

วันที่ 14 ตุลาคม 2564



A member of MUGF
a global financial group

เรื่อง การรายงานข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร (SSPF) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน
แผนการจัดประชุมสามัญของผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร (SSPF)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564
2. แบบฟอร์มสำหรับข้อซักถาม และ/หรือความเห็น

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ซึ่งส่งผลกระทบต่อการจัดการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 และเพื่อ
บรรเทาผลกระทบและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการจัดประชุมที่มีการรวมตัวกันของบุคคลเป็นจำนวนมาก สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน./จ. 10/2564
เรื่อง การผ่อนผันดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด 19”) ลงวันที่ 21
มกราคม 2564 ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่มีการประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน
รวมใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจ
ดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบข้อมูลได้

เนื่องจากวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี 2564 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร (SSPF) (“**กองทุนรวม**”) มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ โดยไม่มี
การขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน อีกทั้งเพื่อความปลอดภัยทางด้านสุขอนามัยของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการ
ประชุมสามัญของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2564 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“**บริษัท
จัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จึงเห็นสมควรดำเนินการตามแนวทางของประกาศดังกล่าว โดยการจัดส่ง
รายงานและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวม ประจำปี 2564 มีรายละเอียดเป็นไปตามข้อมูลที่บริษัทจัดการเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2564

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวม ประจำปี 2564 และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้แก่ผู้ถือ
หน่วยลงทุนรับทราบ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 : **รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต**

บริษัทจัดการของแจ้งรายละเอียดต่าง ๆ ที่สำคัญและเกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2563

กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานอาคารแอทสฟาทร์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ปากซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์) แขวงยานนาวา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเสร็จ เมื่อปี 2552 อาคารแอทสฟาทร์เป็นอาคารสูง 25 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวม 17,516.44 ตารางเมตร โดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่าพื้นที่หลายราย ในปัจจุบัน (ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2564) กองทุนรวมได้ให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 3 ราย ดังนี้

ชั้น	ผู้เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า (ปี)
1	ธนาคารออมสิน	122.80	3
1	คุณอัศวินันท์ ศรีขำนิ (ร้าน Café' de Golfio)	80.00	3
3	- ว่าง -	304.72	-
5	- ว่าง -	304.72	-
11	ธนาคารออมสิน	982.60	3
12	ธนาคารออมสิน	982.60	3
13	ธนาคารออมสิน	982.60	3
14	- ว่าง -	982.60	-
15	บริษัท พีพีเอส เอเวอร์ริช จำกัด	982.60	3
16	- ว่าง -	982.60	-
17	- ว่าง -	982.60	-
18	ธนาคารออมสิน	982.60	3
19	- ว่าง -	982.60	-
20	- ว่าง -	982.60	-
21	- ว่าง -	982.60	-
22	- ว่าง -	982.60	-
23	- ว่าง -	982.60	-
24	- ว่าง -	982.60	-
25	- ว่าง -	982.60	-
26	- ว่าง -	982.60	-
27	- ว่าง -	982.60	-

ทั้งนี้ ในปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ จำนวนทั้งหมด 5,115.8 ตารางเมตร คิดเป็น ร้อยละ 29.21 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจำนวน 691.5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 ระลอกใหม่ ตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคม 2564 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ฉบับที่ 25 ให้ปิดสถานที่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 26 เมษายน 2564 จนถึงวันที่ 9 พฤษภาคม 2564 และมีการประกาศขยายระยะเวลาการปิดสถานที่เป็นการชั่วคราวเรื่อยมาตามประกาศกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 27,29,31,32,34,39,41 และ 42 ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจจำนวนมาก แม้ว่าต่อมาได้มีการประกาศผ่อนคลายนโยบายมาตรการโดยการให้เปิดดำเนินการบางสถานที่แล้วก็ตาม

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ของอาคารแอสทาร์ ก็ได้รับผลกระทบต่อเหตุการณ์ดังกล่าว และได้มีการร้องขอการเยียวยาจากอาคารแอสทาร์ โดยมีผู้เช่าได้รับการเยียวยาทั้งสิ้น จำนวน 3 ราย ดังนี้

1. บจก. ทริกา ไยก์ ผู้เช่าพื้นที่ชั้น 5 ประกอบธุรกิจให้บริการสอนโยคะ และออกกกำลังกาย ซึ่งอยู่ภายใต้คำสั่งปิดสถานที่ ตั้งแต่วันที่ 26 เมษายน 2564 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการงดเก็บค่าเช่าและค่าบริการตามระยะเวลาที่ปิดกิจการชั่วคราวตามจริง (ปัจจุบันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่และบริการเมื่อ 31 สิงหาคม 2564)
2. บจก. พีพีเอส เอเวอร์ริช ผู้เช่าพื้นที่ชั้น 15 ประกอบธุรกิจจำหน่ายสินค้าออนไลน์ โดยการจัดอบรมสัมมนาเพื่อชักชวนผู้สนใจให้มาร่วมธุรกิจ ซึ่งอยู่ภายใต้คำสั่งปิดสถานที่ ตั้งแต่วันที่ 26 เมษายน 2564 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการงดเก็บค่าเช่าและค่าบริการตามระยะเวลาที่ปิดกิจการชั่วคราวตามจริง
3. คุณอัครนันท์ ศรีธานี ผู้เช่าพื้นที่ชั้น 1 ประกอบธุรกิจร้านอาหาร Café' de Golfio ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการงดเก็บค่าเช่าและค่าบริการตามระยะเวลาที่ปิดกิจการชั่วคราวตามจริง จากผลกระทบจากการไม่มียอดขายเนื่องจากลูกค้าในอาคารสำนักงานมีการปฏิบัติงานที่บ้าน

สืบเนื่องจากมาตรการเยียวยาประกอบ เป็นผลให้กองทุนรวมขาดรายได้ จำนวนทั้งสิ้น 4,349,521 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) ทั้งนี้ มาตรการเยียวยาทั้งหมดพิจารณาจากผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและทางอ้อม เพื่อบรรเทาภาระของผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ และเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ที่สามารถเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจต่อไปได้

เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 กองทุนรวมได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจาก บมจ. พรุณดินเขียว ประกันชีวิต (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหญ่ของอาคารแอสทาร์ โดยมีระยะเวลาเช่าและบริการ 9 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 สำหรับชั้น 22-27 (6 ชั้น) จำนวนพื้นที่รวม 5,475.60 ตารางเมตร และต่อมาในวันที่ 1 พฤษภาคม 2556 และวันที่ 23 เมษายน 2559 ผู้เช่าได้ทำการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมอีกจำนวน 2 ชั้น (ชั้น 21 และชั้น 20 ตามลำดับ) จำนวนพื้นที่รวม 1,825.20 ตารางเมตร ดังนั้น การที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและบริการดังกล่าวกับกองทุนรวม จะส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ลดลงจำนวน 41.44 ล้านบาท ต่อปี คิดเป็นร้อยละ 40.46

ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอาคารหอพักทั้งหมด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นราย
ลงทุนของกองทุนรวม สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 - 30 มิถุนายน 2565

1.2 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ในปี 2564 กองทุนรวมได้มีการพิจารณาแบ่งพื้นที่ให้เช่าจากการเปิดให้เช่าแบบยกชั้นเป็นการแบ่งพื้นที่
ขนาดเล็กลงเพื่อให้เหมาะสมกับพฤติกรรมของผู้ต้องการเช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนไป จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-
19 ที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายทางตรงของธุรกิจ และต้องการลดพื้นที่เช่าสำนักงานลง

อีกทั้ง กองทุนรวมได้มีการติดต่อไปยังตัวแทนขายพื้นที่ของบริษัทต่าง ๆ และตัวแทนขายพื้นที่อิสระ
เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ว่างของอาคารเป็นการเพิ่มเติม ซึ่งมีผู้ให้ความสนใจเข้ามาดูพื้นที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ กองทุนรวมยัง
มีการพัฒนาอาคารทางกายภาพทั้งภายในและภายนอกอาคารให้ดูสวยงามเพื่อให้เป็นที่ชื่นชอบของผู้สนใจเช่าพื้นที่

ในส่วนของแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต บริษัทจัดการจะบริหารจัดการให้เป็นไปตาม
แนวทางที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยมุ่งเน้นที่จะสร้างผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุนรับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ
และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ
จัดการกองทุนรวม

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

เรื่องที่ 2 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ
วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ
วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏ
ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	1,928,908,998.92 บาท
รวมหนี้สิน	33,722,535.69 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	1,895,186,463.23 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	11.3484 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	167,000,000 หน่วย

ในรอบปี 2564 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 1,895,186,463.23 บาท ลดลงจากปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 1,922,245,741.48 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.41 โดยในปี 2564 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 11.3484 บาท

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	113,740,208.36 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	43,020,625.67 บาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	70,719,582.69 บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(19,038,360.30) บาท
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	51,681,222.39 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้รวม 113,740,208.36 บาท ลดลงจากปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 132,290,386.13 บาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.02 โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากค่าสาธารณูปโภค จากมาตรการปฏิบัติงานที่บ้าน (Work From Home) ของธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร รวมถึงมาตรการเยียวยาผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในขณะที่ กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม 43,020,625.67 บาท ลดลงจากปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 45,763,578.70 บาท คิดเป็นร้อยละ 5.99 และทั้งนี้กองทุนมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 70,719,582.69 บาท ในขณะที่มีรายการขาดทุนทางบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินลดลงจากสมมติฐานการไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และบริการของผู้เช่ารายใหญ่

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	19,788,887.57 บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย)	(78,740,500.64) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(58,951,613.07) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	82,606,836.41 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	23,665,223.34 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 78,740,500.64 บาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 23,665,223.34 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้ อย่างเหมาะสมต่อไป

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ ต่อ NAV.(%)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	30,707,480.22	1.62%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,853,690.69	0.26%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	427,124.76	0.02%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	970,738.12	0.05%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,409,574.54	0.29%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	414,800.00	0.02%
ภาษีเงินได้	5,939.07	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	231,278.27	0.01%
รวม	43,020,625.67	2.27%

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงิน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

เรื่องที่ 3 : รับทราบการจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2564

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยกำหนดให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 – 30 มิถุนายน 2564

กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจำนวน 70,719,582.69 บาท บริษัทจัดการจึงพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 กันยายน 2564 ในอัตรา 0.3854 บาทต่อหน่วยลงทุน

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
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563	0.4715
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564	0.3854

ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 คิดเป็นร้อยละ 91 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งมีจำนวนสูงกว่าอัตราที่ระบุไว้ในนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมที่กำหนดให้จ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2564 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**เรื่องที่ 4 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565**

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการ
สอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	1. นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4917 2. นายเทอดทอง เทพมังกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3787 3. นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9622 4. นางสาวรฐาภทร ลิ้มสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 10508
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 13 ปี โดยในปีที่ผ่านมา (สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564) มีค่าใช้จ่ายในการสอบ
บัญชี จำนวน 410,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มี
ความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และไม่มี
ความสัมพันธ์ และ/หรือส่วนได้เสียกับบริษัทจัดการ กองทุนรวม ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับ
บุคคลดังกล่าว โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีดังมีรายนามข้างต้นแห่งบริษัท พีวี ออดิท
จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สำหรับสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีค่าใช้จ่ายในการสอบ
บัญชีจำนวน 410,000 บาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของ
กองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดตามที่
เสนอข้างต้น

การลงมติ

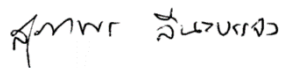
เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ในการนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับรายงานข้อมูลและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมและ/หรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้ บริษัทจัดการได้จัดเตรียมช่องทางสำหรับการส่งข้อซักถามและ/หรือแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกกรอกข้อมูล และข้อซักถามและ/หรือแสดงความคิดเห็นลงในแบบฟอร์ม พร้อมแนบเอกสารประกอบ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. และส่งแบบฟอร์มพร้อมเอกสารประกอบดังกล่าวมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2564 หรือผ่านทางอีเมลของบริษัทจัดการได้ที่ kungsriasset.property@krungsri.com

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการสอบถามข้อมูลใด ๆ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.krungsriasset.com) ภายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2564 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านทราบโดยทั่วกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสุภาพร ลิ่นะบรรจง)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

หากท่านมีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม
กรุณาติดต่อไปยังฝ่ายลูกค้าบุคคลและบริการ โทร. 0-2657-5757

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทรา
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบ งบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการ ลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตาม ข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้า เชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ ตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 6 นโยบายการบัญชีและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 1,795.00 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมิน ราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่ สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้ การเปลี่ยนแปลงใดๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และที่ใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่าสิทธิธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึง งบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปี ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

LS LS

(นางสาวชญานัช แซ่แต้)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8382

บริษัท พีวี ออคิด จำกัด

กรุงเทพฯ 17 สิงหาคม 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

	หมายเหตุ	บาท	
		2564	2563
สินทรัพย์	4		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3, 5, 13, 18	99,936,276.75	39,985,408.00
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 6, 18	1,795,000,000.00	1,814,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	23,655,223.34	82,606,836.41
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	14, 16	2,400,000.00	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		6,918.34	23,161.11
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	11	7,028,811.35	20,091,553.33
สินทรัพย์อื่น		881,769.14	894,564.16
รวมสินทรัพย์		1,928,908,998.92	1,960,001,523.01
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4, 11	3,695,352.12	5,661,691.25
เงินประกันการเช่าและบริการ	4, 11	28,730,458.15	30,513,052.17
รายได้รับล่วงหน้า		633,259.38	782,930.43
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4	49.48	170.06
หนี้สินอื่น	4	663,416.56	797,937.62
รวมหนี้สิน		33,722,535.69	37,755,781.53
สินทรัพย์สุทธิ		1,895,186,463.23	1,922,245,741.48
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	8	225,186,463.23	252,245,741.48
สินทรัพย์สุทธิ		1,895,186,463.23	1,922,245,741.48
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.3484	11.5104
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร/ ผู้ออกหลักทรัพย์	หมายเลข ตราสาร	วันครบอายุ	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB21729A	29 ก.ค. 2564	25,000,000.00	24,992,331.00	25.01
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB21909A	9 ก.ย. 2564	75,000,000.00	74,943,945.75	74.99
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ราคาทุน 99,937,892.75 บาท)			100,000,000.00	99,936,276.75	100.00
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์					
อาคารสำนักงานแอสาท			1,677,916,274.72	1,795,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			1,677,916,274.72	1,795,000,000.00	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร/ ผู้ออกหลักทรัพย์	หมายเลข ตราสาร	วันครบอายุ	เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
พันธบัตร					
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB20806A	6 ส.ค. 2563	40,000,000.00	39,985,408.00	100.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ราคาทุน 39,949,565.20 บาท)			40,000,000.00	39,985,408.00	100.00

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสาท	1,677,916,274.72	1,814,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,677,916,274.72	1,814,000,000.00	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

	หมายเหตุ	บาท	
		2564	2563
รายได้	3		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11	113,107,360.68	130,713,664.86
รายได้ดอกเบี้ย		308,246.62	777,099.18
รายได้อื่น	11	324,601.06	799,622.09
รวมรายได้		<u>113,740,208.36</u>	<u>132,290,386.13</u>
ค่าใช้จ่าย	3		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		30,707,480.22	33,142,388.52
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9, 11	4,853,690.69	4,843,002.52
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9	427,124.76	426,184.23
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9, 11	970,738.12	968,600.50
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10	5,409,574.54	5,413,102.68
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		414,800.00	416,000.00
ภาษีเงินได้		5,939.07	17,471.59
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		231,278.27	536,828.66
รวมค่าใช้จ่าย		<u>43,020,625.67</u>	<u>45,763,578.70</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>70,719,582.69</u>	<u>86,526,807.43</u>
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(901.50)	800.00
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	(19,037,458.80)	7,039,921.30
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		<u>(19,038,360.30)</u>	<u>7,040,721.30</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>51,681,222.39</u>	<u>93,567,528.73</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

	หมายเหตุ	บาท	
		2564	2563
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		70,719,582.69	86,526,807.43
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(19,038,360.30)	7,040,721.30
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		51,681,222.39	93,567,528.73
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	3, 12	(78,740,500.64)	(77,270,900.39)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(27,059,278.25)	16,296,628.34
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,922,245,741.48	1,905,949,113.14
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		1,895,186,463.23	1,922,245,741.48

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 2564

	บาท	
	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	51,681,222.39	93,567,528.73
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	901.50	(800.00)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซื้อเงินลงทุน	19,037,458.80	(7,039,921.30)
ขายเงินลงทุน	(234,685,417.75)	(59,638,538.20)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	174,956,214.70	94,997,052.40
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(260,026.00)	(587,325.65)
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	16,242.77	740.77
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	13,062,741.98	4,495,421.68
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,795.02	95,663.56
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินประกันการเช่าและบริการ	(1,966,339.13)	(2,252,082.79)
การลดลงในรายได้รับล่วงหน้า	(1,782,594.02)	214,307.72
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(149,671.05)	(2,193,820.97)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(120.58)	170.06
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(134,521.06)	(231,954.74)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	19,788,887.57	121,426,441.27
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	(78,740,500.64)	(77,270,900.39)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(78,740,500.64)	(77,270,900.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(58,951,613.07)	44,155,540.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	82,606,836.41	38,451,295.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	23,655,223.34	82,606,836.41

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาท (“กองทุน”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ โดยมีเงินทุนจดทะเบียนของโครงการจำนวน 1,670 ล้านบาท (167 ล้านบาท) มูลค่าหน่วยละ 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

ในปีปัจจุบันงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กองทุนเคยปฏิบัติตาม โดยในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กองทุนปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือ ปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี โดยไม่ต้องปรับข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้นกองทุนจึงไม่ปรับปรุงงบการเงินที่นำเสนอในปีก่อน ซึ่งเดิมจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

อย่างไรก็ตาม การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปีปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุน

งบการเงินของกองทุนได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย กองทุนได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทุนติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับรายได้ดอกเบี้ย

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 52) พ.ศ. 2562 โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2562 และมีผลบังคับใช้ในวันที่ 20 สิงหาคม 2562 มีผลให้กองทุนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทุนในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ

เงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทุนอันได้แก่ ดอกเบี้ย พันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน และผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สถานการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

4. ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

บาท				
ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564				
มีอัตราดอกเบี้ย				
ปรับขึ้นลงตาม		มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
อัตราตลาด		ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	99,936,276.75	99,936,276.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,655,223.34	-	-	23,655,223.34
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	6,918.34	6,918.34
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	7,028,811.35	7,028,811.35
สินทรัพย์อื่น	-	-	399,841.78	399,841.78
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	3,695,352.12	3,695,352.12
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	28,730,458.15	28,730,458.15
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	49.48	49.48
หนี้สินอื่น	-	-	663,416.56	663,416.56

บาท				
ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563				
มีอัตราดอกเบี้ย				
ปรับขึ้นลงตาม		มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
อัตราตลาด		ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	39,985,408.00	39,985,408.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	82,606,836.41	-	-	82,606,836.41
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	23,161.11	23,161.11
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	20,091,553.33	20,091,553.33
สินทรัพย์อื่น	-	-	481,413.63	481,413.63

บาท

ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	5,661,691.25	5,661,691.25
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	30,513,052.17	30,513,052.17
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	170.06	170.06
หนี้สินอื่น	-	-	797,937.62	797,937.62

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากผลประกอบการของกองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและการแข่งขันทางธุรกิจของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเมื่อมีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารสำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบทำให้อุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงภาวะการแข่งขันทางธุรกิจอาจจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	39,985,408.00	74,715,875.25
เพิ่มขึ้น	234,685,417.75	59,638,538.20
จำหน่าย	(174,697,090.20)	(94,408,926.75)
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(37,458.80)	39,921.30
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	99,936,276.75	39,985,408.00

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	1,814,000,000.00	1,807,000,000.00
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา	(19,000,000.00)	7,000,000.00
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	1,795,000,000.00	1,814,000,000.00

ในระหว่างปี 2564 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2564 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอสตาทร	23 กรกฎาคม 2564	1,795,000,000.00

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ซึ่งมีจำนวนพื้นที่เช่าและบริการรวม 7,300.80 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 41.68 ของพื้นที่ให้เช่าและให้บริการทั้งหมด ได้แจ้งว่าไม่ประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าข้างต้น อย่างไรก็ตาม กองทุนได้เตรียมแผนการแก้ไข โดยการสรรหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่เข้ามาทดแทนให้เร็วที่สุด จากการดำเนินการตามแผนการตลาดและแผนการประชาสัมพันธ์ทุกช่องทาง

ในระหว่างปี 2563 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2563 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอสตาทร	1 พฤษภาคม 2563	1,814,000,000.00

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 เป็นจำนวน (19.00) ล้านบาท และ 7.00 ล้านบาท ตามลำดับ

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	2564	2563	2564	2563
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	23,655,223.34	82,606,836.41	0.05	0.10

8. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	252,245,741.48	235,949,113.14
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	70,719,582.69	86,526,807.43
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(901.50)	800.00
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(19,037,458.80)	7,039,921.30
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(78,740,500.64)	(77,270,900.39)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	225,186,463.23	252,245,741.48

9. 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

10. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้จ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ แอทสาทร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี โดยมีค่าตอบแทนการบริหารจัดการในปี 2564 และ 2563 เดือนละ 439,814.10 บาท ในกรณีที่กองทุนมีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา กองทุนจะแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 30 วันก่อนวันสิ้นสุดอายุของสัญญา

11. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการ เดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,853,690.69	4,843,002.52	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	970,738.12	968,600.50	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 9)
ธนาคารออมสิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	39,414,789.23	37,612,141.83	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	58,165.00	80,869.60	ราคาตลาด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	บาท	
	2564	2563
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย		419,320.53
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย		83,864.11
ธนาคารออมสิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	867,315.71	1,134,083.91
เงินประกันการเช่าและบริการ	8,535,568.19	8,140,742.64

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารออมสิน	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ดังนี้

วันปิดสมุดทะเบียน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (บาท)
10 กันยายน 2563	1 กรกฎาคม 2562 - 30 มิถุนายน 2563	0.4715	78,740,500.64
6 กันยายน 2562	1 กรกฎาคม 2561 - 30 มิถุนายน 2562	0.4627	77,270,900.39

13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 409.64 ล้านบาท (ปี 2563: จำนวนเงิน 154.64 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.61 (ปี 2563: ร้อยละ 8.20) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

14. เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 เงินฝากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 2.40 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันในการใช้ไฟฟ้า (ดูหมายเหตุ 16)

15. ภาระผูกพันจากสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้มีดังนี้

	บาท
ไม่เกินหนึ่งปี	51,236,882.93
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	38,342,169.04
รวม	<u>89,579,051.97</u>

16. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนมีภาระผูกพันที่ต้องจ่าย ดังนี้

- ภาระผูกพันจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าเป็นจำนวนรวม 2.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 14)
- ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เดือนละ 439,814.10 บาท (ดูหมายเหตุ 10)
- ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างบำรุงรักษาอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก เดือนละ 168,077.34 บาท
- ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย เดือนละ 295,600.00 บาท
- ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร เดือนละ 3,300.00 บาท
- ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างทำความสะอาด เดือนละ 157,033.80 บาท

17. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินงานธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

18. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

บาท				
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	99,936,276.75	-	99,936,276.75
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,795,000,000.00	1,795,000,000.00
				บาท
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	39,985,408.00	-	39,985,408.00
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,814,000,000.00	1,814,000,000.00

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีการซื้อขายในตลาดคำนวณจากราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

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

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2564

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความในแบบฟอร์มฉบับนี้ ตลอดจนเอกสารหลักฐานแสดงตนและเอกสารประกอบข้อซักถาม และ/หรือแสดงความเห็น (ถ้ามี) ซึ่งนำเสนอให้แก่บริษัทจัดการพร้อมแบบฟอร์มฉบับนี้ถูกต้องทุกประการ และเพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
(.....)

หมายเหตุ :

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะเสนอข้อซักถามและ/หรือแสดงความเห็น ต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมีรายชื่อเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (book closing date) เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2564 เพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดส่งรายงานข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2564
2. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์ที่จะเสนอข้อซักถามและ/หรือแสดงความเห็น บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแนบเอกสารแสดงตนดังต่อไปนี้ มาพร้อมกับแบบฟอร์มฉบับนี้
 - 2.1 กรณีบุคคลธรรมดา
 - 2.1.1 บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - 2.1.2 บุคคลธรรมดาสัญชาติอื่น

- สำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยลงทุน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหน่วยลงทุน

2.2 กรณีนิติบุคคล

2.2.1 นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ซึ่งออกให้โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล (กรณีสัญชาติไทย) หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล (กรณีสัญชาติอื่น) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล

2.2.2 นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในต่างประเทศ

- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นจดทะเบียนตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
(หากเอกสารใดมิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ ให้จัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล (กรณีสัญชาติไทย) หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล (กรณีสัญชาติอื่น) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล

3. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการไม่พิจารณาข้อซักถามและ/หรือความเห็น ที่ได้เสนอมานในแบบฟอร์มที่มีข้อมูลไม่ถูกต้องและครบถ้วน หรือไม่ปรากฏชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายชื่อจากการปิดสมุดทะเบียน หรือไม่ได้แนบเอกสารหลักฐานแสดงตนตามที่กำหนด
4. เพื่อประโยชน์ของการรวบรวมข้อซักถามและความเห็น การจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และการเผยแพร่ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายทราบได้ภายในเวลาที่เหมาะสม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการไม่พิจารณาข้อซักถาม และ/หรือความเห็นของแบบฟอร์มที่ได้ส่งมายังบริษัทจัดการ ผ่านทางอีเมลของบริษัทจัดการที่ kungsriasset.property@kungsri.com ภายหลังจากวันที่ 13 พฤศจิกายน 2564