	-1.1
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	27.7	15.3	23.2	-0.3	1.3	-1.9
ปริมาณ ^{2/}	17.9	2.0	8.0	-9.2	-3.3	-0.4
ดุลบัญชีเดินสะพัด	-2.1	-3.5	-6.4	0.7	3.1	1.4
ต่อ GDP (%)						
เงินเฟ้อ	1.2	6.1	7.3	5.8	3.9	2.5 - 3.5

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

¹ ข้อมูลจาก บจก.เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2566 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ร้อยละ 1.9 (QoQ_SA)

- ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการและการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง
- ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซมฯ สาขาการก่อสร้าง และสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ปรับตัวลดลง



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุน โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.7 การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.9 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ ทรอ. ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในช่วงที่เหลือของปี 2566 ควรให้ความสำคัญกับ

(1) การขับเคลื่อนภาคการส่งออกสินค้า โดยให้ความสำคัญกับ

- การเร่งรัดการส่งออกสินค้าไปยังตลาดที่ยังมีแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจในเกณฑ์ดี และการสร้างตลาดใหม่
- การติดตาม ฝ้าระวัง และประเมินผลกระทบจากสถานการณ์ความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก
- การส่งเสริมให้ภาคธุรกิจบริหารจัดการความเสี่ยงจากผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน
- การอำนวยความสะดวกและลดต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการส่งออก
- การใช้ประโยชน์จากกรอบความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (RCEP) ควบคู่ไปกับการติดตามมาตรการกีดกันทางการค้าเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะมาตรการกีดกันทางการค้าที่มีใช้มาตรการภาษี
- การยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคการส่งออก

(2) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน โดยให้ความสำคัญกับ

- การเร่งรัดให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติและออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2563 - 2565 ให้เกิดการลงทุนจริง
- การแก้ไขปัญหาที่นักลงทุนและผู้ประกอบการต่างประเทศเห็นว่าเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนและการประกอบธุรกิจ
- การดำเนินมาตรการส่งเสริมการลงทุนเชิงรุกในกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการเป้าหมาย
- การส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ
- การขับเคลื่อนการลงทุนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่สำคัญ ๆ
- การพัฒนากำลังแรงงานที่มีทักษะสูง

(3) การสนับสนุนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับ

- การแก้ไขปัญหาและสร้างความพร้อมต่อการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- การส่งเสริมการพัฒนาการท่องเที่ยวคุณภาพสูง
- การจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวและกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง
- การส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศและการส่งเสริมให้คนไทยท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น

(4) การดูแลการผลิตภาคเกษตรและรายได้เกษตรกร โดยให้ความสำคัญกับการเตรียมมาตรการรองรับผลผลิตสินค้าเกษตรที่จะออกสู่ตลาดในช่วงฤดูเพาะปลูก 2566/2567 ควบคู่ไปกับการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับและ

แก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศ และให้ความสำคัญกับปัญหาด้านทุนวัตถุดิบทางการเกษตรที่ยังอยู่ในระดับสูง

(5) การรักษาระบบอากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศในช่วงหลังการเลือกตั้ง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวดีขึ้นจากปี 2565 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปี 2566 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่อาจจะรุนแรงกว่า การคาดการณ์ท่ามกลางความยืดหยุ่นของความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนในตลาดการเงินโลกซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกและภาคการผลิต เงื่อนไขทางการเงินของภาครัฐเร็วและธุรกิจที่ยังเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ โดยเฉพาะในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมทั้งความเสี่ยงจากความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคเกษตร และบรรยากาศทางการเมืองและเศรษฐกิจหลังการเลือกตั้งที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจและการจัดหางบประมาณรายจ่ายประจำปี 2567 ให้มีความล่าช้าออกไป

ปัจจัยสนับสนุน

- 1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนภายหลังจากรัฐบาลจีนได้ประกาศมาตรการเปิดประเทศนับตั้งแต่ 8 มกราคม 2566 ซึ่งส่งผลให้ในเดือนเมษายน 2566 มีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามาไทยทั้งสิ้น 328,375 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3,662.3 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน 2565 และส่งผลให้ 4 เดือนแรก มีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนรวม 845,645 คน สอดคล้องกับข้อมูลการเดินทางออกนอกประเทศของจีนที่เร่งขึ้นมาก และไทยถือเป็นประเทศปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวจีนจึงคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาติอื่น ๆ ที่สำคัญ อาทิ อินเดีย เกาหลีใต้ และรัสเซีย ซึ่งมีจำนวนเข้าใกล้ระดับในช่วงก่อนวิกฤติโควิดมากขึ้น รวมทั้งนักท่องเที่ยวจากประเทศในภูมิภาคอาเซียนที่กลับเข้าสู่แนวโน้มปกติ ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินจากต่างประเทศ โดยพบว่าจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศในไตรมาสแรก ของปี 2566 อยู่ที่ 80,919 เที่ยวบิน เทียบกับ 26,554 เที่ยวบินในช่วงเดียวกันของปี 2565 สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) ที่ประเมินว่าจำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลก ในปี 2566 จะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านคน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 71 เทียบกับปี 2565 สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศของคนไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 62,588,050 คน/ครั้ง เทียบกับ 46,047,025 คน/ครั้ง ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และในช่วงที่เหลือของปียังมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐ อาทิ โครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 5 ระยะเวลาการดำเนินโครงการตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม - 30 เมษายน 2566 และโครงการ Unseen New Series ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่เน้นส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง
- 2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศสอดคล้องกับระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคของประชาชนที่ฟื้นตัวกลับมาเป็นปกติ รวมถึงแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจโดยรวมในเดือนเมษายน 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 49.4 นับเป็นระดับสูงสุดในรอบ 38 เดือน นอกจากนี้ การบริโภคภายในประเทศยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นเข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด โดยอัตราการว่างงาน ในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2566 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.05 เทียบกับร้อยละ 1.15 ในไตรมาสก่อนหน้า นับเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 12 ไตรมาส และใกล้เคียงกับร้อยละ 0.99 ในปี 2562 รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของรายได้เกษตรกรตามผลผลิตภาคเกษตรกรรมที่ยังคงขยายตัวได้ดี

3) การขยายตัวของการลงทุนภายในประเทศทั้งการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ โดยการลงทุนภาคเอกชนในปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2565 คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6.64 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 38.8 จากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2566 อยู่ที่ 190,150 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นพื้นที่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 146,666 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้การลงทุนภาคเอกชนยังมีแนวโน้มได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของโครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน (PPP) ขณะที่การลงทุนของภาครัฐมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นตามกรอบวงเงินรายจ่ายลงทุนภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ที่ 655,183 ล้านบาท เทียบกับ 564,318.5 ล้านบาท ในปีงบประมาณก่อนหน้า คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 นอกจากนี้ การลงทุนภาครัฐยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ซึ่งคาดว่าจะมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่องในปี 2566

ภาพรวมตลาดสำนักงาน

BANGKOK OFFICE MARKET			
GRADE A CBD MARKET INDICATORS			
	H2 21	H1 22	12 MONTH FORECAST
Overall Rent	THB 1,047	THB 1,056	▲
Vacancy Rate	12.64%	15.40%	▲

Source: Nexus Research

ด้วยอุปทานพื้นที่สำนักงานในตลาดรวมประมาณ 6.49 ล้านตารางเมตรในกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ อัตราว่าง (Vacancy Rate) โดยรวมเพิ่มขึ้นเป็น 12.37% ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานทั่วกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้น 0.55% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา (โดยแบ่งเป็นค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงานระดับเกรด A ประมาณ 961 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และประมาณ 655 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับสำนักงานระดับเกรด B)

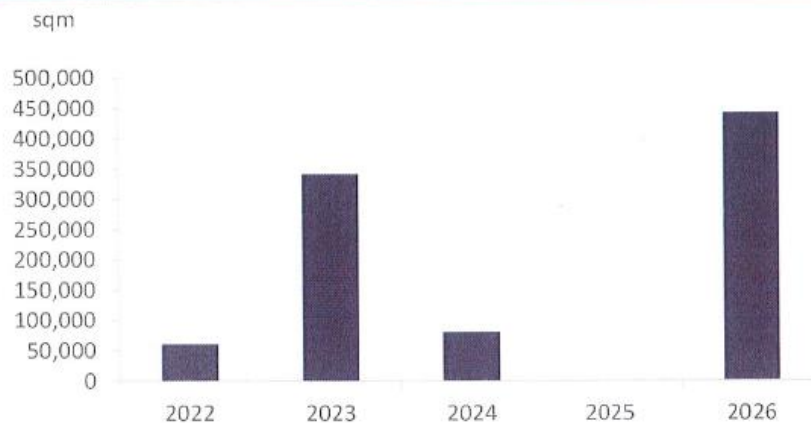
อุปทานพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สำหรับสำนักงานระดับเกรด A อยู่ที่ประมาณ 1.8 ล้านตารางเมตร อัตราว่าง (Vacancy Rate) อยู่ที่ประมาณ 15.40% เพิ่มขึ้นจาก 12.64% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 นอกจากนี้พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณพื้นที่ถนนอโศก-รัชดาภิเษก พื้นที่เช่าสำนักงานบริเวณอื่นจะมีอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่จะเกิน 10% อย่างไรก็ตามค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยโดยรวมยังคงเพิ่มขึ้นเป็น 1,056 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จาก 1,047 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ของปี 2564

OVERALL RENT AND VACANCY RATE GRADE A IN CBD



Source: Nexus Research

GRADE A CBD SUPPLY PINELINE



Source: Nexus Research

สถานการณ์โดยรวม

ภายในปี 2569 อุปทานพื้นที่สำนักงานเกือบ 1 ล้านตารางเมตร กำลังจะออกสู่ตลาด ดังนั้นอาจจะทำให้อัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่เข้าเกินคาด แนวโน้มการทำงานได้จากทุกที่ (Work-From-Anywhere) ปัจจุบันภายนอก เช่น ความขัดแย้งระหว่างประเทศรัสเซียกับประเทศยูเครนที่กำลังดำเนินอยู่ และอุปทานที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตจำนวนมากที่อัตราการใช้พื้นที่ที่ไม่สามารถตามทันในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ส่วนใหญ่เป็นสำนักงานระดับเกรด A เป็นผลทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมคาดว่าจะสูงขึ้น

SINGNIFICANT PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	ZONE	SUBMARKET	SQM	COMPLETION DATE
One City Centre	CBD	Ploenchit - Rama I	61,000	2022
Vanit Place@Aree	Outer CBD	Phayathai - Paholyothin	33,000	2022
AIA East Gateway	Outer CBD	Onnut - Bangna	60,000	2022
MARCHE 55	Outer CBD	Mid - Sukhumvit	14,000	2022
Park Silom	CBD	Silom	56,700	2023
The Unicorn Phayathai	Outer CBD	Phayathai - Paholyothin	22,000	2023
EmSphere	Outer CBD	Mid - Sukhumvit	20,000	2023
One Bangkok – 1 st Phase	CBD	Rama IV	201,000	2023
Central Park Offices	CBD	Rama IV	63,000	2024

Source: Nexus Research

MARKET OVERVIEW

SUBMARKET	INVENTORY (SQM)	VACANCY RATE	PLANNING /UNDER CONSTRUCTION (SQM)	ASKING RENT		
				THB/SQM /MO	US\$/SF /MO	EUR/SF /MO
GRADE A CBD						
Ploenchit - Rama I	453,200	8.91%	114,000	1,074	\$3.32	€30.93
Wireless - Lang Suan	269,300	12.43%	143,000	1,047	\$3.08	€28.69
Early Sukhumvit	79,200	10.74%	31,000	1,200	\$3.55	€33.07
Silom	73,500	26.56%	56,700	815	\$2.35	€21.85
Sathorn	494,700	15.92%	18,000	969	\$2.72	€25.29
Rama IV	390,600	11.50%	551,000	1,090	\$3.02	€28.11
Asoke - Ratchada	80,300	2.79%	-	950	\$2.74	€25.47
BANGKOK GRADE A CBD TOTAL	1,711,800	12.64%	925,700	1,034	\$3.04	€28.30
BANGKOK ALL GRADE CBD TOTAL	3,242,000	12.11%	996,000	857	\$2.52	€23.40
ALL GRADES NON CBD						
Ratchada - Rama IX	740,000	12.41%	105,000	718	\$2.09	€19.48
New Petchaburi - Pathunam	427,900	11.94%	-	681	\$1.99	€18.47
Phayathai - Paholyothin	372,700	5.11%	326,500	701	\$1.94	€18.05
Chatuchak - Ratchayothin	779,900	6.87%	-	634	\$1.84	€17.08
Mid - Sukhumvit	241,800	9.43%	125,500	980	\$2.79	€25.96
Onnut - Bangna	335,500	19.04%	120,000	692	\$2.00	€18.63
Rama III - Narathiwas	224,000	12.44%	39,600	588	\$1.61	€14.97
OUTER CBD TOTAL	3,121,800	10.57%	633,200	727	\$2.09	€19.47
BANGKOK TOTALS	6,363,800	11.36%	1,719,700	792	\$2.30	€21.44

Source: Nexus Research

4.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุนในปีที่ผ่านมา

ทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุนเป็นอาคารสำนักงานเกรด B+ ตั้งอยู่ในเขต CBD กลุ่มลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ในบริเวณย่านใจกลางเมืองมักจะเป็นบริษัทต่างชาติ และบริษัทของคนไทย ดังนั้น พฤติกรรมการหาพื้นที่เช่าของลูกค้ากลุ่มบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทขนาดใหญ่เหล่านี้มักจะใช้บริการบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในการหาพื้นที่ แต่ก็มีบ้างที่ลูกค้าติดต่อเข้ามาดูพื้นที่โดยตรงกับทางอาคาร ดังนั้นกองทุนจึงมีนโยบายเปิดกว้างในการติดต่อรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปไม่ว่าจะเป็นบริษัทนายหน้าข้ามชาติ เช่น บริษัท ซีบี ริชาร์ดเอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท ซาวิลล์(ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด ตลอดจนบริษัทนายหน้าของคนไทย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการขึ้นป้ายโฆษณาในบริเวณอาคารเพื่อผู้สนใจพื้นที่เช่าจะได้ติดต่อตรงมายังอาคารอีกทางหนึ่ง

ในด้านการแข่งขันนั้น หากพิจารณาภาพรวมการแข่งขันของพื้นที่สำนักงานให้เช่าแบบพิจารณาโดยทำเล จะพบว่าย่านสาทรมีการแข่งขันจากอาคารสำนักงานในทำเลอื่นที่น่าสนใจ เช่น เฟลินจิต-ราชประสงค์, สุขุมวิท-เอ็มโพเรียม, รัชดาภิเษก-พระราม 9 เป็นต้น แต่หากพิจารณาถึงการแข่งขันโดยตรงของอาคารสำนักงานระดับเดียวกันในพื้นที่ย่านสาทร ได้ ถือว่าไม่รุนแรงมากนัก เพราะอาคารในย่านถนนสาทรนี้มักจะเป็นอาคารเก่าที่มีอายุเกิน 10 ปีหรือไม่ก็อาคารใหม่เกรด A เช่น อาคารสาทรแอสควร์ อาคารเอไอเอ สาทร โดยข้อมูลจากผู้ประเมินราคาได้สำรวจข้อมูลอาคารระดับเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงที่พบข้อมูลเบื้องต้น ดังนี้

ชื่ออาคาร	อาคารสูง (ชั้น)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)
Chartered Square	33	33,500	27	680	81.5%
Bangkok City Tower	30	42,088	25	855	96%
Sathorn Square	40	73,500	12	1,100	92%
Empire Tower	58	155,000	25	1,080	87%
Sathorn City	31	55,500	29	925	85%
Asia Center	28		15	950	78
Q House Lumpini	38	58,600	18	1,100	80%
AIA Sathorn Tower	29	38,500	8	1,000	93%

4.3 ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ลงทุนเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมหรือผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ทรัพย์สินที่ลงทุนลงทุนคือ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานอาคารแอสทรา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ปากซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์) เป็นอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเสร็จเมื่อปี 2552 อาคารแอสทรา เป็นอาคารสูง 25 ชั้น มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร ลักษณะทางกายภาพของอาคาร ขณะขายเข้ากองทุนมีลักษณะเปลือย (Bare Unit) ไม่มีฝ้าเพดาน โคมไฟส่องสว่าง และพื้นก็มีลักษณะเป็นพื้นปูนไม่ได้มีการทำพื้นกระเบื้องยาง เพื่อรองรับผู้เช่ากลุ่มที่ต้องการปรับปรุงพื้นที่เอง ระบบแอร์ในอาคารเป็นระบบที่จะจ่ายน้ำเย็นเข้ามาในแต่ละชั้น แล้วแต่ละชั้นก็จะสามารถเปิด-ปิดความเย็นได้ไม่จำเป็นต้องเปิดทั้งอาคารพร้อมๆ กัน อย่างไรก็ตามกองทุนได้ศึกษาข้อมูลพบว่า มีกลุ่มลูกค้าบางรายที่มีความประสงค์ที่จะขอรับมอบพื้นที่เช่าแบบมีฝ้า เพดาน พื้นกระเบื้องยาง กองทุนจึงได้มีการตกแต่งพื้นที่บางชั้นให้มีลักษณะมีฝ้าเพดานฯ ขณะทำการส่งมอบเพื่อเพิ่มเป็นทางเลือกให้แก่ลูกค้าที่สนใจ

ผลการดำเนินงานย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทุน จะพบว่ากองทุนจัดตั้งขึ้นในช่วงปี 2552 ซึ่งเป็นช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์การเงินโลก ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่าของกลุ่มลูกค้าต่างชาติและบริษัทขนาดใหญ่หยุดชะงัก การหาผู้เช่าพื้นที่เป็นไปด้วยความยากลำบาก อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การหาผู้เช่าพื้นที่ก็ดีขึ้นเป็นลำดับ โดยใน 3 ปีล่าสุดกองทุนสามารถมีกำไรเพียงพอที่นำมาจ่ายเงินปันผลได้ ในขณะที่เดือนสิงหาคม 2566 อัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของอาคารมีอยู่ประมาณ 32.35 % และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 688.00 บาท//ตารางเมตร/เดือน

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงในการลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากการอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องจากอาคารแอทสทาท์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า แต่การหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่เช่าดังกล่าวนั้นก็ไม่ได้ง่ายนัก อีกทั้งอาจประสบปัญหาจำนวนผู้เช่าลดลง ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก บริษัททั้งในและต่างประเทศต่างชะลอการลงทุน จึงทำให้การแข่งขันของสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงมีสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน และอาจนำไปสู่การไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

(2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อาคารที่กองทุนจะลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือ ในสภาวะที่เศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาเช่าและสามารถเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ได้มากขึ้น ในทางกลับกันหากเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้เช่าบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีรายได้ลดลงจนต้องคืนพื้นที่เช่า ทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน นอกจากนี้ กองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณความต้องการพื้นที่สำนักงานได้

(3) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ผลประกอบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดอาคารสำนักงาน เมื่อความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลงก็จะส่งผลให้ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคารสำนักงานต่างๆ ที่มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ต้องแข่งขันกันมากขึ้นในการหาหรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารของตน หรือหากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้อุปทานในตลาดมากขึ้น ซึ่งหมายความว่า การแข่งขันที่อาจจะเพิ่มขึ้น

(4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางการเงินของกองทุนส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า ซึ่งหากผู้เช่าดำเนินธุรกิจไปแล้วประสบปัญหาทางฐานะการเงิน ก็อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุน อนึ่ง โดยปกติผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ ซึ่งกองทุนสามารถริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนจำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากพื้นที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการนั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายใหม่อาจนานเกินกว่ามูลค่าของเงินประกันที่กองทุนริบมาจากผู้เช่า ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน

(5) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล จะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

(6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

(7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีแบบใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

(8) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ หากมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนได้

(9) ความเสี่ยงของกองทุนอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนประเภทอื่น

การที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว ในขณะที่กองทุนประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

5.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยลงทุน

การนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยฯ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย” ได้ ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาต้นทุนที่ได้ซื้อไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

(2) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพยสิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

(3) ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพยสินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพยสุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพยสินฉบับล่าสุดและมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทุน

(4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

(5) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพยสินสุทธิของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

มูลค่าสินทรัพยสุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพยสินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(6) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียด และการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

(7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

กองทุนอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนอาจได้รับหรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้าย หรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุน

อย่างไรก็ดี กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อ โดยการทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ (All Risks) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Liability) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ซื้อ ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณทรัพย์สินที่ซื้อและ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันที่เหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนที่มีต่อทรัพย์สินที่ซื้อ และกำหนดให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

7.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

7.2 ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บ

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	จำนวนเงิน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,746,431.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	949,286.28
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	5,695,717.68

7.3 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงจรถูกทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสทาร์ ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวกรงจิต อำนวนธรรม)

ผู้จัดการบริการผู้ดูแลผลประโยชน์และบริการบัญชีกองทุน

8. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุน/ทรัสต์ เป็นผู้ออก

8.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

8.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน:

จำนวนเงินทุนโครงการ	1,670,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท (สิบบาท)
จำนวนหน่วยลงทุน	167,000,000.00 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบล้านหน่วย)
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาท (สิบบาท)
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,670,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าต่อหน่วย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	11.1547 บาท

8.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ SSPF (ช่วงระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 30 มิถุนายน 2566)

ราคาปิด ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2566(วันสิ้นรอบปีบัญชี)	6.80 บาท
ราคาสูงสุด (ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2565)	7.75 บาท
ราคาต่ำสุด (ณ วันที่ 26 เมษายน 2566)	6.75 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,135,600,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	123,562.10 บาท
NAV ต่อหน่วย ณ วันต้นรอบปีบัญชี (1 กรกฎาคม 2565)	11.1621 บาท
NAV ต่อหน่วย ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (30 มิถุนายน 2566)	11.1547 บาท

8.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

8.2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก โดยระบุจำนวนหน่วยและร้อยละเมื่อเทียบกับหน่วยลงทุนทั้งหมด

ลำดับ	ชื่อ – ชื่อสกุล ผู้ถือหุ้นหน่วย	จำนวนหน่วย	เปอร์เซ็นต์ (%)
1	ธนาคารออมสิน	121,910,000.0000	73.0000
2	นายพรชัย พัฒนกำจรกิจ	6,636,500.0000	3.9740
3	บริษัท ไทยบรรจุกภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน สยาม ไนท์ ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	4,244,900.0000	2.5419
4	นายสมเกียรติ เทิดทูลทวีเดช	3,565,200.0000	2.1349
5	บริษัท เจเนอรัล เอพาร์ทเมนท์ส จำกัด	2,814,900.0000	1.6856
6	น.ส.อัญชญา พิณีกุลศลจิต	2,250,000.0000	1.3473
7	นายจุมพล ธรรมธนสกุล	1,253,000.0000	0.7503
8	น.ส.นริศา พิณีกุลศลจิต	1,200,000.0000	0.7186
9	นางมณฑาทิพย์ ปัญจวัฒนา	1,111,100.0000	0.6653
10	นายวัชรระ ปัญจวัฒนา	1,110,900.0000	0.6652

8.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือตั้งแต่ร้อยละ 10 โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย)

ลำดับ	ชื่อ – ชื่อสกุล ผู้ถือหุ้นหน่วย	จำนวนหน่วย	เปอร์เซ็นต์ (%)
1	ธนาคารออมสิน	121,910,000.0000	73.0000

8.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการมีอำนาจ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ไม่มีการส่งบุคลากรเข้ามาเป็นกรรมการมีอำนาจ

8.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน (Total payout)

8.3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ดังนี้

1. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้ก็ต่อเมื่อเป็นการจ่ายเงินปันผลที่ไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

8.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล เงินคืนทุน

รอบปีบัญชี	อัตราเงินปันผลจ่าย/หน่วยลงทุน(บาท)
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555	งดจ่ายเงินปันผล
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2556	0.108
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557	0.140
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2558	0.260
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2559	0.370
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560	0.450
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561	0.456
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562	0.463
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563	0.472
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564	0.385
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565	0.154
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566	0.1169

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

9.1.1 ข้อมูลบริษัทจัดการ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ที่อยู่	898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1-2 โซนเอ ชั้น 12 ชั้น 18 โซนบี ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105539136674
หมายเลขโทรศัพท์	0-2657-5757
หมายเลขโทรสาร	0-2657-5777
เว็บไซต์	www.krungsriasset.com

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	87.0
2	บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิที จำกัด	13.0
รวม		100.00

รายชื่อกรรมการ

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| (1) นายพงษ์อนันต์ ธนดีไตร | (2) นางสุภาพร สีนะบรรจง |
| (3) นายพยุ่ง ลีวงศ์เจริญ | (4) นายฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล |
| (5) นางวรรณภา ธรรมศิริทรัพย์ | (6) นายเทชี นาคากาวะ |
| (7) นางสาวกนกวรรณ สุภานันตฤกษ์ | (8) นางสาวสายสุนีย์ หาญประเทืองศิลป์ |

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการ

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. นางสาวสุภาพร สีนะบรรจง | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายเอนกพร โพธิ์ทัด | ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มบริหารตัวแทนขาย |
| 3. นายนิทิต พุกกะณะสุต | ประธานเจ้าหน้าที่ลูกค้าสถาบันและลูกค้าบุคคล |
| 4. นายประเสริฐ อิมพรวิจิ | ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มเทคโนโลยีและสารสนเทศ |
| 5. นางสาวเนาวพร ธนพฤกษ์ภิญญา | ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ
และรักษาการณ์ผู้บริหารฝ่ายปฏิบัติการกองทุน |
| 6. นายศิริระ คล่องวิชา | ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน |

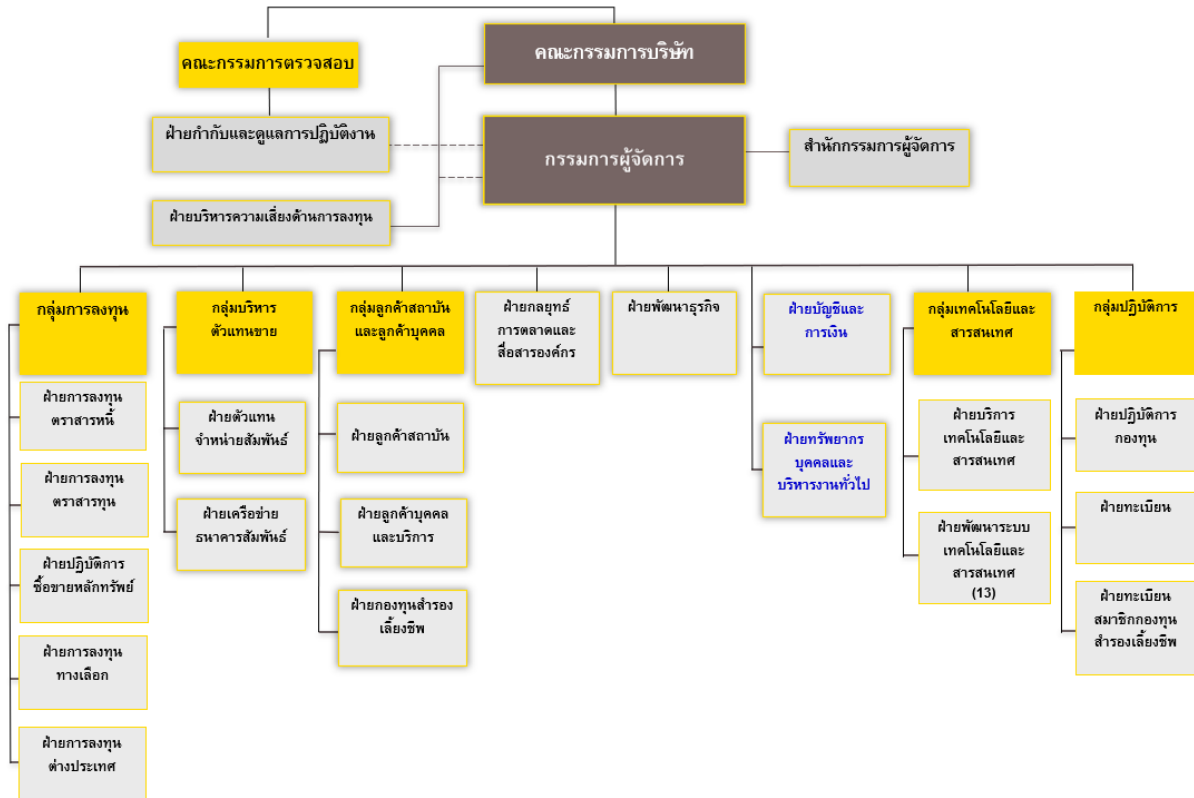
ผู้จัดการกองทุนบริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นายจักรภัทร กุณิกานนท์	- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยเกริก	- บลจ.กรุงศรี จำกัด - บลจ. ซีไอเอ็มपी-พริ้นตี เพิล	- ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนบริหารเงินสภาพคล่อง

ชื่อ นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวพรทิพา หนึ่งน้ำใจ CFA	- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ และการจัดการ (หลักสูตร ภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาการเงินและ การธนาคาร (เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- บลจ. กรุงศรี จำกัด - บลจ. ทิสโก้ จำกัด - บลจ. กรุงเทพธนสาร จำกัด (บลจ. ฟินันซ่า จำกัด)	- ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ - ผู้จัดการกองทุน - นักวิเคราะห์
นายธีรภาพ จิรศักดิ์กุล CFA, FRM	- ปริญญาโท สาขาการเงิน (หลักสูตรภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวะ คอมพิวเตอร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- บลจ. กรุงศรี จำกัด - บ. เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด - บมจ. ธนาคารกสิกรไทย	- ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ - Fund Management Specialist - Balance Sheet management Specialist
นางสาวรัมภาวรัตน์ ยูธานนท์ CFA	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ, University of Cambridge ประเทศ สหราชอาณาจักร - ปริญญาตรี สาขา Industrial Engineering, National University of Singapore ประเทศสิงคโปร์	- บลจ. กรุงศรี จำกัด - Barclays Capital (Singapore)	- ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ - Credit Research Analyst

แผนภาพโครงสร้างภายในของบริษัทจัดการ (Organization Structure)



9.1.3 หน้าที่ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

- (1) จัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการอย่างเคร่งครัด ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งการเข้าทำสัญญาต่างๆ ในนามกองทุนรวมภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการที่เป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (3.1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(3.2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3.3) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 10 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

- (4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว โดยการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการจัดการ ข้อ 25. “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และข้อ 22. “การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 5 “ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน” และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (7) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการ ข้อ 31 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- (8) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (9) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอรวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า
- (10) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย

จากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง
ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (11) จัดให้มีการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ดำเนินการฟ้องร้อง หรือแก้ต่างคดีแพ่ง หรือคดีอาญา ในนามของบริษัทจัดการรวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำ
การใดๆ แทนกองทุนรวม เพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ต่างๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีบุคคลใดๆ รอนสิทธิ
ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม
- (13) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้
ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมาย
อื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (14) ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเรื่อง “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่อยู่ : 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ

โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479

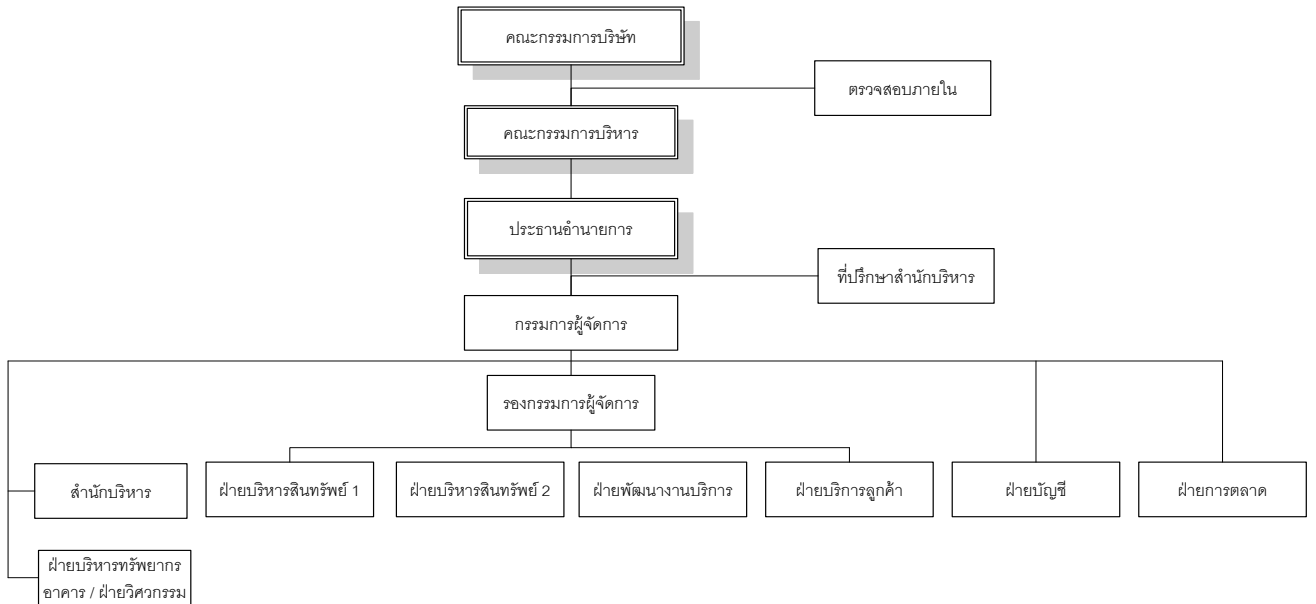
เลขที่ทะเบียนบริษัท 010553910842

9.2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

1. นายอภิชาติ จุตระกูล
2. นายวันจักร์ บุรณศิริ
3. นายอุทัย อุทัยแสงสุข
4. นายภูมิศักดิ์ จุลมณีโชติ
5. นายอนุกุล วัชรพิทักษ์สันติ

โครงสร้างการบริหารจัดการ



9.2.3 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่ หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี

(2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการออกเอกสารเรียกเก็บผลประโยชน์ดังกล่าว และออกใบเสร็จรับเงินในนามของกองทุนรวม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะโดยรายรับและหรือผลประโยชน์ที่ได้รับดังกล่าวเข้าบัญชีกองทุนรวมโดยไม่ชักช้า

(3) ดำเนิน และ/หรือ ประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม ในการจัดการให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอาคาร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบลิฟต์ แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้ และ/หรืออุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์

(4) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้น อันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

(5) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

9.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 0-2128-2316

9.3.2 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

1. ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยเคร่งครัด

2. ดูแล รับฝาก และเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม รับเงินต่างๆ ที่กองทุนรวมจะพึงได้รับจากการจัดตั้งและดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น เงินจองซื้อหน่วยลงทุน เงินปันผล และดอกเบี้ยจากหลักทรัพย์ เงินได้จากการจำหน่ายหรือเวนคืนหลักทรัพย์ และเงินอื่นใดของกองทุนรวม และนำเข้าไว้ในบัญชีเงินฝาก และ/หรือบัญชีทรัพย์สินของกองทุนรวม

3. จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ

4. เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของบุคคลอื่นใดภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

5. ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานกองทุนรวมของบริษัทจัดการเพื่อประกอบกับข้อมูลอื่นๆ ที่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดทำในการจัดทำรายงานในรอบปีบัญชี และส่งให้บริษัทจัดการภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีนั้น

6. ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมให้เรียกออกจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

7. ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศไว้โดยเคร่งครัด

8. ในกรณีที่มีการเลิกโครงการ เมื่อเลิกโครงการแล้ว หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์จะสิ้นสุดเมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยในช่วงระยะเวลาที่การชำระบัญชียังไม่สิ้นสุด ผู้ดูแลผลประโยชน์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ดังนี้

8.1 รับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม

8.2 ดูแลและตรวจสอบให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชีกระทำการหรืองดเว้นกระทำการตามมาตราดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์จะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบโดยไม่ชักช้า

9. ดำเนินการตรวจสอบชำระหนี้ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองชำระหนี้จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

10. บันทึกสภาพของชำระหนี้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสภาพชำระหนี้

11. แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าชำระหนี้ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

12. แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามิเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าชำระหนี้หรือมูลค่าสิทธิการเช่าชำระหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

13. ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนชำระหนี้หรือสิทธิการเช่าชำระหนี้ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

14. ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับชำระหนี้ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

15. รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมว่าถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

16. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นชำระหนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในชำระหนี้ หนังสือกรรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับชำระหนี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากชำระหนี้ และในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าชำระหนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในชำระหนี้ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าชำระหนี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าชำระหนี้ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าชำระหนี้ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

17. รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการซื้อ ให้เช่า จำหน่ายหรือโอน อสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น เกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการแจ้งให้ทราบ เพื่อให้ เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

18. ดูแล ทวงถาม ติดตามทรัพย์สินหรือรักษาสีทธิในทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อผลประโยชน์ในการเข้าประชุม ผู้ถือหุ้น การรับเงินปันผล การรับดอกเบี้ย หน่วยลงทุน และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด การจองหุ้นเพิ่มทุน การเปลี่ยนแปลงมูลค่า หุ้น และการได้รับสิทธิประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมพึงจะได้รับ รวมทั้งดำเนินการรับหรือจ่ายเงินตามสิทธินั้นๆ รวมทั้งแจ้ง ให้บริษัทจัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที ในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องป้องกันการเสียชีวิตที่มีอยู่ อันเกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้นๆ หรือมีการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่มีผลต่อการถือครองทรัพย์สินของกองทุนรวม

19. ส่งมอบ รับมอบ สั่งซื้อตามสิทธิ จำหน่ายจ่ายโอน ฝาก/ถอนทรัพย์ หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินตลอดจนชำระ และรับชำระราคาหลักทรัพย์ โดยตรวจสอบความสมบูรณ์ ความถูกต้องครบถ้วนของหลักทรัพย์และทรัพย์สินก่อน ดำเนินการ

20. จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ

(ก) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย (“วันทำการ”)

(ข) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ

(ค) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

(ง) รายงานการรับโอน และ/หรือการส่งมอบทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งราคาของทรัพย์สินภายใน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการทำรายการ

(จ) รายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา หรือตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ต้องจัดทำ

21. ชำระเงิน และ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการ ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือลดเงินทุนของกองทุนรวม

22. จัดการแก้ไขการขาดคุณสมบัติของตนให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบ เอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้อง ภายในเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข

23. ให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการในการกำหนดวิธีคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่มีวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามปกติ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะคำนวณมูลค่า หรือกรณีที่เป็นทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

24. ให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกันได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีข้างต้นไม่เหมาะสม

25. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ 0-2128-2316

เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็น

ลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือประกาศของทางราชการ หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อันมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

(4) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้แก้ไขเสร็จสิ้น หากผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลประโชยน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

(5) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมมีมติให้เปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(6) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เปิดเผยข้อมูลใดๆ เกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมหรือข้อมูลใดๆ ซึ่งเกี่ยวกับกองทุนรวมในลักษณะที่ไม่เหมาะสมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใดๆ ที่เป็นผลมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลประโชยน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลประโชยน์ด้วย

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเพื่อ

- (ก) เลิกกิจการ หรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ
- (ข) ฟั่นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชี เลิกกิจการ หรือ
- (ค) ร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกันภายใต้กฎหมายในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโชยน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน บริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยน์รายใหม่ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยผู้ดูแลประโชยน์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยน์รายใหม่เรียบร้อยแล้ว

ในกรณีสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง เนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

หนึ่งในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

9.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) ระบุรายชื่อ หน้าที่และความรับผิดชอบ

- ไม่มี

9.5 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายเทอดทอง เทพมังกร, นายประวิทย์ วิจารณ์ธนาบุตร, นางสาวรัฐภัทร ลิ้มสกุล, หรือนางสาวชุตินา วงษ์ศราพันธ์ชัย

ที่อยู่ : บริษัท พีวี ออดิท จำกัด เลขที่ 100/19 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี

ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง

กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2645-0080 โทรสาร 0-2645-0020

9.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ที่อยู่ : 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1-2 โซนเอ ชั้น 12 ชั้น 18 โซนบี

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2657-5757 โทรสาร 0-2657-5777

9.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับเบิลยู.ซี.เอ.

เลขที่ 25 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทร. 0-2589-1441

9.5.4 ที่ปรึกษากองทุน

- ไม่มี

9.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

- ไม่มี

10. การกำกับดูแลกิจการ

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการเพื่อให้ปฏิบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยถือเป็นหน้าที่ของกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกคนที่จะต้องปฏิบัติตาม โดยฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงานจะเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่สนับสนุนให้หน่วยงานต่างๆ สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือกฎเกณฑ์ข้อบังคับ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับต่างๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายทางการเงิน หรือความเสียหายเกี่ยวกับชื่อเสียงได้

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของบริษัทจัดการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ คณะกรรมการกองทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund Investment Committee: PPIC) โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง
นางสุภาพร สีนะบรรจง	กรรมการผู้จัดการ
นายศิระ คล่องวิชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน
นายวิฑูรย์ เอื้ออานันท์	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน
นายจักรภัทร กุมาภานนท์	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
นางสาวรุ่งอรุณ สมเจริญ	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน (สังเกตการณ์)
นางสาวขวัญฤทัย อริยทรัพย์เจริญ	ตัวแทนฝ่ายการลงทุนทางเลือก (เลขานุการ)

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

- 1) กำหนดนโยบาย พิจารณานุมัติการออกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
- 2) กำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ให้บริการ เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัทที่ปรึกษา เป็นต้น
- 3) ติดตาม ดูแล การบริหารและการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แต่งตั้งหรือของ ผู้ให้บริการอื่นที่ได้แต่งตั้งไว้
- 4) พิจารณาการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน การลดทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร
- 5) ให้ความเห็นชอบในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง
- 6) คณะกรรมการการลงทุนจะต้องเฝ้าระวังข้อมูลของกองทุนรวมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดให้เปิดเผยหรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

10.3 การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทจัดการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยเมื่อประชุมซึ่งประกอบด้วยผู้บริหาร 2 ท่าน หัวหน้าส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1 ท่าน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1 ท่าน และตัวแทนจากฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน 1 ท่านในฐานะผู้สังเกตการณ์ และในการออกเสียงในที่ประชุมจะใช้มติจากเสียงส่วนใหญ่ โดยไม่รวมเสียงของผู้สังเกตการณ์

10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้จัดให้มีนโยบายและหลักปฏิบัติของพนักงานในการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผู้บริหารและพนักงานของบริษัทจัดการจะต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจัดการมีมาตรการที่เพียงพอและเหมาะสมในการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุน และเป็นแนวทางป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนเพื่อประโยชน์ส่วนตนและของบุคคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ที่ใกล้ชิดข้อมูลด้วย

10.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

ในการตัดสินใจเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะทำการลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการตรวจสอบข้อมูล (Due Diligence) วิเคราะห์ข้อมูลในด้านกายภาพของทรัพย์สิน (Physical Due Diligence) ด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) และทางการเงิน (Financial Due Diligence) ต่างๆ ดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรม

- ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายของทรัพย์สิน ความเป็นเจ้าของ ภาระผูกพันทางกฎหมายของทรัพย์สิน โบนัสจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกรณีพิพาทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่อาจมีผลกระทบในอนาคต
 - ตรวจสอบสภาพทางกายภาพ ความแข็งแรงของอาคารและสภาพทรัพย์สินภายในอาคาร
 - วิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน รายรับ รายจ่าย และกระแสเงินสดรับสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินในอดีต ตลอดจนประเมินแนวโน้มรายรับ รายจ่ายทางการเงินในอนาคตว่ามีแนวโน้มเป็นเช่นไร
 - วิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของราคาที่กองทุนจะลงทุน โดยเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆไม่ว่าจะเป็นสภาพตลาด แนวโน้มในอนาคต ตลอดจนผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหากกองทุนเข้าทำการลงทุน
- ในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนให้ได้ประโยชน์สูงสุด บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังนี้
- พิจารณาและอนุมัติแผนงบประมาณประจำปี ที่เสนอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - กำหนดและพิจารณาผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนนายหน้าสำหรับโบรกเกอร์หาพื้นที่เช่าด้านอสังหาริมทรัพย์
 - พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายของกองทุน ตามงบประมาณและความจำเป็น
 - ติดตาม การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทุนนั้น บริษัทจัดการได้คัดเลือกจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพทั่วไป โดยพิจารณาจากคุณสมบัติทั้งในด้านประสบการณ์และผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ตลอดจนความพร้อมของบุคลากรและทีมงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อหมดวาระตามสัญญา ก็จะมีการประเมินผลงานและพิจารณาการต่อสัญญาและอัตราค่าธรรมเนียมบริการทางวิชาชีพที่เหมาะสม

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอแผนงบประมาณประจำปีเพื่อให้บริษัทจัดการพิจารณาอนุมัติ สำหรับเป็นกรอบในการดำเนินงานในรอบปีนั้นๆ โดยในระหว่างการปฏิบัติงานจะมีการรายงานให้ทางกองทุนทราบเป็นระยะ โดยในส่วนรายรับนั้นจะเป็นรายรับตามสัญญาเป็นส่วนใหญ่ และรายรับอื่นๆ (หากมี) จะต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบก่อน ทั้งนี้ในส่วนของการจ่ายต่างๆ จะต้องได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการก่อนดำเนินการ

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

บริษัทจัดการดำเนินการตรวจสอบยอดรายได้ที่สามารถเรียกเก็บจริงกับยอดรายได้ตามสัญญา โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำฝากเข้าบัญชีกองทุนซึ่งมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ดูแลบัญชีเงินฝากดังกล่าว

10.9 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 แบ่งเป็น

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,746,431.40 บาท
(2) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	949,286.23 บาท
รวม	5,695,717.68บาท

10.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

หลังจากที่บริษัทจัดการได้มีมติหรือได้ตัดสินใจดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศโดยผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามวันและเวลาที่กำหนด และในส่วนที่ต้องเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศให้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนดด้วย

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้บุคคล และเฉพาะหน่วยงานในการรายงาน หรือนำส่งข้อมูลและสารสนเทศเพื่อเปิดเผยผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการมอบหมายดังกล่าวได้มีการแจ้งรายชื่อผู้มีอำนาจในรายงานข้อมูลและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกปี หรือ หากปรากฏกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือในกรณีที่บริษัทเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย

10.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมสอบบัญชี (Auditing Fee)	414,800.00
ค่าบริการอื่น (Non - Auditing Fee)	-
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	414,800.00

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities : CSR)

นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม

- ไม่มี -

นโยบายด้านการต่อต้านคอร์รัปชัน

บริษัทจัดการได้เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยบริษัทจัดการได้กำหนดนโยบายและมาตรการป้องกัน รวมทั้งให้ความสำคัญกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับการรับรอง CAC จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors) เรียบร้อยแล้ว

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทจัดการให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในและบริหารจัดการความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน ทำหน้าที่ในการควบคุมการปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานต่างๆ ให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่กำหนด เพื่อช่วยป้องกัน ลดความเสี่ยงหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้น โดยมีการจัดทำแผนการตรวจสอบ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอ

12.1 การเปิดเผยข้อมูลหัวหน้าฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน (Head of Compliance)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้นางสาวรุ่งอรุณ สมเจริญ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงานกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานตามกฎหมายของหน่วยงานที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัทจัดการ โดยมีประวัติการศึกษา และประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องของหัวหน้าฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ช่วงเวลา	ประสบการณ์การทำงาน
นางสาวรุ่งอรุณ สมเจริญ	- ปริญญาโท พัฒนบริหารศาสตร์ มหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)	16 เม.ย.2561 - ปัจจุบัน	- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน/ บลจ.กรุงศรี
	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)	1 มิ.ย.2558 – 15 เม.ย. 61	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ/ บลจ.วรรณ
	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัย รามคำแหง	16 พ.ค.2557-31 พ.ค. 58	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ/ บลจ.เมย์แบงก์ (ประเทศไทย)
		13 ส.ค.2556-15 พ.ค. 57	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน/ บลจ.ยูโอบี
		21 มี.ค.2551 -12 ส.ค. 56	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกำกับและกฎหมาย/ บลจ.ไอเอ็นจี

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกองทุน กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(1) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มีรายการ

(2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

- ไม่มีรายการ

(3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุน กับบริษัทจัดการ ในอนาคตและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทจัดการไม่มีนโยบายทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทจัดการ แต่ถ้ามีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันในอนาคตบริษัทจะกำหนดนโยบายต่างๆ ให้เป็นไปตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(4) มาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทุนดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบ รวมทั้งแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีระบบงานเพื่อป้องกันการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการ ซึ่งครอบคลุมการลงทุนของ บริษัทจัดการ กองทุนภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการ รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน ซึ่งได้แก่ การให้เหตุผลในการทำธุรกรรมเพื่อใช้ในการพิจารณาในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งโดยทั่วไปจะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขการเป็นธุรกรรมที่ดีที่สุดหรือเป็นประโยชน์ในสถานการณ์ขณะนั้น เป็นธุรกรรมที่มีลักษณะทางคำปกติ และมีความเหมาะสมกับนโยบายการลงทุน และความจำเป็นของธุรกรรมดังกล่าว

13.2 รายการระหว่างกองทุน กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ประเภทธุรกรรม
บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	กองทุนมีการฝากเงินฝากประจำ 12 เดือน เพื่อให้ บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์ ออกหนังสือค้ำประกันการชำระค่าไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวงมูลค่า 2.4 ล้านบาท

13.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนให้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1. บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
2. บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
3. บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
4. บริษัทหลักทรัพย์ เครดิต สุวิธ (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
5. บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิเอ็มเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
6. บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
7. บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
8. บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
9. บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
10. บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
11. บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
12. บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
13. บริษัทหลักทรัพย์ คันทรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
14. บริษัทหลักทรัพย์ ซิตีคอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
15. บริษัทหลักทรัพย์ ซี แอล เอส เอ (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
16. บริษัทหลักทรัพย์ ซี ไอ เอ็ม บี (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
17. บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
18. บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
19. บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
20. บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
21. บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
22. บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
23. บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน
24. บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสารและบทวิเคราะห์ต่างๆ	เพื่อประโยชน์ของกองทุน

14 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบ งบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุน ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตาม ความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐาน การสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ ตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 6 นโยบายการบัญชีและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 1,803.00 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่า

จำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทางการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทางการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของ

ข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ใน รายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้อง หยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดง รายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



(นางสาวรุ้งสุภาภรณ์ ลิ้มสกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10508

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 24 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

	หมายเหตุ	บาท	
		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		<u>1,882,884,660.44</u>	<u>1,880,556,249.82</u>
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		<u>20,045,900.21</u>	<u>16,470,711.89</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>1,862,838,760.23</u>	<u>1,864,085,537.93</u>
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	8	192,838,760.23	194,085,537.93
สินทรัพย์สุทธิ		<u>1,862,838,760.23</u>	<u>1,864,085,537.93</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.1547	11.1621
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสทาร์	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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสทาร์	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	หมายเหตุ	บาท	
		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		<u>58,628,239.09</u>	<u>60,127,953.58</u>
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		<u>37,157,016.97</u>	<u>31,868,694.91</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>21,471,222.12</u>	<u>28,259,258.67</u>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	3,000,000.00	5,001,616.00
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		<u>3,000,000.00</u>	<u>5,001,616.00</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>24,471,222.12</u>	<u>33,260,874.67</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	หมายเหตุ	บาท	
		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

(มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

	หน่วย	
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	167,000,000	167,000,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี	167,000,000	167,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทอร์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	บาท	
	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	24,471,222.12	33,260,874.67
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซื้อเงินลงทุน	(3,000,000.00)	(5,001,616.00)
ขายเงินลงทุน	-	(64,918,679.80)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	-	165,000,000.00
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	(143,427.45)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	(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		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	(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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา (“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

เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับรายได้ดอกเบี้ย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

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

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่น และนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับปรุงประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับปรุงประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

4. ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

บาท

ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
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
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
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

	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
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
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
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 โดยเมื่อ

มีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารสำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น 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 เน็กซ์ ส พรอพเพอร์ตี้ 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 ไซแอนต์ 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

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	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
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(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 และมีค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินของกองทุนในอัตราไม่เกิน 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		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	
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)
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	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 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 กองทุนจะแจ้งให้บริษัท ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 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

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

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
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,803,000,000.00	1,803,000,000.00

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

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

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

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

การดำเนินงานในรอบปีบัญชีสิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2566 กองทุนมีรายได้รวมลดลงจากรอบปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 2.49 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากค่าสาธารณูปโภค ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนในอัตราร้อยละ 14.23 ทั้งนี้เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงระบบต่างๆ ประกอบกับอัตราค่าไฟฟ้าที่สูงขึ้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ได้รับมีค่าที่ เนื่องจากไม่มีการปรับอัตราค่าเช่าค่าบริการในการต่อสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่

(2) ความสามารถในการทำกำไร

ความสามารถในการทำกำไรจากการดำเนินงานของกองทุนในปีนี้คงที่ เนื่องจากมีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ถึงแม้จะสามารถหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติม และเนื่องจากต้นทุนส่วนใหญ่ในการบริหารจัดการเป็นต้นทุนคงที่ ดังนั้นเมื่อมีรายได้ผ่านจุดคุ้มทุน (Break-even) ขึ้นไปแล้ว รายได้ส่วนเพิ่มขึ้นต่อจากจุดคุ้มทุนนี้ก็จะทำให้อัตรากำไรเพิ่มขึ้นของกำไรเป็นไปในแบบเป็นอัตราเร่ง

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พยายามบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทุน โดยดูแลรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพดีมาโดยตลอด จากข้อมูลพบว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ มีการปรับเพิ่มขึ้นจาก 1,807 ล้านบาท ในปี 2562 และในปี 2563 เป็น 1,814 ล้านบาท แต่มีการปรับลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปี 2564 เป็น 1,806 ล้านบาท และเมื่อมีเหตุผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ไม่ต่อสัญญาเช่าและบริการ ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินลดลง เป็น 1,795 ล้านบาท และปรับขึ้นมาในปี 2565 – 66 เป็น 1,800 และ 1,803 ล้านบาท (ตามลำดับ) หากพิจารณารายละเอียดสมมติฐานผู้ประเมินมูลค่าปีล่าสุดสรุปได้ดังนี้

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับขึ้นตามรอบสัญญาในอัตราร้อยละ 3 ทุกปี ขณะที่อัตรากำไรครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate) คาดการณ์ว่าการเช่าพื้นที่จะเข้าสู่สภาวะคงที่หลังจากปี 2570 ในอัตราร้อยละ 93

ประมาณการรายได้: รายได้จากเช่าและบริการคาดว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นตามพื้นที่ๆ ปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น และรายได้อื่นๆ เช่น ค่า OT แอร์ ค่าที่จอดรถ ก็จะมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่ๆ มากขึ้น

ประมาณการรายจ่าย: ค่าใช้จ่ายจะมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ๆ มีผู้เช่าเข้ามามากขึ้นและมีการปรับเพิ่มตามอัตราค่าใช้จ่ายที่ปรับเพิ่มขึ้นทั่วไป

อัตราคิดลด (Discount Rate) และ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate): ผู้ประเมินใช้อัตราคิดลดที่ 9% และอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ 7% ซึ่งได้พิจารณาจากสภาวะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันตลอดจนปัจจัยต่างๆ จึงสรุปใช้อัตราดังกล่าวในการประมาณการมูลค่า ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมทั่วไป

เมื่อพิจารณาภาพรวมและรายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าประจำปี 2566 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัดซึ่งได้มีการอ้างอิงจากสัญญารายได้และรายจ่ายปัจจุบัน ประกอบกับการคาดการณ์รายได้และรายจ่ายบนสมมติฐานที่สมเหตุสมผลจนนำมาซึ่งมูลค่าทรัพย์สินตามสภาวะตลาดล่าสุด บริษัทจัดการจึงเห็นว่ามูลค่าที่ได้รับมีความเหมาะสม ตรงตามวัตถุประสงค์สาธารณะ สามารถนำมาใช้อ้างอิงเพื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินได้

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

หนี้สินของกองทุน ณ สิ้นวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 20.05 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 21.71 คือในส่วนของเงินประกันการเช่าและบริการ จากผู้เช่าพื้นที่ โดยเงินในส่วนนี้บริษัทจัดการได้นำมาบริหารจัดการในรูปแบบการลงทุนตราสารทางการเงินระยะสั้นที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดและใช้คืนหนี้เมื่อถึงกำหนดระยะเวลาหรือถูกร้องขอ

(5) สภาพคล่องของกองทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ทรัพย์สินสภาพคล่องรวมทั้งเงินฝากธนาคารรวมอยู่ที่ประมาณ 73.55 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอที่จะคืนหนี้ระยะสั้น เช่น เงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา และการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีบัญชี นอกจากสภาพคล่องที่มีอยู่แล้วกองทุนยังคงมีรายได้สุทธิรับจากการบริหารจัดการอาคารเข้ามาเพิ่มเติมทุกเดือน จึงทำให้สภาพคล่องของกองทุนมีเพียงพอต่อการบริหารจัดการ

(6) ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2565 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยเป็นจำนวน 25.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.54 ต่อปีเมื่อพิจารณาจากเงินลงทุนของกองทุน โดยเงินปันผลในปีนี้ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 70.72 ล้านบาท เนื่องจากรายรับของกองทุนลดลง

สำหรับในรอบปีบัญชี 2565-2566 กองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดแผนงานที่จะปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าตลอดจนอัตราค่าเช่าให้สูงขึ้นเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนเพื่อผลตอบแทนที่สูงขึ้นต่อไป