

วันที่ 2 ตุลาคม 2562



A member of MUFG
a global financial group

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร ประจำปี 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 2. สำเนางบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562
 3. หนังสือมอบฉันทะ
 4. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 ข้อ 70 ได้กำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร ชื่อย่อ “SSPF” (“กองทุนรวม”) จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ในวันที่ 22 ตุลาคม 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้อง สตูดิโอ อาร์2 ชั้น 4 โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ตั้งอยู่ที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียด ดังนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

การจัดการประชุมสามัญประจำปี

ด้วยคณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ซึ่งข้อ 70 ของประกาศดังกล่าวกำหนดว่า

“ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

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

บริษัทจัดการจึงจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศดังกล่าว

วาระที่ 2 รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

2.1 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมาอย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางสภาวะที่หลายฝ่ายกังวลว่า อาจเกิดภาวะโอเวอร์ซัพพลายของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในอนาคต นอกจากนี้ยังพบว่าโครงการอาคารสำนักงานเกรด เอ บางโครงการที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา มีราคาเสนอเช่าสูงถึง 1,500 – 1,600 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคาดการณ์ว่าค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพฯ จะยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 และในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่อย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้ ณ ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งสิ้น 8.716 ล้านตารางเมตร โดยในช่วงไตรมาสที่ผ่านมาพบว่าไม่มีอาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการ ซึ่งบางอาคารสำนักงานที่เคยคาดการณ์ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสนี้ต้องเลื่อนการเปิดตัวออกไป เนื่องจากอยู่ระหว่างการขออนุญาต

ในไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2562 มีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างราว 1 ล้านตารางเมตร โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2562 – 2565 จากพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด ประมาณร้อยละ 50 จะอยู่ในเขต Central Business District (CBD) และร้อยละ 70 จะเป็นพื้นที่สำนักงาน Grade A พื้นที่สำนักงานที่จะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2562 และปี พ.ศ. 2563 จะยังคงมีจำกัด โดยในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 จะมีพื้นที่สำนักงานที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จอีก 159,065 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2563 จะมีพื้นที่สำนักงานที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ 232,263 ตารางเมตร ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2564 และปี พ.ศ. 2565 จะมีพื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในแต่ละปีเพิ่มมากขึ้นอยู่ที่ 254,000 ตารางเมตร และ 350,000 ตารางเมตรตามลำดับ

อาคารสำนักงานหลายอาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่าช่วงก่อนหน้านี้ ปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาอาคารสำนักงานมากขึ้นคือพื้นที่อาคารสำนักงานที่เหลืออยู่มีจำกัด โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน Grade A ดังนั้นอาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตส่วนใหญ่จึงเป็นอาคารสำนักงาน Grade A

ในด้านอุปสงค์ อุปสงค์ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อัตราการเช่ายังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน ในไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนพื้นที่สำนักงานที่ปล่อยเช่าได้อยู่ทั้งสิ้น 8.332 ล้านตารางเมตร และ

มีอัตราการเช่ารวมอยู่ที่ร้อยละ 95.6 สุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าสูงที่สุดในเขต CBD ที่ร้อยละ 98.2 และพื้นที่เขต CBD ตอนเหนือมีอัตราการเช่าสูงที่สุดของนอกเขต CBD ที่ร้อยละ 98.8

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในสามพื้นที่หลักของกรุงเทพฯ มีอัตราการเช่าเกือบ 100% โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน Grade A หรืออาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วง 1 – 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทต่างชาติและไทยหลายบริษัทในกรุงเทพฯ ยังคงมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A และ B ในพื้นที่เขต CBD แต่มีหลายบริษัทที่มีปัญหาในการหาพื้นที่ที่เหมาะสมตามความต้องการ ทำให้อาคารสำนักงานใหม่นอกเขต CBD บางอาคารมีความน่าสนใจสำหรับบริษัทที่ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานมากกว่า 1,000 ตารางเมตร

ณ ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2562 อัตราการเช่าของอาคาร Grade A ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 94.7 และอัตราการเช่าของอาคาร Grade B ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 96.3 อัตราการเช่าในและนอกเขต CBD อยู่ที่ร้อยละ 96.2 และร้อยละ 95.1 ตามลำดับ

ในปีผ่านๆ มา ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในแต่ละปีเพิ่มขึ้นที่ประมาณ 200,000 ตารางเมตรต่อปี โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นในแต่ละปีจะยังคงอยู่ในระดับนี้ต่อไป อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางการเมืองของไทยและภาพรวมเศรษฐกิจโลก ซึ่งมีผลโดยตรงกับบริษัทต่างชาติที่เป็นผู้เช่าหลักในกรุงเทพฯ

อย่างไรก็ตาม พื้นที่สำนักงานใหม่ที่จะก่อสร้างเสร็จตั้งแต่ปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นไปอาจมีมากกว่าความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน และถ้าในปีนี้ยังมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น สภาพตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ อาจเปลี่ยนแปลงไปในปี พ.ศ. 2564 โดยจะส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงและส่งผลกระทบต่อราคาค่าเช่า

ในด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 1 – 3 ปีที่ผ่านมา และจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2562 อีกประมาณ 3 – 5% ขึ้นอยู่กับทำเลและเกรดของอาคาร และพื้นที่ว่างในอาคาร อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ มีอายุมากกว่า 15 ปี และไม่สามารถเพิ่มค่าเช่าได้ เจ้าของอาคารสำนักงานจึงต้องปรับปรุงและพัฒนาระบบภายในอาคารเพื่อดึงดูดผู้เช่าใหม่และปรับค่าเช่าให้สูงขึ้น

สาเหตุที่ค่าเช่ายังมีแนวโน้มที่จะปรับเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 เนื่องจากพื้นที่ว่างมีน้อยลง ในขณะที่ความต้องการยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade A ในพื้นที่ CBD อยู่ที่ประมาณ 1,087 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในอาคาร Grade A ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 – 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่ค่าเช่าสุดท้ายอาจจะต่ำกว่าที่กล่าวมาประมาณ 5 – 15% หรือมากกว่าที่กล่าวมา ขึ้นอยู่กับการเจรจาและขนาดของพื้นที่

ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ CBD เพิ่มขึ้นประมาณ 5 – 10% ต่อปี แต่อาคาร Grade A ในพื้นที่ CBD บางแห่งอาจเพิ่มขึ้นถึง 5 – 10% ต่อไตรมาส เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าเหลืออยู่ไม่มากและมีอัตราการเช่าเกือบ 100% ในขณะที่ราคา

เสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงาน Grade A และ B นอกเขต CBD อยู่ที 936 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 570 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนตามลำดับในไตรมาสนี้

2.2 การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนลงทุนคือ กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานอาคารแอสซาทร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ปากซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์) เป็นอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเสร็จ เมื่อปี 2552 อาคารแอสซาทรเป็นอาคารสูง 25 ชั้นมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร โดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่าพื้นที่หลายราย ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 7 ราย ดังนี้

ชั้น	ผู้เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า (ปี)
1	ธนาคารออมสิน	122.80	3
1	ร้าน Golf De Caflo	80.00	3
3	บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	304.72	3
5	TRIKAYOG	304.72	1
11	ธนาคารออมสิน	982.60	3
12	ธนาคารออมสิน	982.60	3
13	ธนาคารออมสิน	982.60	3
14	- ว่าง -	982.60	-
15	บริษัท พีพีเอส เอเวอริช จำกัด	982.60	3
16	บริษัท พีพีเอส เอเวอริช จำกัด	982.60	3
17	- ว่าง -	982.60	-
18	ธนาคารออมสิน	982.60	3
19	บริษัท ซีเจ เวิร์ค จำกัด	982.60	3
20	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	8 ปี 4 เดือน
21	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
22	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
23	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
24	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
25	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
26	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
27	บริษัท พลุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9

สำหรับการจัดการทรัพย์สินในช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ (พ.ศ. 2564) บริษัทจัดการ จะดำเนินการศึกษาสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานให้เช่า เพื่อกำหนดแนวทางและเจรจาต่อรองเงื่อนไขการ ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะหมดอายุลงในเดือนสิงหาคม 2564 กับผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้า

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานสถานะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า การดำเนินการของกองทุนรวม และ แนวทางดำเนินการในอนาคต ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 3 รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

3.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม มีรายละเอียดปรากฏ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 สรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	1,948,168,275.39 บาท
รวมหนี้สิน	42,219,162.25 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	1,905,949,113.14 บาท
มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุน	11.4128 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	167,000,000 หน่วย

ในรอบปี 2562 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 1,905,949,113.14 บาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1,887,241,949.68 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.98 โดยในปี 2561 มูลค่าสุทธิต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 11.3008 บาท

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	142,481,036.12 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	57,574,345.90 บาท
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากการลงทุนสุทธิ	84,906,690.22 บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้น	10,002,574.05 บาท
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	94,909,264.27 บาท

กองทุนรวมมีรายได้รวม 142,481,036.12 บาท และมีกำไรจากการลงทุน 84,906,690.22 บาท และมีรายการ
 กำไรทางบัญชีจากการลงทุนเนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	79,773,550.84 บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย)	(76,202,100.81) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,571,450.03 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	34,879,845.50 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	38,451,295.53 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 76,202,100.81 บาท และมีเงินสดและ
 รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 38,451,295.53 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้
 อย่างเหมาะสมต่อไป

3.2 ข้อมูลการเงินที่สำคัญ

3.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

ราคาปิด	9.75	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	1,628,250,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	59,575.70	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	11.4128	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,905,949,113.14	บาท

3.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

รอบปีบัญชี	อัตราเงินปันผลจ่าย (ต่อหน่วยลงทุน)
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

ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 คิดเป็นร้อยละ 91 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม มากกว่านโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมที่กำหนดให้จ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

3.2.3 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (1 กรกฎาคม 2561 – 30 มิถุนายน 2562)

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ (ต่อ NAV)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	45,169,871.21	2.37%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,797,487.19	0.25%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	422,178.89	0.02%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	959,497.40	0.05%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5,418,041.45	0.28%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	415,600.00	0.02%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	391,669.76	0.02%
รวม	57,574,375.90	3.02%

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และข้อมูลด้านการเงินที่สำคัญ ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (เพื่อทราบ)

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	รายละเอียด	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่
	1. นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4917
	2. นายเทอดทอง เทพมังกร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3787
	3. นางสาวชมภูณัฐ แซ่แต้	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8382
	4. นายอุดม ธนรัตน์พงศ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8501

	5. นางสาวชุตติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9622
ความสัมพันธ์และส่วนได้เสีย กับบริษัทจัดการ กองทุนรวม และผู้ที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียอื่นนอกจากการเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 100/19 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
ค่าตอบแทน	410,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมตั้งแต่ปี 2552 รวมเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยในปีที่ผ่านมา มีค่าตอบแทนในการสอบบัญชี จำนวน 300,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ให้ที่ประชุมรับทราบ

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียนการเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท (ยี่สิบบาท) ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุนตามรายละเอียดระบุไว้ในแบบหนังสือมอบฉันทะ **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องนำส่งหนังสือมอบฉันทะที่ระบุข้อมูลและลงนามครบถ้วน พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการตามที่อยู่ดังต่อไปนี้ก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 1 วัน หรือนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ และชั้น 12
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด



(นางสาวศิริพร สيناเจริญ)

กรรมการผู้จัดการ

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร
วันอังคารที่ 22 ตุลาคม 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสตูดิโอ อาร์2 ชั้น 4
โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์
ตั้งอยู่ที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นกองทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่วันที่ 9.00 น. ของวันที่ 22 ตุลาคม 2562

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นกองทุน

กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นกองทุนที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นกองทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือผิดพลาดข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

4. เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง(ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง(ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน รับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และ งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 5 นโยบายการบัญชีและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 1,807 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้ การเปลี่ยนแปลงใดๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต้องการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

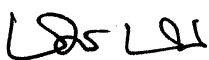
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า.



(นางสาวชมภุช แซ่เต๋)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8382

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 1 สิงหาคม 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

	หมายเหตุ	บาท	
		2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 1,677.92 ล้านบาท ในปี 2562 และ 2561)	3, 5	1,807,000,000.00	1,797,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 74.72 ล้านบาท ในปี 2562 และ 69.99 ล้านบาท ในปี 2561)	3, 10	74,715,875.25	69,990,297.30
เงินฝากธนาคาร	6	38,451,295.53	34,879,845.50
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	12, 15	2,400,000.00	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		23,901.88	23,722.99
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	9	24,586,975.01	25,362,192.88
สินทรัพย์อื่น		990,227.72	1,226,316.75
รวมสินทรัพย์		1,948,168,275.39	1,930,882,375.42
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	7,913,774.04	7,622,363.91
เงินประกันการเช่าและบริการ	9	30,298,744.45	29,847,798.06
รายได้รับล่วงหน้า	9	2,976,751.40	5,174,822.29
หนี้สินอื่น		1,029,892.36	995,441.48
รวมหนี้สิน		42,219,162.25	43,640,425.74
สินทรัพย์สุทธิ		1,905,949,113.14	1,887,241,949.68
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	4	235,949,113.14	217,241,949.68
สินทรัพย์สุทธิ		1,905,949,113.14	1,887,241,949.68
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.4128	11.3008
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสซาทร	1,677,916,274.72	1,807,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,677,916,274.72	1,807,000,000.00	100.00

ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร/ ผู้ออกหลักทรัพย์	หมายเลข ตราสาร	วันครบอายุ	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB19919A	19 ก.ย. 2562	75,000,000.00	74,715,875.25	100.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ราคาทุน 74,719,953.75 บาท)			75,000,000.00	74,715,875.25	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสาท	1,677,916,274.72	1,797,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,677,916,274.72	1,797,000,000.00	100.00

ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร/ ผู้ออกหลักทรัพย์	หมายเลข ตราสาร	วันครบอายุ	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB18705A	5 ก.ค. 2561	70,000,000.00	69,990,297.30	100.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ราคาทุน 69,991,869.50 บาท)			70,000,000.00	69,990,297.30	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

	หมายเหตุ	บาท	
		2562	2561
รายได้จากการลงทุน	3		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9	141,072,560.28	136,969,288.69
รายได้ดอกเบี้ย		952,638.55	548,248.36
รายได้อื่น	9	455,837.29	1,915,468.40
รวมรายได้		<u>142,481,036.12</u>	<u>139,433,005.45</u>
ค่าใช้จ่าย	3		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		45,169,871.21	43,870,638.31
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,9	4,797,487.19	4,734,147.88
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	422,178.89	416,604.99
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8,9	959,497.40	946,829.60
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	7,9	5,418,041.45	5,273,206.36
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		415,600.00	302,100.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		391,669.76	146,988.98
รวมค่าใช้จ่าย		<u>57,574,345.90</u>	<u>55,690,516.12</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>84,906,690.22</u>	<u>83,742,489.33</u>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		5,080.35	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	9,997,493.70	9,996,324.60
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		<u>10,002,574.05</u>	<u>9,996,324.60</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>94,909,264.27</u>	<u>93,738,813.93</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

	บาท	
	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้สุทธิจากการลงทุน	84,906,690.22	83,742,489.33
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5,080.35	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9,997,493.70	9,996,324.60
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	94,909,264.27	93,738,813.93
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 3 และ 11)	(76,202,100.81)	(75,150,000.00)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	18,707,163.46	18,588,813.93
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,887,241,949.68	1,868,653,135.75
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,905,949,113.14	1,887,241,949.68

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน

(มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี

หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

	บาท	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	94,909,264.27	93,738,813.93
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุน	(208,916,093.40)	(222,634,035.76)
การขายเงินลงทุน	204,976,051.35	163,000,000.00
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(782,961.85)	(373,972.04)
การลดลงในเงินฝากธนาคารติดภาระผูกพัน	-	39,877.64
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(178.89)	2,139.79
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	775,217.87	4,039,329.52
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	236,089.03	214,409.34
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	291,410.13	187,738.90
การลดลงในเจ้าหนี้เงินค้ำประกันผลตอบแทน	-	(39,877.64)
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ	450,946.39	819,182.90
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในรายได้รับล่วงหน้า	(2,198,070.89)	3,978,315.32
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	34,450.88	76,785.72
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(5,080.35)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(9,997,493.70)	(9,996,324.60)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>79,773,550.84</u>	<u>33,052,383.02</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(76,202,100.81)	(75,150,000.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(76,202,100.81)</u>	<u>(75,150,000.00)</u>
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3,571,450.03	(42,097,616.98)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	34,879,845.50	76,977,462.48
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	<u>38,451,295.53</u>	<u>34,879,845.50</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอมสตร

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

	บาท					
	2562	2561	2560	2559	2558	2557
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	11.3008	11.1895	10.8082	10.4364	9.1805	8.7874
รายได้จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5084	0.5014	0.4938	0.3991	0.2851	0.1478
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0599	0.0599	0.2575	0.2327	1.1108	0.3533
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.5683	0.5613	0.7513	0.6318	1.3959	0.5011
หัก : การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(0.4563)	(0.4500)	(0.3700)	(0.2600)	(0.1400)	(0.1080)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	11.4128	11.3008	11.1895	10.8082	10.4364	9.1805
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	5.07	5.06	6.95	6.41	14.99	5.67
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)	1,905,949.11	1,887,241.95	1,868,653.14	1,804,970.02	1,742,884.64	1,533,148.68
อัตราส่วนของการใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	3.08	3.01	2.85	2.78	2.44	2.37
อัตราส่วนของการรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	7.61	7.53	7.42	6.84	5.50	4.04
อัตราส่วนของการจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) *	22.11	20.82	7.73	45.32	14.78	4.80

ข้อมูลเพิ่มเติม

* ไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีการซื้อคืน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (“กองทุน”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของโครงการ 1,670 ล้านบาท (167 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ให้จัดตั้งเป็นกองทุน เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2552 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

กองทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของกองทุนจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี เพื่อให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

1. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินของกองทุน

2. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีดังนี้

<u>มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/</u> <u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>	<u>เรื่อง</u>
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 22	รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนรับหรือจ่ายล่วงหน้า

ฝ่ายบริหารของกองทุนได้ประเมินแล้วเห็นว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 โดยหลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

<u>มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/</u> <u>การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</u>	<u>เรื่อง</u>
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่า เครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของเครื่องมือทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและ โมเดลธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณ การด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการ เกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และ เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐาน การบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิก

ฝ่ายบริหารของกองทุนอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และ การตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของ การรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้ สิ้นทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้น มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคง ต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐาน การบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของกองทุนได้ประเมินแล้วเห็นว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว ไม่มีผลกระทบต่อ งบการเงินสำหรับปีแรก

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการ ประเมินราคาครั้งล่าสุด
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ นั้น ไม่แตกต่างจากราคา ทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

4. กำไรสะสมต้นปี

	บาท	
	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 15 ก.ค. 52)	98,163,265.26	89,570,775.93
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 15 ก.ค. 52)	(3,468.66)	(3,468.66)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 15 ก.ค. 52)	119,082,153.08	109,085,828.48
กำไรสะสมต้นปี	217,241,949.68	198,653,135.75

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในโครงการแอทสาดร ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 อาคารแอทสาดร ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยเป็นอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 25 ชั้น และพื้นที่จอดรถจำนวน 254 คัน มีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา โดยกองทุนได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ ดังกล่าวจากบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในราคา 1,649.40 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2562 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาดร	1 พฤษภาคม 2562	1,807,000,000.00

ในระหว่างปี 2561 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาทร	1 พฤษภาคม 2561	1,797,000,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561 เป็นจำนวน 10.00 ล้านบาท

6. เงินฝากธนาคาร

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	2562	2561	2562	2561
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	38,451,295.53	34,879,845.50	0.375	0.375

7. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้จ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ แอทสาทร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี โดยมีค่าตอบแทนการบริหารจัดการในปี 2562 และ 2561 เดือนละ 439,814.10 บาท และ 429,808.84 บาท ตามลำดับ ในกรณีที่กองทุนมีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา กองทุนจะแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วันก่อนวันสิ้นสุดอายุของสัญญา

8. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยมีค่าธรรมเนียมการจัดการขั้นต่ำ 300,000 บาทต่อเดือน
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.023 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน และมีค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนในอัตราไม่เกิน 3,000 บาทต่อครั้ง และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน โดยมีค่าธรรมเนียมนายทะเบียนขั้นต่ำ 20,000 บาทต่อเดือน

9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการ เดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561 มี ดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,797,487.19	4,734,147.88	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	959,497.40	946,829.60	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5,418,041.45	5,273,206.36	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 7)
ธนาคารออมสิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	39,316,486.98	39,326,960.00	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	82,242.00	25,770.00	ราคาตลาด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	บาท	
	2562	2561
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย		419,161.51
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย		83,832.31
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย		470,601.09
ธนาคารออมสิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	1,521,514.53	694,469.05
เงินประกันการเช่าและบริการ	7,267,094.64	8,361,318.00
รายได้รับล่วงหน้า	2,326,741.80	3,939,243.40

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

<u>ชื่อบริษัท</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารออมสิน	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 413.89 ล้านบาท (ปี 2561: จำนวนเงิน 385.63 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.11 (ปี 2561: ร้อยละ 20.82) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

<u>วันปิดสมุดทะเบียน</u>	<u>สำหรับรอบระยะเวลา</u>	<u>อัตราหน่วยละ (บาท)</u>	<u>รวม (บาท)</u>
11 กันยายน 2561	1 กรกฎาคม 2560 - 30 มิถุนายน 2561	0.4563	76,202,100.81
13 กันยายน 2560	1 กรกฎาคม 2559 - 30 มิถุนายน 2560	0.45	75,150,000.00

12. เงินฝากธนาคารคิดภาระค่าประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561 เงินฝากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 2.40 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันในการใช้ไฟฟ้า (ดูหมายเหตุ 15)

13. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ดังนั้นกองทุนเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยคือโอกาสที่ราคาตราสารหนี้ อาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มสูงขึ้น ราคาตราสารหนี้จะลดลง และหากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาตราสารหนี้จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ยิ่งตราสารหนี้มีอายุยาวเท่าไร ราคาของตราสารหนี้นั้นก็จะมี ความอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากผลประกอบการของกองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและการแข่งขันทางธุรกิจของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเมื่อมีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารสำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงภาวะการแข่งขันทางธุรกิจอาจจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

14. ภาระผูกพันจากสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

	บาท
ไม่เกินหนึ่งปี	99,342,166.10
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	124,666,332.04
เกินห้าปี	4,118,711.20
รวม	228,127,209.34

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนมีภาระผูกพันที่ต้องจ่าย ดังนี้

- ภาระผูกพันจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวนรวม 2.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 12)
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ เดือนละ 439,814.10 บาท (ดูหมายเหตุ 7)
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างบำรุงรักษาอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก เดือนละ 159,744.01 บาท
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย เดือนละ 299,000.00 บาท
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร เดือนละ 3,300.00 บาท
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างทำความสะอาด เดือนละ 152,460.00 บาท

16. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562

หนังสือมอบฉันทะ
Proxy

เขียนที่
Written at
วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

① ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Reside at Road Tambol/Khwaeng
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Amphoe/Khet Province Postal Code

② เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์
being a unitholder of Sala @Sathorn Property Fund

โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
holding the total amount of units, and having the right to vote equal to votes

③ ขอมอบฉันทะให้ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Hereby appoint age years, resides at

ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์ หรือ
Province Postal Code , or

○ หรือผู้จัดการกองทุน
Or the Fund Manager

..... นายจักรกฤษณ์ ภูมิภวนนท์ อายุ 46 ปี อยู่บ้านเลขที่ 299/665
age years, resides at

ถนน สุขุมวิท 5 ตำบล/แขวง สายใหม่ อำเภอ/เขต สายใหม่
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด กรุงเทพฯ รหัสไปรษณีย์ 10220 หรือ
Province Postal Code , or

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ ประจำปี 2562 ในวันที่ 22 ตุลาคม 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสตูดิโอ อาร์ 2 ชั้น 4 โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ วาซประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์ 2 ชั้น 4 ที่อยู่ 518/8 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the 2019 Annual General Meeting of Unitholders of Sala @Sathorn Property Fund on 22 October 2019 at 10.00 a.m. at Studio R2 Room Floor 4, Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel 518/8 Ploenchit road, Pratumwan, Bangkok, 10330, Thailand ,or any adjournment at any date, time and place thereof.

④ ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
In this Meeting, I/we have granted to my/our proxy to vote on my/our behalf as follows;

- (1) วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)
Agenda 1 : Chairman's matters for acknowledgement (For Acknowledgement)
- (2) วาระที่ 2 : รับทราบรายงานการดำเนินงานของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)
Agenda 2 : To acknowledge the report of the Fund's operation and course of action for future management of the Fund (For Acknowledgement)
- (3) วาระที่ 3 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุน และงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)
Agenda 3 : To acknowledge the financial status, operating result and financial statement for fiscal year ending on 30 June 2019 which has been audited and given opinion by the auditor (For Acknowledgement)

(4) วาระที่ 4 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (เพื่อทราบ)
Agenda 4 : To acknowledge the appointment of the Fund's auditor and auditing expense for fiscal year ending on 30 June 2020 (For Acknowledgement)

(5) วาระที่ 5 : เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
Agenda 5 : To consider other business (if any)

๕ การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่ากรลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน
Voting by The proxy on any agenda that does not coincide with my/our instruction specified on this Proxy Form shall be considered invalid and not my/our votes as a Unit Holder.

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

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้น เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

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

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

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

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The Unit holder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting (if any) and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.
2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท
Please affix duty stamp of Baht 20

แผนที่ของการจัดประชุม

โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์2 ชั้น 4 ที่อยู่ 518/8 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel Studio R2 Floor 4 518/8 Ploenchit road, Pratumwan
Bangkok 10330

