

วันที่ 14 ตุลาคม 2563



เรื่อง การรายงานข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแพทสาทร (SSPF) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน
แผนการจัดประชุมสามัญของผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2563

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแพทสาทร (SSPF)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2562
2. งบการเงินของกองทุนรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563
3. แบบฟอร์มสำหรับข้อซักถาม และ/หรือความเห็น

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ซึ่งส่งผลกระทบต่อการจัดการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 และเพื่อบรรเทาผลกระทบและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการจัดประชุมที่มีการรวมตัวกันของบุคคลเป็นจำนวนมาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 23/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ลงวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่การประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบข้อมูลได้

เนื่องจากวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี 2563 ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแพทสาทร (SSPF) (“กองทุนรวม”) มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน อีกทั้งเพื่อความปลอดภัยทางด้านสุขอนามัยของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2563 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จึงเห็นสมควรดำเนินการตามแนวทางของประกาศดังกล่าว โดยการจัดส่งรายงานและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563 มีรายละเอียดเป็นไปตามข้อมูลที่บริษัทจัดการเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2563

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอส่งรายงานข้อมูลของกองทุนรวม ประจำปี 2563 และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 : **รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2562**

บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 โดยได้บันทึกถูกต้องตามความเป็นจริง และบริษัทจัดการได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.krungsriasset.com) ภายในระยะเวลาที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและนักลงทุนทั่วไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2562 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น ซึ่งถูกต้องตรงตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2562

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

เรื่องที่ 2 : **รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต**

บริษัทจัดการของแจ้งรายละเอียดต่าง ๆ ที่สำคัญและเกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2562

กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานอาคารแอทสแควร์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ปากซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์) แขวงยานนาวา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเสร็จ เมื่อปี 2552 อาคารแอทสแควร์เป็นอาคารสูง 25 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร โดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่าพื้นที่หลายราย ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 6 ราย ดังนี้

ชั้น	ผู้เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า (ปี)
1	ธนาคารออมสิน	122.80	3
1	ร้าน Café' de Golfio	80.00	3
3	-ว่าง-	304.72	-
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 เอเวอร์ วิช จำกัด	982.60	3
16	-ว่าง-	982.60	-
17	-ว่าง-	982.60	-
18	ธนาคารออมสิน	982.60	3
19	บริษัท ซีเจ เวิร์ค จำกัด	982.60	3
20	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	8 ปี 4 เดือน
21	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
22	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
23	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
24	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
25	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
26	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9
27	บริษัท พรุเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	912.60	9

ทั้งนี้ ในปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ จำนวนทั้งหมด 13,704 ตารางเมตร (พื้นที่ครอบครอง 14,264 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 78.2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจำนวน 558 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง สั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ลงวันที่ 17 มีนาคม 2563 ให้ปิดสถานที่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 18 – 31 มีนาคม 2563 และมีการประกาศขยายระยะเวลาการปิดสถานที่เป็นการชั่วคราวเรื่อยมา ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจจำนวนมาก แม้ว่าต่อมาได้มีการประกาศผ่อนคลายมาตรการโดยการให้เปิดดำเนินการสถานที่แล้วก็ตาม

ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ของอาคารแอทสทาร์ ก็ได้รับผลกระทบต่อเหตุการณ์ดังกล่าว และได้มีการร้องขอการเยียวยาจากอาคารแอทสทาร์ โดยมีผู้เช่าได้รับการเยียวยาทั้งสิ้น จำนวน 4 ราย ดังนี้

1. บจก. ทริโก้ ไยก์ ผู้เช่าพื้นที่ชั้น 5 ประกอบธุรกิจให้บริการสอนโยคะ และออกกำลังกาย ซึ่งอยู่ภายใต้คำสั่งปิดสถานที่ ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม – 17 พฤษภาคม 2563 ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการงดเก็บค่าเช่าและค่าบริการตามระยะเวลาที่ปิดกิจการตามจริง

2. บจก. พีพีเอส เอเวอร์ริช ผู้เช่าพื้นที่ชั้น 15-16 ประกอบธุรกิจจำหน่ายสินค้าออนไลน์ โดยการจัดอบรมสัมมนาเพื่อชักชวนผู้สนใจให้มาร่วมธุรกิจ ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการลดค่าเช่าและค่าบริการของชั้น 15 ลงในอัตราร้อยละ 50 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา เป็นระยะเวลา 3 เดือน (ตั้งแต่งวดประจำเดือนเมษายน 2563 จนถึงเดือนมิถุนายน 2563) และโดยการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่และบริการชั้น 16

3. คุณอัคนันท์ ศรีธานี ผู้เช่าพื้นที่ชั้น G ประกอบธุรกิจร้านอาหาร Café de Golfio ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการลดค่าเช่าและค่าบริการลงในอัตราร้อยละ 50 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา เป็นระยะเวลา 3 เดือน (ตั้งแต่งวดประจำเดือนมีนาคม 2563 จนถึงเดือนพฤษภาคม 2563)

4. บจก. ซีเจ เวิร์ค ผู้เช่าพื้นที่ชั้น 19 ประกอบธุรกิจผลิตสื่อโฆษณา ได้รับมาตรการเยียวยาโดยการขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าและค่าบริการของงวดประจำเดือนพฤษภาคม 2563 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2563 โดยกำหนดให้ผู้เช่าดำเนินการชำระค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินวันที่ 30 กรกฎาคม 2563

สืบเนื่องจากมาตรการเยียวยาประกอบกับการยกเลิกสัญญาเช่าและคืนพื้นที่เช่า ชั้น 16 ข้างต้น เป็นผลให้กองทุนรวมขาดรายได้ จำนวนทั้งสิ้น 2,734,490.10 บาท ทั้งนี้ มาตรการเยียวยาทั้งหมดพิจารณาจากผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและทางอ้อม เพื่อบรรเทาภาระของผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ และเพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่สามารถเช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจต่อไปได้

2.2 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ในปี 2563 กองทุนรวมได้มีการพิจารณาแบ่งพื้นที่ให้เช่าจากการเปิดให้เช่าแบบยกชั้นเป็นการแบ่งพื้นที่ขนาดเล็กลง และยังสามารถติดต่อไปยังตัวแทนขายพื้นที่ของบริษัทต่าง ๆ เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ว่างของอาคารเพิ่มอีกหลายบริษัท ซึ่งผู้ให้ความสนใจเข้ามาดูพื้นที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ กองทุนรวมยังมีการพัฒนาอาคารทางกายภาพทั้งภายในและภายนอกอาคาร ให้ดูสวยงามเพื่อให้เป็นที่ชื่นชอบของผู้สนใจเช่าพื้นที่

ในส่วนสำหรับการจัดการทรัพย์สินในช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ (พ.ศ. 2564) บริษัทจัดการจะดำเนินการศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานให้เช่า เพื่อกำหนดแนวทางเจรจาต่อรองเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะหมดอายุลงในเดือนสิงหาคม 2564 กับผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้า ทั้งนี้ ยังได้เตรียมแผนการตลาด และแผนการดำเนินการประชาสัมพันธ์ รวมถึงแนวทางการแก้ไขในกรณีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ไม่ต่อสัญญาเช่า เพื่อควบคุมและบรรเทาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม และสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนให้เร็วที่สุด

ในส่วนของแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต บริษัทจัดการจะบริหารจัดการให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยมุ่งเน้นที่จะสร้างผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

เรื่องที่ 3 : **รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว**

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2. สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	1,960,001,523.01 บาท
รวมหนี้สิน	37,755,781.53 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	1,922,245,741.48 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	11.5104 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	167,000,000 หน่วย

ในรอบปี 2563 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ 1,922,245,741.48 บาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1,905,949,113.14 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.86 โดยในปี 2563 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 11.5104 บาท

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	132,290,386.13 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	45,763,578.70 บาท
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากการลงทุนสุทธิ	86,526,807.43 บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้น	7,040,721.30 บาท
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	93,567,528.73 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้รวม 132,290,386.13 บาท และมีกำไรจากการลงทุน 86,526,807.43 บาท และมีรายการกำไรทางบัญชีจากการลงทุนเนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	121,426,441.27 บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย)	(77,270,900.39) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	44,155,540.88 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	38,451,295.53 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	82,606,836.41 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 77,270,900.39 บาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 82,606,836.41 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้อย่างเหมาะสมต่อไป

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563)

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ ต่อ NAV.(%)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	33,142,388.52	1.72%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,843,002.52	0.25%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	426,184.23	0.02%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	968,600.50	0.05%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,413,102.68	0.28%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	416,000.00	0.02%
ภาษีเงินได้	17,471.59	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	536,828.66	0.03%
รวม	45,763,578.70	2.38%

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

เรื่องที่ 4 : รับทราบการจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2563

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยกำหนดให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน. ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้นทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 – 30 มิถุนายน 2563 กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจำนวน 86,526,807.43 บาท บริษัทจัดการจึงพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 กันยายน 2563 ในอัตรา 0.4715 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

ทั้งนี้ อัตราการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 คิดเป็นร้อยละ 91 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งมีจำนวนสูงกว่าอัตราที่ระบุไว้ในนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมที่กำหนดให้จ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2563 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**เรื่องที่ 5 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564**

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	1. นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4917 2. นายเทอดทอง เทพมังกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3787 3. นางสาวชมกฤษฯ แซ่แต่ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8382 4. นางสาวชุตินา วงษ์ศราพันธ์ชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 9622 5. นางสาวรฐภามทร 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 12 ปี โดยในปีที่ผ่านมา (สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563) มีค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี จำนวน 410,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และไม่มี ความสัมพันธ์ และ/หรือส่วนได้เสียกับบริษัทจัดการ กองทุนรวม ผู้บริหาร ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีดังมีรายนามข้างต้นแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สำหรับสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีค่าใช้จ่ายในการสอบ บัญชีจำนวน 410,000 บาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียด ตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

เนื่องจากเป็นเรื่องเพื่อพิจารณารับทราบ จึงไม่มีการลงมติ

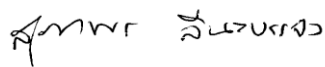
ในการนี้ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับรายงานข้อมูลและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมและ/หรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้ บริษัทจัดการได้จัดเตรียมช่องทางสำหรับการส่งข้อซักถามและ/หรือแสดงความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกรอกข้อมูล และข้อซักถามและ/หรือความเห็นลงในแบบฟอร์ม พร้อมแนบเอกสารประกอบ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และส่งแบบฟอร์มพร้อมเอกสารประกอบดังกล่าวมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 ผ่านทางอีเมลของบริษัทจัดการได้ที่ kungsriasset.property@kungsri.com

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีการสอบถามข้อมูลใด ๆ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.kungsriasset.com) ภายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านทราบโดยทั่วกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด



(นางสุภาพร สิ้นะบรรจง)

รักษาการกรรมการผู้จัดการ

และประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน

หากท่านมีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม
กรุณาติดต่อไปยังฝ่ายลูกค้าบุคคลและบริการ โทร. 0-2657-5757

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (SSPF)
วันอังคารที่ 22 ตุลาคม 2562 เวลา 10.10 น.
ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์ 2 ชั้น 4
ที่อยู่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายจักรภัทร กุมาภานนท์

ประธานในที่ประชุม / ผู้อำนวยการจัดการกองทุน
อสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการลงทุนทางเลือก กลุ่มการลงทุนและ
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ตัวแทนจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 1 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด จำนวน 2 ท่าน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 10.10 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า
ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 33 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น
869,488 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 34 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 126,195,277 หน่วย รวมมี
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 67 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น
127,064,765 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 76.0867 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ ประกอบมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลาเข้ามาเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ และกล่าวขอบคุณตัวแทนจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ที่ให้เกียรติมาเป็นสักขีพยานในการประชุมครั้งนี้ และได้กล่าวแนะนำนายจักรภัทร กุมาภานนท์ ผู้อำนวยการจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการลงทุนทางเลือก กลุ่มการลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม นายประวิทย์ วิวรรณธนา นุตร์ และนางสาวชมภานุช แซ่แต้ ตัวแทนจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และนางสาวยุพเยาว์ วงศ์ประเทศ ตัวแทนจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ที่เข้าร่วมประชุมเพื่อให้อธิบายและชี้แจงต่อข้อซักถามของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากนี้ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใสถูกต้องตามกฎหมาย บริษัทจัดการได้จัดให้มีตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุน เพื่อเป็นผู้สังเกตการณ์ในการประชุมครั้งนี้ด้วย โดยในการประชุมครั้งนี้จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม จากนั้น จึงได้เชิญให้ประธานฯ เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า คณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ซึ่งข้อ 70 ของประกาศดังกล่าวกำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
 - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
 - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- การจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

เนื่องจากวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทุนรวม คือ วันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมประจำปี 2562 ในวันนี้ เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม

ไม่มีผู้ถือหุ้นของกองทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 **รับทราบรายการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

2.1 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

แม้ว่าหลายฝ่ายมีความกังวลว่าในอนาคต อาจเกิดภาวะอุปทานส่วนเกิน (Over Supply) ของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมาอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังพบว่าโครงการอาคารสำนักงาน Grade A บางโครงการที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา มีราคาเสนอเช่าสูงถึง 1,500 – 1,600 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคาดการณ์ว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่อย่างต่อเนื่องเป็นผลให้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 มีพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ทั้งสิ้น 8.72 ล้านตารางเมตร โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 จะมีพื้นที่สำนักงานที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จอีก 159,065 ตารางเมตร

ในด้านอุปสงค์ ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 มีพื้นที่สำนักงานที่ปล่อยเช่าได้จำนวนทั้งสิ้น 8.332 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าอาคาร Grade A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 94.7 และอัตราการเช่าอาคาร Grade B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 96.3 และมีอัตราการเช่าอาคาร Grade A นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 96.2 และอัตราการเช่าอาคาร Grade B นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 95.1 ซึ่งอัตราการเช่าอาคารนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สูงขึ้น เนื่องจากปัจจัยที่ผู้เช่าใช้ในการพิจารณาเช่าอาคารสำนักงานเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่มุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เป็นมุ่งเน้นสิ่งสาธารณูปโภค เช่น รถไฟฟ้า แทน บางอาคารตั้งอยู่ที่แขวงบางนาและใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฟ้า มีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 90 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในเขตปริมณฑลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปิดให้บริการ

ในด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องประมาณร้อยละ 3 – 5 และยังคงมีแนวโน้มที่จะปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่ว่างมีน้อยลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 1,087 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในอาคาร Grade B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade A นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 936 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในอาคาร Grade B นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 570 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

2.2 การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารแอสทาร์ แก่ผู้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 7 ราย โดยอาคารดังกล่าวมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 15,551 ตารางเมตร มีพื้นที่ว่าง 1,965 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 565 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยมีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ลำดับที่ 1 คือ บริษัท พูเด็นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 7,861 ตารางเมตร (8 ชั้น) คิดเป็นร้อยละ 44.88 ของพื้นที่อาคาร และผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ลำดับที่ 2 คือ ธนาคารออมสิน เช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 4,053 ตารางเมตร (5 ชั้น) คิดเป็นร้อยละ 23.14 ของพื้นที่อาคาร

สำหรับการจัดการทรัพย์สินในช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ บริษัทจัดการจะดำเนินการศึกษาสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานให้เช่า เพื่อกำหนดแนวทางและเจรจาต่อรองเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะหมดอายุลงในเดือนสิงหาคม 2564 กับผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้า โดยในปัจจุบัน ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ได้มีข้อเสนอเพื่อต่อสัญญาเช่าพื้นที่มายังกองทุนรวมแล้ว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมไม่สามารถรับเงื่อนไขตามข้อเสนอดังกล่าวได้ จึงได้ชะลอการเจรจาไปก่อน โดยคาดว่าจะเริ่มการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าดังกล่าวอีกครั้งในปี 2563

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 2 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

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

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

3.1 สถานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงิน

ตามงบดุล สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 1,948,168,275.39 บาท มีหนี้สินรวม 42,219,162.25 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 1,905,949,113.14 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 11.4128 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 167,000,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีรายได้รวม 142,481,036.12 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 57,574,345.90 บาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 84,906,690.22 บาท มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 10,002,574.05 บาท และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 94,909,264.27 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 79,773,550.84 บาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย) จำนวน 76,202,100.81 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 3,571,450.03 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปีบัญชี กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 34,879,845.50 บาท และ ณ วันสิ้นปีบัญชี กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 38,451,295.53 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสำเนางบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

3.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

กองทุนรวมมีการประกาศจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยครั้งล่าสุดได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เมื่อเดือนกันยายน 2562 ในจำนวน 0.463 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 91 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม

3.2.3 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	45,169,871.21
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,797,487.19
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	422,178.89
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	959,497.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5,418,041.45
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ (ค่าธรรมเนียมสอบบัญชี)	415,600.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	391,669.76
รวม	57,574,375.90

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4917
	นายเทอดทอง เทพมังกร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3787
	นางสาวชมภูนุช แซ่แต้	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8382
	นายอุดม ธนุรัตน์พงศ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8501
	นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9622
ที่ตั้ง	เลขที่ 100/19 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310	
ค่าตอบแทน	410,000 บาท	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ โครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมจัดทำและเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี เพิ่มเติมจากการจัดทำและเปิดเผยงบการเงินประจำปีบัญชี ดังนั้น จึงทำ

ให้ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เพิ่มขึ้นจากปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งมีจำนวน 300,000 บาท เป็น 410,000 บาท อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าตอบแทนดังกล่าวก็ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำเมื่อเทียบกับจำนวนค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมสอบถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมและเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการระบุในวาระการประชุม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางสาวดวงแข เลหาทะกุลธรรม ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ของอาคารกับธนาคารออมสินแล้ว แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการตกแต่งสถานที่เช่า โดยกองทุนรวมได้เริ่มรับรู้รายได้ค่าบริการแล้ว และจะเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าในเดือนพฤศจิกายน 2562 สำหรับการหาประโยชน์จากพื้นที่ว่างส่วนที่เหลือนั้น ในอดีตกองทุนรวมมีนโยบายที่จะให้เช่าเหมาพื้นที่ทั้งชั้นแก่ผู้เช่ารายเดียว แต่ปัจจุบันกองทุนรวมมีแผนที่จะแบ่งให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่า 2 ราย เพื่อให้สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ได้ง่ายขึ้น

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธีรพล วีรพันธุ์ชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า อาคารสำนักงานใหม่ เกรตเอนในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ที่มีค่าเช่าสูงที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม ได้แก่ อาคาร ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคาร เกษร ทาวเวอร์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าตั้งต้นสูงถึงประมาณ 1,200 – 1,800 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นใหม่ ตั้งอยู่ใจกลางเมือง และมีระบบภายในอาคารที่ทันสมัยกว่าอาคารสำนักงานอื่น ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรตเอนนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ จะมีค่าเช่าจริงอยู่ที่ประมาณ 950 บาทต่อตารางเมตร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายมงคล จินตอารักษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า อาคารแอสทาทรของกองทุนรวมเป็นอาคารสำนักงานนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ในปัจจุบันยังจัดเป็นอาคารสำนักงานเกรดบีบวก โดยบริษัทจัดการพยายามที่จะเพิ่มเกรดของอาคารสำนักงานเป็นระยะๆ โดยเฉพาะเมื่อเริ่มมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าสถานีศึกษาวิทยาใกล้อาคารก็มีผู้สนใจติดต่อขอซื้ออาคารจากกองทุนรวมเป็นจำนวนมาก ในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าตั้งต้นของอาคารอยู่ที่ประมาณ 700 บาทต่อตารางเมตร สาเหตุที่กองทุนรวมยังไม่สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าได้มาก ส่วนหนึ่งมาจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่อยู่ที่ประมาณ 500 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากจากผู้เช่ารายใหญ่ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่จากกองทุนรวมตั้งแต่ปี 2552 และในขณะนั้นกองทุนรวมจำเป็นต้องหาผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่เพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่รายอื่น ทำให้ผู้เช่ารายใหญ่มีอำนาจในการเจรจาต่อรอง

อัตราค่าเช่าสูงและสามารถเช่าพื้นที่ได้ในอัตราที่ค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีแผนที่จะเจรจาเพิ่มอัตราค่าเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับปัจจุบันในปี 2564 ที่ผ่านมา ผู้เช่ารายใหญ่ได้เจรจาขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวม โดยเสนอต่ออายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 6 ปี โดยมีค่าเช่าเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าปัจจุบัน แต่บริษัทจัดการเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่เสนอยังไม่เหมาะสม จึงยังไม่ได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าพื้นที่ โดยบริษัทจัดการจะทำการศึกษาสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าและเจรจาต่อรองกับผู้เช่ารายใหญ่อีกครั้งในปี 2563 โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าน่าจะสามารถบรรลุข้อตกลงต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายใหญ่ได้สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่เรียกเก็บจากธนาคารออมสิน ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ให้เช่าพื้นที่ในอัตราค่าเช่าเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปรายอื่นๆ โดยธนาคารออมสินไม่ได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ธนาคารออมสินก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของธนาคารแห่งประเทศไทย และบริษัทจัดการก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จึงมั่นใจได้ว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

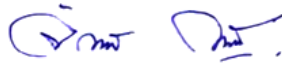
ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธีรพล วีรพันธุ์ชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ที่ผ่านมามีผู้ติดต่อขอซื้ออาคารแอสทอร์ของกองทุนรวมเป็นจำนวนมาก แต่ราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับเป็นมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้างสถานีรถไฟใหม่ใกล้อาคาร นอกจากนี้ ผู้ที่ติดต่อขอซื้อทรัพย์สินหลายรายเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องการติดต่อขอซื้อทรัพย์สินก่อนนำไปประกาศขายอีกครั้งหนึ่ง ไม่ใช่นักลงทุนที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินจริง และไม่สามารถวางมัดจำราคาซื้อขายหรือออกค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการขายทรัพย์สินได้

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ ผู้รับมอบฉันทะท่านหนึ่งว่า สัญญาให้เช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่ารายใหญ่ทำขึ้นตั้งแต่ปี 2552 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 9 ปี และมีข้อกำหนดให้ปรับค่าเช่าเมื่อครบ 6 ปี โดยค่าเช่าเฉลี่ยในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 551 บาทต่อตารางเมตร สำหรับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั้น เนื่องจากธนาคารออมสินเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนพิเศษที่สามารถถือหน่วยลงทุนได้มากกว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั่วไป และได้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวก่อนวันที่ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่ใช้บังคับกับธนาคารออมสินจะมีผลใช้บังคับ จึงสามารถถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้เกินร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำหรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเคยได้รับจากบริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในอดีตมีราคาเสนอซื้อทรัพย์สินประมาณ 1,700 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่ค่อนข้างต่ำ

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางสาวดวงแข เลหาทะกุลธรรม ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ในปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ได้ หากกองทุนรวมต้องการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ก็อาจต้องแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปัจจุบันบริษัทจัดการยังคงอยู่ระหว่างการศึกษาลักษณะที่ใช้บังคับกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มีความชัดเจนและเหมาะสมหรือไม่ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของทรัพย์สินใหม่ที่
กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมก่อนตัดสินใจดำเนินการ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ
จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 10.50 น.



(นายจักรภัทร กุณภานนท์)
ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาเอทสาทร

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาเอทสาทร (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และ งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาเอทสาทร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 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 2563 จำนวน 1,814 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้ การเปลี่ยนแปลงใดๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

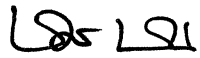
ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



(นางสาวชมณูช แซ่แต้)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8382

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 3 สิงหาคม 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

	หมายเหตุ	บาท	
		2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 1,677.92 ล้านบาท ในปี 2563 และ 2562)	3, 5	1,814,000,000.00	1,807,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 39.95 ล้านบาท ในปี 2563 และ 74.72 ล้านบาท ในปี 2562)	3, 10	39,985,408.00	74,715,875.25
เงินฝากธนาคาร	6	82,606,836.41	38,451,295.53
เงินฝากธนาคารคิดภาระค้ำประกัน	12, 15	2,400,000.00	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		23,161.11	23,901.88
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	9	20,091,553.33	24,586,975.01
สินทรัพย์อื่น		894,564.16	990,227.72
รวมสินทรัพย์		1,960,001,523.01	1,948,168,275.39
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9	5,661,691.25	7,913,774.04
เงินประกันการเช่าและบริการ	9	30,513,052.17	30,298,744.45
รายได้รับล่วงหน้า	9	782,930.43	2,976,751.40
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		170.06	-
หนี้สินอื่น		797,937.62	1,029,892.36
รวมหนี้สิน		37,755,781.53	42,219,162.25
สินทรัพย์สุทธิ		1,922,245,741.48	1,905,949,113.14
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	4	252,245,741.48	235,949,113.14
สินทรัพย์สุทธิ		1,922,245,741.48	1,905,949,113.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.5104	11.4128
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสทาร์	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

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสาทร	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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

	หมายเหตุ	บาท	
		2563	2562
รายได้จากการลงทุน	3		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9	130,713,664.86	141,072,560.28
รายได้ดอกเบี้ย		777,099.18	952,638.55
รายได้อื่น	9	799,622.09	455,837.29
รวมรายได้		<u>132,290,386.13</u>	<u>142,481,036.12</u>
ค่าใช้จ่าย	3		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		33,142,388.52	45,169,871.21
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8, 9	4,843,002.52	4,797,487.19
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	426,184.23	422,178.89
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8, 9	968,600.50	959,497.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	7, 9	5,413,102.68	5,418,041.45
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		416,000.00	415,600.00
ภาษีเงินได้		17,471.59	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		536,828.66	391,669.76
รวมค่าใช้จ่าย		<u>45,763,578.70</u>	<u>57,574,345.90</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>86,526,807.43</u>	<u>84,906,690.22</u>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		800.00	5,080.35
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	7,039,921.30	9,997,493.70
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		<u>7,040,721.30</u>	<u>10,002,574.05</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>93,567,528.73</u>	<u>94,909,264.27</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

	บาท	
	2563	2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้สุทธิจากการลงทุน	86,526,807.43	84,906,690.22
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	800.00	5,080.35
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7,039,921.30	9,997,493.70
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	93,567,528.73	94,909,264.27
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 3 และ 11)	(77,270,900.39)	(76,202,100.81)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	16,296,628.34	18,707,163.46
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,905,949,113.14	1,887,241,949.68
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,922,245,741.48	1,905,949,113.14

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาเทพสาทร

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

	บาท	
	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	93,567,528.73	94,909,264.27
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุน	(59,638,538.20)	(208,916,093.40)
การขายเงินลงทุน	94,997,052.40	204,976,051.35
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(587,325.65)	(782,961.85)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	740.77	(178.89)
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	4,495,421.68	775,217.87
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	95,663.56	236,089.03
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,252,082.79)	291,410.13
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ	214,307.72	450,946.39
การลดลงในรายได้รับล่วงหน้า	(2,193,820.97)	(2,198,070.89)
การเพิ่มขึ้นในภาษีเงินได้ค้างจ่าย	170.06	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(231,954.74)	34,450.88
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(800.00)	(5,080.35)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(7,039,921.30)	(9,997,493.70)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	121,426,441.27	79,773,550.84
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(77,270,900.39)	(76,202,100.81)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(77,270,900.39)	(76,202,100.81)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	44,155,540.88	3,571,450.03
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	38,451,295.53	34,879,845.50
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	82,606,836.41	38,451,295.53

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแพทสาทร

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

	บาท					
	2563	2562	2561	2560	2559	2558
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	11.4128	11.3008	11.1895	10.8082	10.4364	9.1805
รายได้จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5181	0.5084	0.5014	0.4938	0.3991	0.2851
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0422	0.0599	0.0599	0.2575	0.2327	1.1108
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.5603	0.5683	0.5613	0.7513	0.6318	1.3959
หัก : การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(0.4627)	(0.4563)	(0.4500)	(0.3700)	(0.2600)	(0.1400)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	11.5104	11.4128	11.3008	11.1895	10.8082	10.4364
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	4.96	5.07	5.06	6.95	6.41	14.99
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)	1,922,245.74	1,905,949.11	1,887,241.95	1,868,653.14	1,804,970.02	1,742,884.64
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	2.43	3.08	3.01	2.85	2.78	2.44
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	7.01	7.61	7.53	7.42	6.84	5.50
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) *	8.20	22.11	20.82	7.73	45.32	14.78
ข้อมูลเพิ่มเติม						
* ไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อ โดยมีสัญญาขายคืนหรือการขาย โดยมีการซื้อคืน						

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร (“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 ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทุนติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

การประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 22	รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนรับ หรือจ่ายล่วงหน้า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของกองทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ฝ่ายบริหารของกองทุนได้ประเมินแล้วเห็นว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) ดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำหรับปีที่เริ่มใช้

ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ โดยหลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี/มาตรฐานการรายงานทางการเงิน/

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	การแสดงผลการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของเครื่องมือทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและโมเดลธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการค้ำของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิก

ฝ่ายบริหารของกองทุนอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของกองทุนได้ประเมินแล้วเห็นว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้

การประกาศใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2563 ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่ประกาศใช้โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน ซึ่งให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ฝ่ายบริหารของกองทุนอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับดังกล่าว

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย
- หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน
- กองทุนใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นทางการสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

บัญชีส่วนเกินและส่วนลดมูลค่าตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

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

4. กำไรสะสมต้นปี

	บาท	
	2563	2562
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 15 ก.ค. 52)	106,867,854.67	98,163,265.26
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 15 ก.ค. 52)	1,611.69	(3,468.66)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 15 ก.ค. 52)	129,079,646.78	119,082,153.08
กำไรสะสมต้นปี	235,949,113.14	217,241,949.68

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

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

ดังนั้น กองทุนได้บันทึกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562 เป็นจำนวน 7.00 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท ตามลำดับ

6. เงินฝากธนาคาร

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	2563	2562	2563	2562
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	82,606,836.41	38,451,295.53	0.10	0.375

7. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้จ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ แอทสาทร ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี โดยมีค่าตอบแทนการบริหารจัดการในปี 2563 และ 2562 เดือนละ 439,814.10 บาท 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/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,843,002.52	4,797,487.19	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	968,600.50	959,497.40	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมนิเทศอสังหาริมทรัพย์	5,413,102.68	5,418,041.45	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 7)
ธนาคารออมสิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	37,612,141.83	39,316,486.98	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	80,869.60	82,242.00	ราคาตลาด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562 กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	บาท	
	2563	2562
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	419,405.06	419,161.51
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้ำจ่าย	83,881.01	83,832.31
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	470,601.09	470,601.09
ธนาคารออมสิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้ำรับ	1,134,083.91	1,521,514.53
เงินประกันการเช่าและบริการ	8,140,742.64	7,267,094.64
รายได้รับล่วงหน้า	-	2,326,741.80

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารออมสิน	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 154.64 ล้านบาท (ปี 2562: จำนวนเงิน 413.89 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.20 (ปี 2562: ร้อยละ 22.11) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

วันปิดสมุดทะเบียน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (บาท)
6 กันยายน 2562	1 กรกฎาคม 2561 - 30 มิถุนายน 2562	0.4627	77,270,900.39
11 กันยายน 2561	1 กรกฎาคม 2560 - 30 มิถุนายน 2561	0.4563	76,202,100.81

12. เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562 เงินฝากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 2.40 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันในการใช้ไฟฟ้า (ดูหมายเหตุ 15)

13. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกบุคคลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ดังนั้นกองทุนเชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยคือ โอกาสที่ราคาตราสารหนี้ อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มสูงขึ้น ราคาตราสารหนี้จะลดลง และหากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาตราสารหนี้จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ยิ่งตราสารหนี้มีอายุยาวเท่าไร ราคาของตราสารหนี้นั้นก็จะมี ความอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นเท่านั้น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่ คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากผลประกอบการของกองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและการแข่งขันทางธุรกิจของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเมื่อมีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารสำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงภาวะการแข่งขันทางธุรกิจอาจจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

14. ภาระผูกพันจากสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

	บาท
ไม่เกินหนึ่งปี	88,510,737.14
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	65,444,736.34
เกินห้าปี	1,500,000.00
รวม	155,455,473.48

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กองทุนมีภาระผูกพันที่ต้องจ่าย ดังนี้

- ภาระผูกพันจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวนรวม 2.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 12)
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เดือนละ 439,814.10 บาท (ดูหมายเหตุ 7)
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างบำรุงรักษาอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก เดือนละ 164,577.35 บาท
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย เดือนละ 299,000.00 บาท
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร เดือนละ 3,300.00 บาท
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างทำความสะอาด เดือนละ 157,033.80 บาท

16. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2563

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความในแบบฟอร์มฉบับนี้ ตลอดจนเอกสารหลักฐานแสดงตนและเอกสารประกอบข้อซักถาม และ/หรือแสดงความเห็น (ถ้ามี) ซึ่งนำเสนอให้แก่บริษัทจัดการพร้อมแบบฟอร์มฉบับนี้ถูกต้องทุกประการ และเพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
(.....)

หมายเหตุ :

1. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะเสนอข้อซักถามและ/หรือแสดงความเห็น ต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมีรายชื่อเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (book closing date) เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2563 เพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดส่งรายงานข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2563
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 กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 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. กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในการไม่พิจารณาข้อซักถามและ/หรือความเห็น ที่ได้เสนอมารูปแบบฟอร์มที่มีข้อมูลไม่ถูกต้องและครบถ้วน หรือไม่ปรากฏชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายชื่อจากการปิดสมุดทะเบียน หรือไม่ได้แนบเอกสารหลักฐานแสดงตนตามที่กำหนด

4. เพื่อประโยชน์ของการรวบรวมข้อซักถามและความเห็น การจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และการเผยแพร่ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายทราบได้ภายในเวลาที่เหมาะสม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการไม่พิจารณาข้อซักถาม และ/หรือความเห็นของแบบฟอร์มที่ได้ส่งมายังบริษัทจัดการ ผ่านทางอีเมลของบริษัทจัดการที่ kungsriasset.property@kungsri.com ภายหลังจากวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563