krungsri
Asset
Management

A member of MUFG

รายงานประจำปี 2568

รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 – 30 มิถุนายน 2568

กองทุนที่เน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

SSPF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

Sala @ Sathorn Property Fund

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

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

สารบัญ

รายงานประจำปี 2568

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร 3

2. ข้อมูลทั่วไป 9

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ 9

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 15

5. ปัจจัยความเสี่ยง 19

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย 22

7. ข้อมูลสำคัญอื่น 23

8. ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน 25

9. โครงสร้างการจัดการ 28

10. การกำกับดูแลกองทุน 40

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม 43

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง 44

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 45

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 47

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 57

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ 66

ข้อมูล ณ วันที่	30 มิถุนายน 2568

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

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

Market Cap (ล้านบาท)	661.32	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	3.70	บาท	จำนวนหน่วย	100	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV.)	1,877,169,358	บาท	NAV บาทต่อหน่วย	11.1613	ทุนจดทะเบียน	1,670,000,000	บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุน	24 มิถุนายน 2552		Par ต่อหน่วย	10 บาท			

สัดส่วนการลงทุน

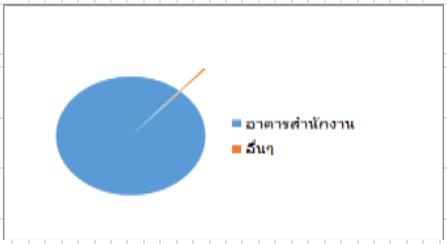
100%	ลงทุนตรง	0%	ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น
100%	กรรมสิทธิ์		

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	1,877.17	กำไรสะสม	193.95
หนี้สินรวม	13.22	สัดส่วนการกู้ยืม	ไม่มี
ส่วนทุน	1,670.00	Credit rating	ไม่มี

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารสำนักงาน	99.54%
อื่นๆ	0.46%



โครงสร้างรายได้

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ชื่อผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ที่ดิน เลขที่ 4788,7014,18174 (3 แปลง) เนื้อที่ดิน 1-3-31 ไร่ ตั้งอยู่ที่ 9/9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ พร้อมอาคารสำนักงานอาคารแอทสาทร สูง 25 ชั้น พื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 17,516.4 ตารางเมตร	1,802	บริษัท เอ็ดมันด์ไตฯ วันที่ประเมิน 15 พฤษภาคม 2568

QR Code

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ลำดับ	ชื่อ – ชื่อสกุล ผู้ถือหน่วย	จำนวนหน่วย	เปอร์เซ็นต์ (%)
1	ธนาคารออมสิน	121,910,000.0000	73.0000
2	นายพรชัย พัฒนกำจรกิจ	6,651,600.0000	3.9830
3	บริษัท ไทยบรรจุภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน สยาม ไนท์ พันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	4,244,900.0000	2.5419
4	นายสมเกียรติ เทิดทูลทวีเดช	3,565,200.0000	2.1349
5	บริษัท เจเนอรัล เอาท์ซอร์สซิ่ง จำกัด	2,814,900.0000	1.6856

Foreign Limit 0.43%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผล ย้อนหลัง 5 ปี

	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล(บาทต่อหน่วย)	0.472	0.385	0.154	0.117	0.1655	3.541

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุน

-ไม่มีข้อมูล- เนื่องจากระหว่างปี กองทุนไม่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มในปีที่ผ่านมา

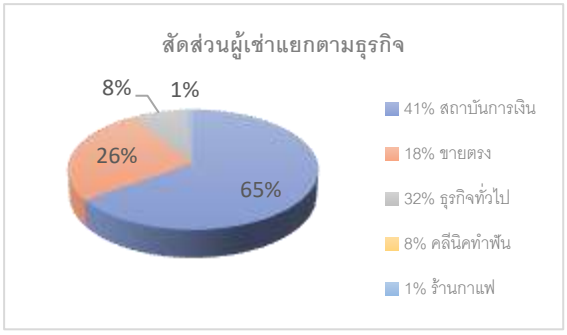
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

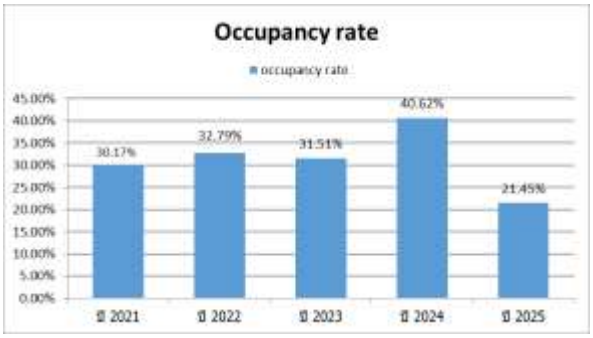
-ไม่มีข้อมูล-

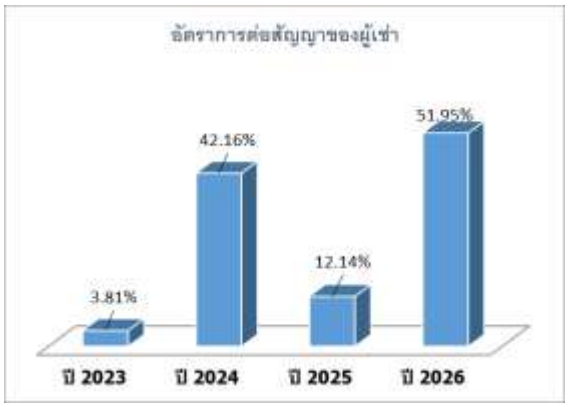
สรุปข้อมูลสนับสนุนผลตอบแทน

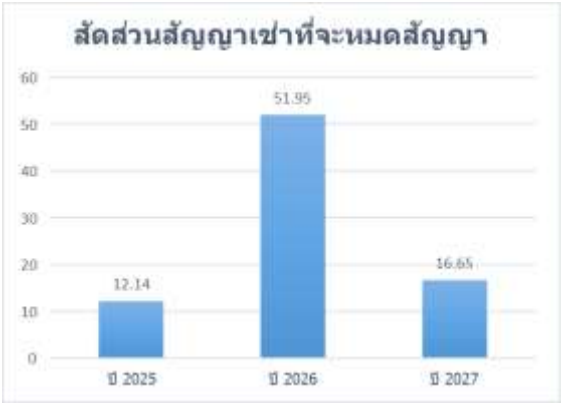
-ไม่มีข้อมูล- เนื่องจากในปีที่ผ่านมากองทุนไม่มีการรับประกันรายได้

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า









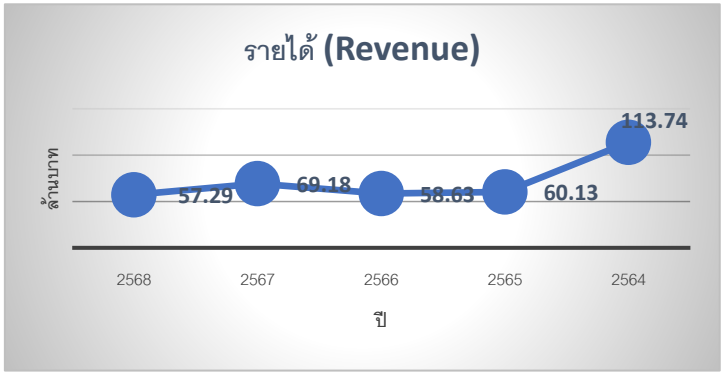
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาแบ่งรายได้

-ไม่มีข้อมูล- เนื่องจากกองทุนเป็นลักษณะของการบริหารตรง

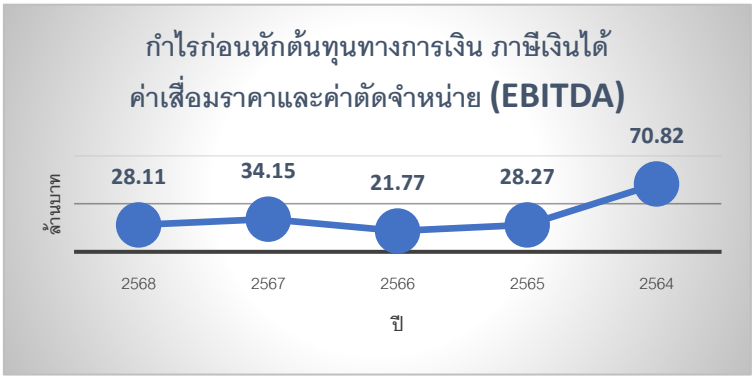
ผลการดำเนินงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rete)

รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2565 สำหรับงวด 1 ก.ค. 64 - 30 มิ.ย. 65	ปี 2566 สำหรับงวด 1 ก.ค. 65 - 30 มิ.ย. 66	ปี 2567 สำหรับงวด 1 ก.ค. 66 - 30 มิ.ย. 67	ปี 2568 สำหรับงวด 1 ก.ค. 67- 30 มิ.ย. 68
รายได้	ล้านบาท	59.19	58.09	68.40	54.75
รายได้อื่น	ล้านบาท	0.94	0.54	0.78	2.54
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (EBITDA)	ล้านบาท	28.27	21.77	34.15	28.11
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	28.26	21.47	30.38	24.32
กำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.1692	0.1286	0.1819	0.1457
เงินปันผลต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.154	0.117	0.165	-*
เงินลดทุนต่อหน่วย	บาท	0	0	0	0
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	108.64	31.34	26.05	11.18
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(64.36)	(25.72)	(19.52)	(27.64)
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	44.27	5.62	6.53	(16.46)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV.)	ล้านบาท	1864.09	1862.84	1871.69	1863.95
สินทรัพย์ต่อหน่วย	บาท	11.1621	11.1547	11.2077	11.1613
มูลค่าตามราคาตลาด	ล้านบาท	1,252.50	1.135.60	0.82	0.75
ราคาปิด	บาท	7.50	6.80	4.90	3.80
*ยังไม่มีการประกาศจ่ายปันผล ณ วันที่จัดทำ					

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

ในปี 2568 กองทุนมีรายได้รวม 57.29 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากรอบปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 17.19 สาเหตุมาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 24.32 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในอัตราร้อยละ 15.04 โดยเป็นการลดลงของต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 5.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.33 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งนี้กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 24.32 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☑ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่นๆ

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับทางกู้ยืมเงิน

-ไม่มีการกู้ยืมเงิน-

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ ต่อ NAV.(%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,768,920.26	0.26%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	953,784.08	0.05%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	419,665.00	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4,926,278.74	0.26%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	414,800.00	0.02%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	21,217,292.15	1.14%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-
ค่าใช้จ่ายในโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เช่าพื้นที่	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ	264,301.04	0.01%
รวม	**32,965,041.27**	**1.77%**

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงในการลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากการอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล อาจประสบปัญหาจำนวนผู้เช่าลดลงจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุน

(2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ กล่าวคือ ในสภาวะที่เศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาค่าเช่าและสามารถเพิ่มอัตราการเช่าได้มากขึ้น ในทางกลับกันหากเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้เช่าบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีรายได้ลดลงจนต้องคืนพื้นที่การเช่า ทำให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุน

(3) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน ผลประกอบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดอาคารสำนักงานต้องแข่งขันกันมากขึ้นในการหาหรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารของตน

(4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หากผู้เช่าดำเนินธุรกิจไปแล้วประสบปัญหาทางฐานะการเงิน ก็อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุน

(5) ความเสี่ยงทางการเมือง

(6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

(7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(8) ความเสี่ยงด้านภาษี

(9) ความเสี่ยงของกองทุนอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนประเภทอื่น

ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยลงทุน

(2) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน มีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ โดยเหตุที่กองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

(3) ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน

(4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(5) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

(6) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

(7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

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

2. ข้อมูลทั่วไป

2.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุนจดทะเบียน อายุกองทุน และอื่นๆ

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

2.2 ชื่อบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

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

กองทุนมีเป้าหมายหลักในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมในระยะยาว โดยรายได้ของกองทุนจะมาจากการให้เช่ากับผู้เช่าโดยตรง โดยมีผู้เช่าที่หลากหลายทั้งรายใหญ่และรายย่อย

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน

กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน (Assets Utilization Strategy)

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุนคือ การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนในระยะยาว โดยรายได้ของกองทุนจะมาจากการให้เช่ากับผู้เช่าโดยตรง โดยมีผู้เช่าที่หลากหลายทั้งรายย่อยและรายใหญ่

กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน (Assets Management Strategy)

เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าสำนักงานอย่างแท้จริง การบริหารทรัพย์สินจะมุ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุนโดยการเสริมสร้างความครบถ้วนและหลายหลายของสำนักงานให้เช่าและความแข็งแกร่งทางการตลาด และการบริหารอาคารสำนักงานเพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่เติบควบคู่กันไปได้ ตลอดจนการควบคุมเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

กลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน (Asset Enhancement Strategy)

มุ่งเน้นในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุนโดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนเข้าลงทุน ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่ของสำนักงานให้เช่ารวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มอัตราค่าเช่า รวมทั้งการพัฒนาและปรับปรุงบริเวณโดยรอบของสำนักงานให้เช่า เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ ซึ่งจะสามารถผลักดันให้เกิดการขยายตัวต่อความต้องการใช้พื้นที่เช่าสำนักงาน และส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่เติบโตควบคู่กันไปด้วย

นอกจากนี้ กองทุนมีความประสงค์ที่จะลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี หากในอนาคตอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนมีข้อจำกัดในการสร้างรายได้หรือการเติบโต บริษัทจัดการอาจพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการขายไปใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการลงทุนสูงกว่า

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

3.2.1 ความเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับอำนาจการบริหารจัดการกองทุน

- ไม่มี

3.2.2 พัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมาของกองทุน

(1) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

-ไม่มีความเกี่ยวข้องกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุน-

3.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

3.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร			
รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท ณ 30 มิถุนายน 2568			
		มูลค่าตามราคาตลาด	% NAV
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินในประเทศ		1,869,697,455.28	100.31
อสังหาริมทรัพย์		1,803,645,551.61	96.77
อาคารแอทสาทร		1,802,000,000.00	96.68
งานระหว่างทำ		1,645,551.61	0.09
เงินฝากธนาคาร		66,051,828.67	3.54
สินทรัพย์ถาวร		75.00	0.00
อุปกรณ์-เครื่องตกแต่งสำนักงาน		1,322,025.30	0.07
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม		(1,321,950.30)	(0.07)
อื่นๆ		(5,752,067.63)	(0.31)
ลูกหนี้		5,253,040.33	0.28
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี		2,218,855.96	0.12
เจ้าหนี้		(1,694,244.89)	(0.09)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(11,529,719.03)	(0.62)
มูลค่าทรัพย์สิน		1,877,169,351.57	100.71
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		1,863,945,387.65	100.00
มูลค่าหน่วยลงทุน		11.1613	

3.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

โครงการ	ที่ตั้ง	รายละเอียดทรัพย์สิน	ประเภทการใช้งาน	อายุการเช่าหรือได้สิทธิ	พื้นที่อาคารซึ่งกองทุนเข้าลงทุน (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทาน การประเมินค่าครั้งล่าสุด 1/ (บาท)	รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี (บาท)	ภาระผูกพันต่าง ๆ
1 อาคารแอทสาทร	เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	1. ที่ดินจำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 4788, 7014, และ 18174 ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา 2. อาคาร 25 ชั้น รวมทั้งอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดิน รวมถึง ส่วนสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารนั้น	อาคารสำนักงานให้เช่า	กรรมสิทธิ์	29,027.00	1,802,000,000.00	56,959,514.96	ไม่มี

หมายเหตุ

1/ ประเมิน ณ วันที่ 15 พฤษภาคม2568 โดยบริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี(ประเทศไทย) จำกัด

3.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568

วันที่ลงทุน	โครงการ	รายละเอียดทรัพย์สิน	ราคา	ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า/ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์	รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินก่อนการลงทุน *	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	เหตุผลที่ลงทุน

ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่ม

3.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568

วันที่จำหน่าย	โครงการ	รายละเอียดทรัพย์สิน	ราคา	ผู้ซื้อ/ผู้รับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์	รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินก่อนการจำหน่าย	บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์/สิทธิการเช่า	ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
ไม่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า									

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

มีการปล่อยพื้นที่เช่าให้แก่ธุรกิจทั่วไปที่มีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน โดยปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ ส่งผลให้ปัจจุบันมีผู้เช่าทั้งสิ้น 10 ราย โดยปัจจุบันไม่มีผู้เช่าที่เช่าพื้นที่มากที่สุด โดยผู้เช่าพื้นที่ทุกหลาย เป็นผู้เช่ารายย่อยทั้งสิ้น

3.5.2 ความสัมพันธ์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าหลักกับกองทุนและ/หรือบริษัทจัดการ

-ไม่มีผู้เช่าหลัก-

3.5.3 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้มีการว่าจ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 16 กรกฎาคม 2554 และต่อสัญญาแบบปีต่อปีมาโดยตลอด

3.5.4 การรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ปัจจุบันกองทุนไม่มีการได้รับประกันรายได้จากบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ อีก

3.6 การกู้ยืมเงินของกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

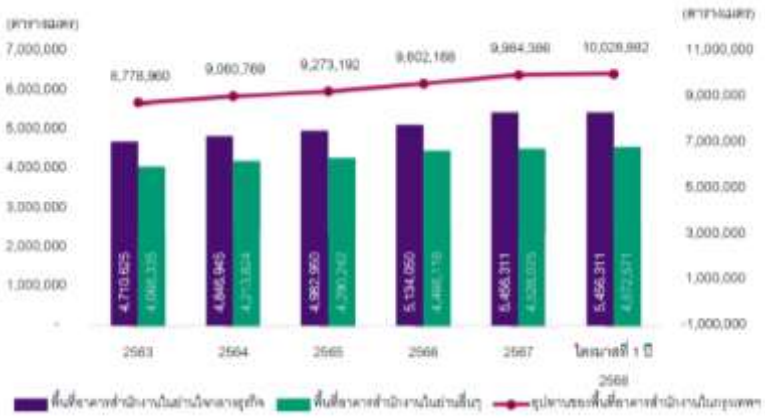
ในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568

- กองทุนไม่มีการกู้ยืมเงิน -

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน[1]

อุปทานอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ



[1] ข้อมูลจาก แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บจก.เอ็ดมันด์ไตฯ

จากข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานของบริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี(ประเทศไทย) จำกัด พบว่า จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มีทั้งสิ้น 10,028,882 ตารางเมตร โดยมีอาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จอยู่ในพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านอื่นๆ (Non-CBD) ทั้งหมด 2 อาคารด้วยกัน ได้แก่ อาคาร Ramkhamhaeng Hills พื้นที่ให้เช่า 12,082 ตารางเมตร และอาคาร APAC Tower พื้นที่ใช้เช่า 32,414 ตารางเมตร รวมพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่สร้างเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ทั้งสิ้น 44,496 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

พ.ศ.	อาคารสำนักงาน	ที่ตั้ง	เกรด	ทำเล	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
ไตรมาสที่ 1	Ramkhamhaeng Hills	ถนนรามคำแหง	B	นอกใจกลางธุรกิจ	12,082
ปี 2568	APAC Tower	ถนนสุขุมวิท	A	นอกใจกลางธุรกิจ	32,414
				รวม	44,496

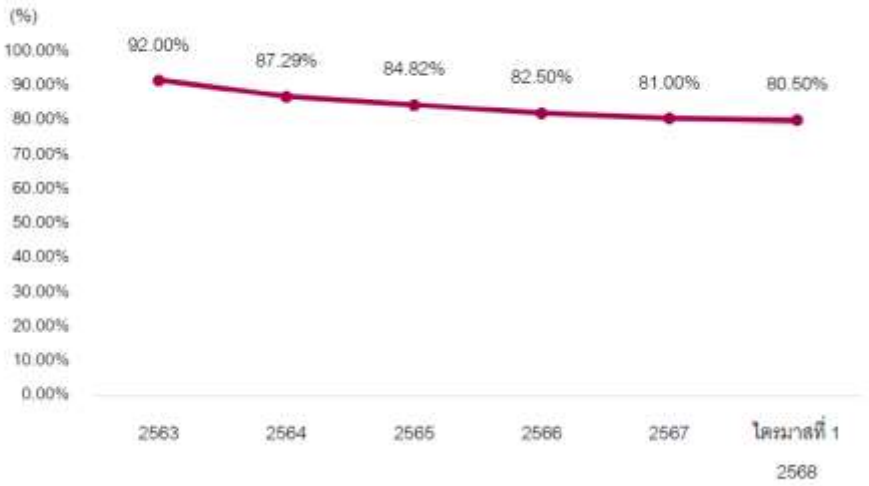
การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านอื่นๆ มีทั้งสิ้น 4,572,571 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 46 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) มีทั้งสิ้น 5,456,311 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 54 โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 เนื่องจากยังไม่มีอุปทานใหม่ในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)

อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2568-2570 ด้วยพื้นที่ให้เช่า 975,132 ตารางเมตร หรือเกือบ 1,000,000 ตารางเมตร โดยเฉพาะในปีนี้ที่คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดกว่า 600,000 ตารางเมตรอ ถือเป็นอุปทานใหม่ที่ค่อนข้างสูงซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดได้

อุปทานอาคารสำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ ปี 2568-2570

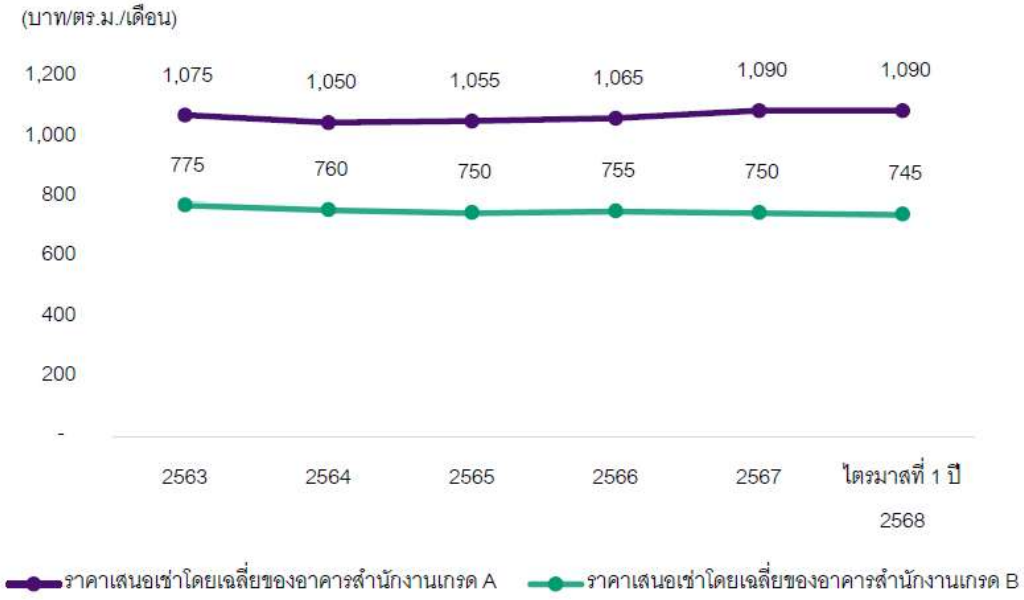
หมายเหตุ : F (ประมาณการ)

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)



การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่จำนวนมากส่งผลต่ออัตราการเช่า แม้ว่ามีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 1 ปี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 80.5 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2567 ซึ่งพบว่ามีการย้ายพื้นที่ไปสู่อาคารสำนักงานเกรด A ทั้งในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่ย่านอื่นๆ (Non-CBD) โดยเฉพาะผู้เช่าที่อยู่ในอาคารสำนักงานเก่าที่ใกล้หมดสัญญาเช่ามีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าน้อยลง อย่างไรก็ตาม จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ส่งผลให้ผู้เช่าต้องการอาคารที่มีความปลอดภัย และพิจารณาความพร้อมในการบริการของเจ้าของอาคาร เช่น ระบบฉุกเฉิน การซ่อมแซม เป็นต้น

อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยนของพื้นที่อาคารสำนักงานฯในพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (CBD)



ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ทรงตัวอยู่ที่ 1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากการที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A หรืออาคารคุณภาพดีพร้อมเข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ทำให้ผู้เช่ามีโอกาสในการเลือกมากขึ้น ส่วนอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด B ปรับตัวลดลง เนื่องจากผู้เช่าต้องการย้ายไปยังพื้นที่ที่มีคุณภาพสูงกว่า ทำให้เจ้าของอาคารจำเป็นต้องเสนอเงื่อนไขที่ดึงดูดมากขึ้นในการรักษาผู้เช่าเดิม

โดยรวมแล้วตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู้ภาวะกดดันจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก ซึ่งคาดว่าจะมีการแข่งขันสูงขึ้นระหว่างเจ้าของอาคารต่างๆเพื่อที่จะรักษาอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารตนเอง ซึ่งถือได้ว่าตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันนั้นเป็นตลาดของผู้เช่า โดยมีอำนาจในการต่อรองมากขึ้น นอกจากนี้เริ่มเห็นความเปลี่ยนแปลงของความต้องการพื้นที่เช่าที่เปลี่ยนไป ซึ่งหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ผู้เช่าให้ความสำคัญในเรื่องของความปลอดภัยและโครงสร้างของอาคารที่ได้มาตรฐานแข็งแรง ซึ่งรวมถึงระบบภายในอาคารและการซ่อมแซมหลังเกิดเหตุ มากกว่าที่จะให้ความสำคัญกับความทันสมัยหรือสิ่งอำนวยความสะดวกของพื้นที่ส่วนกลาง

4.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุนในปีที่ผ่านมา

ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเป็นอาคารสำนักงานเกรด B+ ตั้งอยู่ในเขต CBD กลุ่มลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ในบริเวณย่านใจกลางเมืองมักจะเป็นบริษัทต่างชาติ และบริษัทของคนไทย ดังนั้น พฤติกรรมการหาพื้นที่เช่าของลูกค้ากลุ่มบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทขนาดใหญ่เหล่านี้มักจะใช้บริการบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในการหาพื้นที่ แต่ก็มีบ้างที่ลูกค้าติดต่อเข้ามาดูพื้นที่โดยตรงกับทางอาคาร ดังนั้นในปีนี้ ทางกองทุนจึงมีนโยบายแต่งตั้งให้กับ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เข้ามาเป็นตัวแทนในการปล่อยเช่าพื้นที่เช่า (Sole Agency) และใช้เครือข่ายของ ไนท์แฟรงค์ ในการสรรหาผู้เช่าพื้นที่เข้าสู่อาคารฯ

ในด้านการแข่งขันนั้น หากพิจารณาภาพรวมการแข่งขันของพื้นที่สำนักงานให้เช่าแบบพิจารณาโดยทำเล จะพบว่าย่านสาทรมีการแข่งขันจากอาคารสำนักงานในทำเลอื่นที่น่าสนใจ เช่น เพลินจิต-ราชประสงค์, สุขุมวิท-เอ็มโพเรียม, รัชดาภิเษก-พระราม 9 เป็นต้น แต่หากพิจารณาถึงการแข่งขันโดนตรงของอาคารสำนักงานระดับเดียวกันในพื้นที่ย่านสาทรใต้ ถือว่าไม่รุนแรงมากนัก เพราะอาคารในย่านถนนสาทรนี้มักจะเป็นอาคารเก่าที่มีอายุเกิน 10 ปีหรือไม่ก็อาคารใหม่ เกรด A เช่น อาคารสาทรแสควร์ อาคารเอไอเอ สาทร โดยข้อมูลจากผู้ประเมินราคาได้สำรวจข้อมูลอาคารระดับเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงที่พบข้อมูลเบื้องต้น ดังนี้

ชื่ออาคาร	อาคารสูง (ชั้น)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการเช่า (%)
Chartered Square	33	33,500	29	650	70.5%
Bangkok City Tower	30	42,088	27	850-900	90%
Sathorn Square	40	73,500	14	1,100	86%
Empire Tower	58	158,021	27	1,000-1,050	85%
Sathorn City	31	55,500	31	925	80%
Asia Center	28	27,410	17	900	78%
Q House Lumpini	38	58,600	20	950-1,100	80%
AIA Sathorn Tower	29	38,500	10	900-1,000	80%

4.3 ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่ลงทุนเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมหรือผลการดำเนินงานย้อนหลัง

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

ผลการดำเนินงานย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทุน จะพบว่ากองทุนจัดตั้งขึ้นในช่วงปี 2552 ซึ่งเป็นช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์การเงินโลก ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่าของกลุ่มลูกค้าต่างชาติและบริษัทขนาดใหญ่หยุดชะงัก การหาผู้เช่าพื้นที่เป็นไปด้วยความยากลำบาก อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การหาผู้เช่าพื้นที่ก็ดีขึ้นเป็นลำดับ โดยใน 3 ปีล่าสุดกองทุนสามารถมีกำไรเพียงพอที่นำมาจ่ายเงินปันผลได้ ในขณะที่เดือนสิงหาคม 2568 อัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy Rate) ของอาคารมีอยู่ประมาณ 21.45 % และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 662.57 บาท//ตารางเมตร/เดือน

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงในการลงทุน

(1) ความเสี่ยงจากการอาจจะไม่ได้รับเงินปันผล

เนื่องจากอาคารแอทสาทรเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า แต่การหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่เช่าดังกล่าวนั้นก็ไม่ได้ง่ายนัก อีกทั้งอาจประสบปัญหาจำนวนผู้เช่าลดลง ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก บริษัททั้งในและต่างประเทศต่างชะลอการลงทุน จึงทำให้การแข่งขันของสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงมีสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุน และอาจนำไปสู่การไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

(2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อาคารที่กองทุนจะลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือ ในสภาวะที่เศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาค่าเช่าและสามารถเพิ่มอัตราการเช่าได้มากขึ้น ในทางกลับกันหากเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้เช่าบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีรายได้ลดลงจนต้องคืนพื้นที่การเช่า ทำให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุน นอกจากนี้ กองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจจะส่งผลกระทบต่อปริมาณความต้องการพื้นที่สำนักงานได้

(3) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ผลประกอบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดอาคารสำนักงาน เมื่อความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลงก็จะส่งผลให้ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคารสำนักงานต่างๆ ที่มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ต้องแข่งขันกันมากขึ้น

ในการหาหรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารของตน หรือหากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้อุปทานในตลาดมากขึ้น ซึ่งหมายความถึงการแข่งขันที่อาจจะเพิ่มขึ้น

(4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านการเงินของกองทุนส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า ซึ่งหากผู้เช่าดำเนินธุรกิจไปแล้วประสบปัญหาทางฐานะการเงิน ก็อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุน อนึ่ง โดยปกติผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ ซึ่งกองทุนสามารถริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนจำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากพื้นที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการนั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายใหม่อาจนานเกินกว่ามูลค่าของเงินประกันที่กองทุนริบมาจากผู้เช่า ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุน

(5) ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุน

(6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

(7) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

(8) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการ

เช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

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

(9) ความเสี่ยงของกองทุนอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนประเภทอื่น

การที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว ในขณะที่กองทุนประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

5.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

(1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาหน่วยลงทุน

การนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ ซึ่งอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาต้นทุนที่ได้ซื้อไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

(2) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อๆ ไป

(3) ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุดและมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทุน

(4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความ

ต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

(5) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(6) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

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

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

(7) **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

กองทุนอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนอาจได้รับหรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มิได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้าย หรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุน

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

6. **ข้อพิพาททางกฎหมาย**

-ไม่มี-

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

7.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

7.2 ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บ

ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,768,920.26
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	953,784.08
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**5,722,704.34**

7.3 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

ไทยพาณิชย์ SCB

<u>รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์</u>

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวกรองจิต อ่ำบุญธรรม)
ผู้จัดการบริการหลักทรัพย์

PL 14 (1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ทะเบียนเลขที่ "0107537000072" 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-777-7777
The Siam Commercial Bank Public Company Limited Head Office ; 9 Rutchadapisek Road, Jatujak, Jatujak, Bangkok, 10900 Thailand Tel. 02-777-7777 www.scb.co.th

8. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุน/ทรัสต์ เป็นผู้ออก

8.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

8.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน:

จำนวนเงินทุนโครงการ	1,670,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท (สิบบาท)
จำนวนหน่วยลงทุน	167,000,000.00 หน่วย (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านหน่วย)
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาท (สิบบาท)
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	1,670,000,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
มูลค่าต่อหน่วย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	11.1613 บาท

8.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ SSPF (ช่วงระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 – 30 มิถุนายน 2568)

ราคาปิด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568(วันสิ้นรอบปีบัญชี)	3.70 บาท
ราคาสูงสุด (ณ วันที่ 9 กันยายน 2567)	5.25 บาท
ราคาต่ำสุด (ณ วันที่ 17 เมษายน 2568)	3.06 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	617,900,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (Trade Volume)	133,930.45 บาท
NAV ต่อหน่วย ณ วันต้นรอบปีบัญชี (1 กรกฎาคม 2567)	11.2077 บาท
NAV ต่อหน่วย ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (30 มิถุนายน 2568)	11.1613บาท

8.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

8.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยสูงสุด 10 รายแรก โดยระบุจำนวนหน่วยและร้อยละเมื่อเทียบกับหน่วยลงทุนทั้งหมด

ลำดับ	ชื่อ – ชื่อสกุล ผู้ถือหน่วย	จำนวนหน่วย	เปอร์เซ็นต์ (%)
1	ธนาคารออมสิน	121,910,000.0000	73.0000
2	นายพรชัย พัฒนกำจรกิจ	6,651,600.0000	3.9830
3	บริษัท ไทยบรรจุภัณฑ์และการพิมพ์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน สยาม ไนท์ ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	4,244,900.0000	2.5419
4	นายสมเกียรติ เทิดทูลทวีเดช	3,565,200.0000	2.1349
5	บริษัท เจเนอรัล เอาท์ซอร์สซิ่ง จำกัด	2,814,900.0000	1.6856
6	น.ส.เนาวรัตน์ พินิจกุศลจิต	2,390,000.0000	1.4311
7	นายพูนภาส ลีนุตพงษ์	1,524,500.0000	0.9129
8	นายจุมพล ธรรมธนสกุล	1,240,000.0000	0.7425
9	นางมณฑาทิพย์ ปัญจวัฒนา	1,111,100.0000	0.6653
10	นายวัชระ ปัญจวัฒนา	1,110,900.0000	0.6652

8.2.2 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ (ถือตั้งแต่ร้อยละ 10 โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย)

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

8.2.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการมีอำนาจ

ผู้ถือหน่วยสูงสุด 10 รายแรก ไม่มีการส่งบุคคลากรเข้ามาเป็นกรรมการมีอำนาจ

8.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน (Total payout)

8.3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ดังนี้

1. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้ก็ต่อเมื่อเป็นการจ่ายเงินปันผลที่ไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดการขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

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

8.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล เงินคืนทุน

<u>รอบปีบัญชี</u>	<u>อัตราเงินปันผลจ่าย/หน่วยลงทุน(บาท)</u>
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555	งดจ่ายเงินปันผล
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2556	0.108
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557	0.140
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2558	0.260
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2559	0.370
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560	0.450
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561	0.456
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562	0.463
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563	0.472
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564	0.385
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565	0.154
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566	0.117
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567	0.1655
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	0.1325

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

9.1.1 ข้อมูลบริษัทจัดการ

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

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

รายชื่อกรรมการ

(1) นายสยาม ประสิทธิศิริกุล

(2) นางสุภาพร ลีนะบรรจง

(3) นายพยุง ลีวงศ์เจริญ

(4) นางวรรณา ธรรมศิริทรัพย์

(5) นางสาวกนกวรรณ ศุภนันตฤกษ์

(6) นายรถพร เอกบุตร

(7) นางสาวพัสสนีย์ อุดมพาณิชย์

(8) นายตรรก บุนนาค

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการ

1.	นางสุภาพร ลีนะบรรจง	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายเอนกพร โพธิทัต	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มบริหารตัวแทนขาย และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่ลูกค้าสถาบันและลูกค้าบุคคล
4.	นายพิสิษฐ์ พรตั้งจิตลิขิต	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มเทคโนโลยีและสารสนเทศ
5.	นางสาวเนาวพร ธนพฤกธิ์ภิญโญ	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ และรักษาการณ์ผู้บริหารฝ่ายปฏิบัติการกองทุน
6.	นายศิระ คล่องวิชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน

ผู้จัดการกองทุนบริหารอสังหาริมทรัพย์

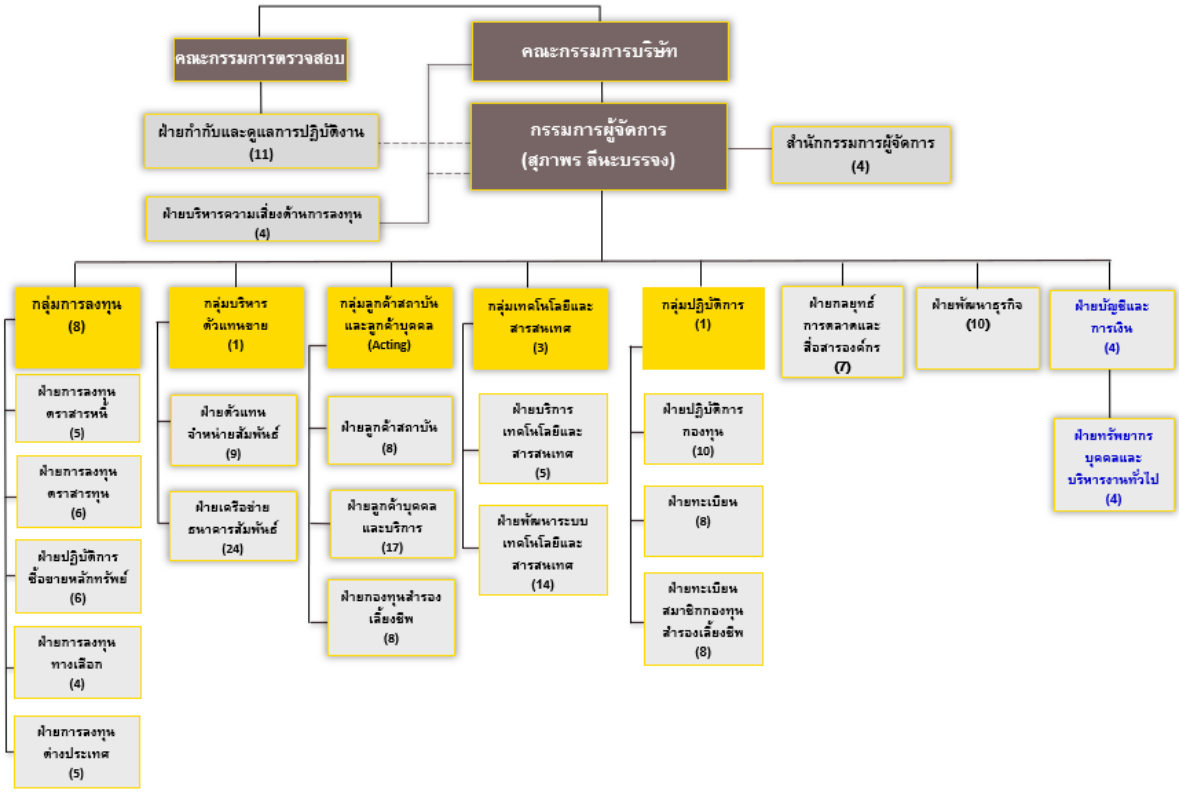
ชื่อ นามสกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์การทำงาน	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นายจักรภัทร กุมภานนท์	- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยเกริก	- บลจ.กรุงศรี จำกัด - บลจ. ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล	- ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ - ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนบริหารเงินสภาพคล่อง

ชื่อ นามสกุล	**ประวัติการศึกษา**	**ประสบการณ์การทำงาน**	**หน้าที่ความรับผิดชอบ**
นางสาวพรทิพา หนึ่งน้ำใจ CFA	- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์และการจัดการ (หลักสูตรภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร (เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- บลจ. กรุงศรี จำกัด - บลจ. ทิสโก้ จำกัด - บลจ. กรุงเทพธนาทร จำกัด (บลจ. ฟินันซ่า จำกัด)	- ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ - ผู้จัดการกองทุน - นักวิเคราะห์
นายธีรภาพ จิรศักยกุล CFA, FRM	- ปริญญาโท สาขาการเงิน (หลักสูตรภาษาอังกฤษ) จุฬากรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวะคอมพิวเตอร์ จุฬากรณ์มหาวิทยาลัย	- บลจ. กรุงศรี จำกัด - บ. เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด - บมจ. ธนาคารกสิกรไทย	- ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ - Fund Management Specialist - Balance Sheet management Specialist

นางสาววัมภารัจน์ ยุธานหัส CFA	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ, University of Cambridge ประเทศสหราชอาณาจักร - ปริญญาตรี สาขา Industrial Engineering, National University of Singapore ประเทศสิงคโปร์	- บลจ. กรุงศรี จำกัด - Barclays Capital (Singapore)	- ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ - Credit Research Analyst

แผนภาพโครงสร้างภายในของบริษัทจัดการ (Organization Structure)



9.1.3 หน้าที่ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุน

(1) จัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการอย่างเคร่งครัด ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมทั้งการเข้าทำสัญญาต่างๆ ในนามกองทุนรวมภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการที่เป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(3.1) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(3.2) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งและดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่สนใจจะลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน

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

(4) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(5) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการจัดการ ข้อ 25. “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และข้อ 22. “การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม” และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 5 “ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน” และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(7) เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการ ข้อ 31 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

(8) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(9) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอรวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า

(10) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(11) จัดให้มีการประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(12) ดำเนินการฟ้องร้อง หรือแก้ต่างคดีแพ่ง หรือคดีอาญา ในนามของบริษัทจัดการรวมถึงการแต่งตั้งตัวแทนเพื่อกระทำการใดๆ แทนกองทุนรวม เพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ต่างๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีบุคคลใดๆ รอนสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

(13) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(14) ดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนเรื่อง “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม”

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ และโทรสาร

ชื่อ : บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่อยู่ : 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ

โทร. 0-2027-7888 โทรสาร 0-2109-5479

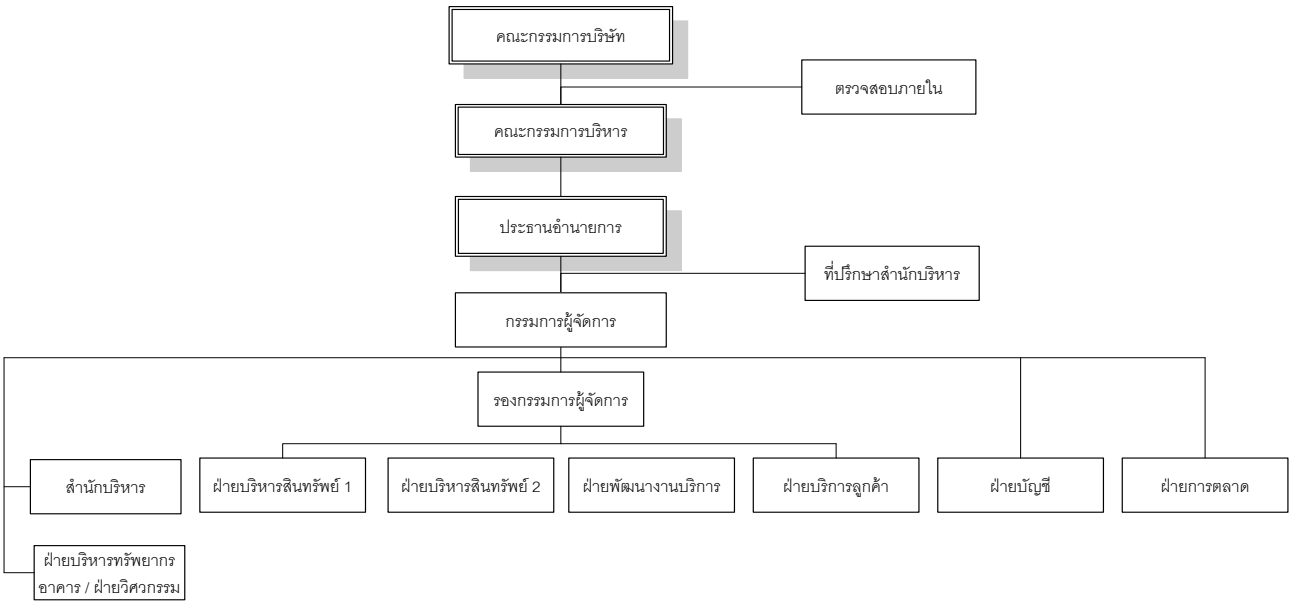
เลขที่ทะเบียนบริษัท 010553910842

9.2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร

<u>รายชื่อคณะกรรมการบริษัท</u>

1. นายอภิชาติ จูตระกูล
2. นายวันจักร์ บุรณศิริ
3. นายอุทัย อุทัยแสงสุข
4. นายภูมิภักดิ์ จุลมณีโชติ
5. นางสาวสุวรรณี มหณรงค์ชัย

โครงสร้างการบริการจัดการ



9.2.3 **หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มี หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่ หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในภาพที่ดี

(2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการออกเอกสารเรียกเก็บผลประโยชน์ดังกล่าว และออกใบเสร็บรับเงินในนามของกองทุนรวม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะโอยรายรับและหรือผลประโยชน์ที่ได้รับดังกล่าวเข้าบัญชีกองทุนรวมโดยไม่ชักช้า

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

(4) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้น อันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

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

9.3 **ผู้ดูแผลประโยชน์**

9.3.1 **ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

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

9.3.2 **หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์**

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

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

3. จ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวมตามคำสั่งของบริษัทจัดการ

4. เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์และทรัพย์สินของบุคคลอื่นใดภายใต้การดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม พร้อมทั้งดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

5. ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานกองทุนรวมของบริษัทจัดการเพื่อประกอบกับข้อมูลอื่นๆ ที่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดหาในการจัดทำรายงานทุกรอบปีบัญชี และส่งให้บริษัทจัดการภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีนั้น

6. ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตน หรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมให้เรียกร้องจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

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

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

8.1 รับฝากทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม

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

9. ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

10. บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

11. แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

12. แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

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

14. ให้ความเห็นชอบในการที่บริษัทจัดการจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์

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

16. ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หนังสือกรมธรรม์ประกันภัย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องเก็บรักษาเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

17. รับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการซื้อ ให้เช่า จำหน่ายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวม และรับมอบหรือส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการแจ้งให้ทราบ เพื่อให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

18. ดูแล ทวงถาม ติดตามทรัพย์สินหรือรักษาสิทธิในทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อผลประโยชน์ในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น การรับเงินปันผล การรับดอกเบี้ย หน่วยลงทุน และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด การจองหุ้นเพิ่มทุน การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น และการได้รับสิทธิประโยชน์อื่นใดที่กองทุนรวมพึงจะได้รับ รวมทั้งดำเนินการรับหรือจ่ายเงินตามสิทธินั้นๆ รวมทั้งแจ้งให้บริษัทจัดการทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที ในกรณีที่มีความจำเป็นที่ต้องป้องกันการเสียสิทธิที่มีอยู่ อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินนั้นๆ หรือมีการเปลี่ยนแปลงอื่นใดที่มีผลต่อการถือครองทรัพย์สินของกองทุนรวม

19. ส่งมอบ รับมอบ สั่งซื้อตามสิทธิ จำหน่ายจ่ายโอน ฝาก/ถอนทรัพย์ หลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินตลอดจนชำระและรับชำระราคาหลักทรัพย์ โดยตรวจสอบความสมบูรณ์ ความถูกต้องครบถ้วนของหลักทรัพย์และทรัพย์สินก่อนดำเนินการ

20. จัดเตรียมและส่งรายงานและเอกสารดังต่อไปนี้ให้บริษัทจัดการ

(ก) รายละเอียดเกี่ยวกับการรับจ่ายเงินจากบัญชีเงินสด เงินฝากธนาคาร ทุกสิ้นวันทำการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์เปิดทำการในประเทศไทย ("วันทำการ")

(ข) รายงานเกี่ยวกับเงินลงทุนของกองทุนรวม แยกตามประเภทและสถานะของหลักทรัพย์ทุกสิ้นวันทำการ

(ค) รายงานรายละเอียดเจ้าหนี้ค่าซื้อหลักทรัพย์ และลูกหนี้ค่าขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

(ง) รายงานการรับโอน และ/หรือการส่งมอบทรัพย์สินกองทุนรวม รวมทั้งราคาของทรัพย์สินภายใน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการทำรายการ

(จ) รายงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน ตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ต้องจัดทำ

21. ชำระเงิน และ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามคำสั่งของบริษัทจัดการในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือลดเงินทุนของกองทุนรวม

22. จัดการแก้ไขการขาดคุณสมบัติของตนให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการมีสิทธิขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข

23. ให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการในการกำหนดวิธีคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่วิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามปกติ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาวการณ์ในขณะคำนวณมูลค่า หรือกรณีที่เป็นทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

24. ให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกันได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีข้างต้นไม่เหมาะสม

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

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

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

เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็น

ลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย และในกรณีที่บริษัทจัดการเป็นผู้ปฏิบัติผิดสัญญาหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ตาม บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

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

(4) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และที่แก้ไขเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้แก้ไขเสร็จสิ้น หากผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น และผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องทำหน้าที่ในการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์จนกระทั่งการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ในระหว่างการจัดหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราค่าธรรมเนียมเดิมจนกว่าการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จะเสร็จสิ้นและสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

(5) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมมีมติให้เปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสั่งให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(6) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เปิดเผยข้อมูลใดๆ เกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมหรือข้อมูลใดๆ ซึ่งเกี่ยวกับกองทุนรวมในลักษณะที่ไม่เหมาะสมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการหรือมีบุคคลอื่นได้รับประโยชน์ใดๆ ที่เป็นผลมาจากการเปิดเผยที่ไม่เหมาะสมดังกล่าว บริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเพื่อ

(ก) เลิกกิจการ หรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ

(ข) ฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชี เลิกกิจการ หรือ

(ค) ร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกันภายใต้กฎหมายในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน บริษัทจัดการจะทำการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่เรียบร้อยแล้ว

ในกรณีสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง เนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญา หากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

อนึ่ง ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

9.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) ระบุรายชื่อ หน้าที่และความรับผิดชอบ

- ไม่มี-

9.5 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษากองทุน

9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นายประวิทย์ วิวรรณธนานุตร์, นายเทอดทอง เทพมังกร, นางสาวชุติมา วงษ์ ศราพันธ์ชัย, นางสาวรฐาภทร ลิ้มสกุล

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

ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง

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

9.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

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

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

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

9.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ 510020,510023,510076

ถ.สีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทร. 0-2114-3827

9.5.4 ที่ปรึกษากองทุน

- ไม่มี -

9.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

- ไม่มี -

10. การกำกับดูแลกิจการ

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของบริษัทจัดการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ คณะกรรมการการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund Investment Committee: PPIC) โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ชื่อ นามสกุล	ตำแหน่ง
นางสุภาพร ลีนะบรรจง	กรรมการผู้จัดการ
นายศิระ คล่องวิชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน
นายวิพุธ เอื้ออานันท์	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการลงทุน
นายจักรภัทร กุมภานนท์	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
นางสาวรุ่งอรุณ สมเจริญ	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน (สังเกตการณ์)
นางสาวขวัญฤทัย อริยทรัพย์เจริญ	ตัวแทนฝ่ายการลงทุนทางเลือก (เลขานุการ)

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

1) กำหนดนโยบาย พิจารณาอนุมัติการออกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
2) กำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ให้บริการ เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมรัพย์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัทที่ปรึกษา เป็นต้น
3) ติดตาม ดูแล การบริหารและการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แต่งตั้งหรือของ ผู้ให้บริการอื่นที่ได้แต่งตั้งไว้
4) พิจารณาการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน การลดทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร
5) ให้ความเห็นชอบในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามโครงการและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง
6) คณะกรรมการการลงทุนจะต้องเก็รักษาข้อมูลของกองทุนรวมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่ประโยชน์ขกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดให้เปิดเผยหรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

10.3 การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทจัดการกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีองค์ประชุมซึ่งประกอบด้วยผู้บริหาร 2 ท่าน หัวหน้าส่วนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1 ท่าน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1 ท่าน และตัวแทนจากฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน 1 ท่านในฐานะผู้สังเกตุการณ์ และในการออกเสียงในที่ประชุมจะใช้มติจากเสียงส่วนใหญ่ โดยไม่รวมเสียงของผู้สังเกตุการณ์

10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้จัดให้มีนโยบายและหลักปฏิบัติของพนักงานในการป้องปรามการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุนไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผู้บริหารและพนักงานของบริษัทจัดการจะต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจัดการมีมาตรการที่เพียงพอและเหมาะสมในการป้องปรามการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน และเพื่อเป็นแนวทางป้องปรามการใช้ข้อมูลภายในของกองทุนเพื่อประโยชน์ส่วนตนและของบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ที่ใกล้ชิดข้อมูลด้วย

10.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

ในการตัดสินใจเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะทำการลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีการทำตรวจสอบข้อมูล (Due Diligence) วิเคราห์ข้อมูลในด้านกายภาพของทรัพย์สิน (Physical Due Diligence) ด้านกฎหมาย (Legal Due Diligence) และทางการเงิน (Financial Due Diligence) ต่างๆ ดังนี้

- ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะการแข่งขันของอุตสาหกรรม
- ตรวจสอบความถูกต้องทางกฎหมายของทรัพย์สิน ความเป็นเจ้าของ ภาระผูกพันทางกฎหมายของทรัพย์สิน ใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกรณีพิพาทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่อาจมีผลกระทบในอนาคต
- ตรวจสอบสภาพทางกายภาพ ความแข็งแรงของอาคารและสภาพทรัพย์สินภายในอาคาร
- วิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน รายรับ รายจ่าย และกระแสเงินสดรับสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินในอดีต ตลอดจนประเมินแนวโน้มรายรับ รายจ่ายทางการเงินในอนาคตว่ามีแนวโน้มเป็นเช่นไร
- วิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของราคาที่กองทุนจะลงทุน โดยเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆไม่ว่าจะเป็นสภาวะตลาด แนวโน้มในอนาคต ตลอดจนผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหากกองทุนเข้าทำการลงทุน

ในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนให้ได้ประโยชน์สูงสุด บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังนี้

- พิจารณาและอนุมัติแผนงบประมาณประจำปี ที่เสนอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- กำหนดและพิจารณาผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนนายหน้าสำหรับโบรกเกอร์หาพื้นที่เช่าด้านอสังหาริมทรัพย์
- พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายของกองทุน ตามงบประมาณและความจำเป็น
- ติดตาม การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทุนนั้น บริษัทจัดการได้คัดเลือกจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพทั่วไป โดยพิจารณาจากคุณสมบัติทั้งในด้านประสบการณ์และผลการดำเนินงานที่ผ่านมาตลอดจนความพร้อมของบุคคลากรและทีมงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อหมดวาระตามสัญญา ก็จะมีการประเมินผลงานและพิจารณาการต่อสัญญาและอัตราค่าธรรมเนียมบริการทางวิชาชีที่เหมาะสม

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอแผนงบประมาณประจำปีเพื่อให้บริษัทจัดการพิจารณาอนุมัติ สำหรับเป็นกรอบในการดำเนินงานในรอบปีนั้นๆ โดยในระหว่างการปฏิบัติงานจะมีการรายงานให้ทางกองทุนทราบเป็นระยะ โดยในส่วนรายรับนั้นจะเป็นรายรับตามสัญญาเป็นส่วนใหญ่ และรายรับอื่นๆ (หากมี) จะต้องแจ้งให้บริษัทจัดการทราบก่อน ทั้งนี้ในส่วนของรายจ่ายต่างๆ จะต้องมีได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการก่อนดำเนินการ

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

บริษัทจัดการดำเนินการตรวจสอบยอดรายได้ที่สามารถเรียกเก็บจริงกับยอดรายได้ตามสัญญา โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำฝากเข้าบัญชีกองทุนซึ่งมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ดูแลบัญชีเงินฝากดังกล่าว

10.9 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แบ่งเป็น

(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,768,920.26	บาท
(2)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	953,784.08	บาท
	รวม	**5,722,704.34**	**บาท**

10.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

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

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้บุคคล และเฉพาะหน่วยงานในการรายงาน หรือนำส่งข้อมูลและสารสนเทศเพื่อเปิดเผยผ่าน website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการมอบหมายดังกล่าวได้มีการแจ้งรายชื่อผู้มีอำนาจในรายงานข้อมูลและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วย

บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนสามัญประจำปีทุกปี หรือ หากปรากฏกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือในกรณีที่บริษัทเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

10.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568

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

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities : CSR)

นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม

บริษัทจัดการได้กำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานเกี่ยวกับ การสนับสนุนและบริจาค และจัดทำโครงการกิจกรรมเพื่อสังคม เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานถือปฏิบัติ โดยบริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ด้วยการมุ่งเน้นส่งเสริมและพัฒนาสังคมและชุมชนให้ดีขึ้น โดยกิจกรรมเพื่อสังคมที่บริษัทพิจารณาให้การสนับสนุน และ/หรือบริจาค และ/หรือจัดทำโครงการกิจกรรมเพื่อสังคมจะต้องเป็นกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมส่วนรวม และมีจุดมุ่งหมายพื้นฐานเพื่อสร้างผลกระทบในเชิงบวกต่อสังคมอย่างยั่งยืน เช่น กิจกรรมการสร้างคุณค่าความยั่งยืน การตอบแทนคืนสู่สังคม การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การสนับสนุนด้านเงินช่วยเหลือสังคม เป็นต้น

นโยบายด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่น

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

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

12.1 การเปิดเผยข้อมูลหัวหน้าฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน (Head of Compliance)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้นางสาวรุ่งอรุณ สมเจริญ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงานกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของบริษัทจัดการ โดยมีประวัติการศึกษา และประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องของหัวหน้าฝ่ายกำกับและดูแลการปฏิบัติงาน ดังนี้

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

12.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทจัดการมีฝ่ายตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Internal control) ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตรวจสอบและระบบควบคุมภายในของบริษัทจัดการ เป็นไปอย่างรัดกุม ถูกต้องครบถ้วน มีประสิทธิภาพเพียงพอ และมีมาตรฐานที่ดีในระดับสากลที่ยอมรับได้

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกองทุน กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(1) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มีรายการ -

(2) ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

- ไม่มีรายการ -

(3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุน กับบริษัทจัดการ ในอนาคตและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทจัดการไม่มีนโยบายทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทจัดการ แต่ถ้ามีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันในอนาคตบริษัทจะกำหนดนโยบายต่างๆ ให้เป็นไปตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(4) มาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทุนดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบ รวมทั้งแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทจัดการได้จัดให้มีนโยบายและระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งกำหนดระบบงานที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการบริหารจัดการ ซึ่งครอบคลุมการลงทุนของบริษัทจัดการ กองทุนภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการ รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน เพื่อเป็นมาตรฐานในการดำเนินธุรกิจในลักษณะที่เป็นการให้บริการที่คำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของลูกค้าเป็นสำคัญ ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้า และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อลูกค้าและภาพลักษณ์ของบริษัท เพื่อให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติตาม โดยพนักงานทุกคนต้องหลีกเลี่ยงการกระทำทั้งทางตรง และทางอ้อมที่อาจเป็นความขัดแย้งในผลประโยชน์ รวมถึงห้ามใช้ทรัพยากรหรืออิทธิพลของบริษัทจัดการในทางที่ผิด

13.2 รายการระหว่างกองทุน กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ประเภทธุรกรรม
บมจ.ธนาคาร ไทยพาณิชย์	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	กองทุนมีการฝากเงินฝากประจำ 12 เดือน จำนวน 2.4 ล้าน กับ บมจ.ธนาคารไทยพาณิชย์ เพื่อให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการชำระค่าไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวง

13.3 **ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น** (Soft commission)

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

14. **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

PVA บริษัท พีวี ออดิท จำกัด
46/8 ชั้น 10 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-0080 โทรสาร 02-645-0020 www.pvaudit.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 5 นโยบายการบัญชีและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 1,802.00 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบทานความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่า

จำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของ

ข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นางสาวรฐาภัทร ลิ้มสกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10508

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 31 กรกฎาคม 2568

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

		บาท	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์	4		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 5, 14	1,802,000,000.00	1,801,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	63,624,392.95	80,082,007.62
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	11, 12	2,400,000.00	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		27,435.72	25,790.11
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	9	4,912,057.45	5,687,475.85
สินทรัพย์อื่น		4,205,465.45	2,396,132.15
รวมสินทรัพย์		1,877,169,351.57	1,891,591,405.73
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4, 9	2,270,669.88	2,706,152.76
เงินประกันการเช่าและบริการ	4, 9	10,023,328.02	16,125,402.09
รายได้รับล่วงหน้า		667,556.76	751,953.03
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4	326.97	894.82
หนี้สินอื่น	4	262,082.29	312,469.02
รวมหนี้สิน		13,223,963.92	19,896,871.72
สินทรัพย์สุทธิ		1,863,945,387.65	1,871,694,534.01
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	7	193,945,387.65	201,694,534.01
สินทรัพย์สุทธิ		1,863,945,387.65	1,871,694,534.01
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.1613	11.2077
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอ
ทสาทร
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 **มิถุนายน** 2568

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอทสาทร	1,683,351,255.68	1,802,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,683,351,255.68**	**1,802,000,000.00**	**100.00**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอ
ทสาทร
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 **มิถุนายน** 2567

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอทสาทร	1,677,916,274.72	1,801,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,677,916,274.72**	**1,801,000,000.00**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

		บาท	
	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้	3		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9, 13	54,753,444.83	68,398,475.60
รายได้ดอกเบี้ย		329,861.89	382,076.78
รายได้อื่น	9	2,206,070.13	397,912.16
รวมรายได้		57,289,376.85	69,178,464.54
ค่าใช้จ่าย	3		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		21,217,292.15	26,969,578.68
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8, 9	4,768,920.26	4,784,254.35
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	419,665.00	421,014.36
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8, 9	953,784.08	956,850.86
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12	4,926,278.74	4,934,767.02
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		414,800.00	414,800.00
ภาษีเงินได้		45,415.71	54,291.95
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		218,885.33	264,833.24
รวมค่าใช้จ่าย		32,965,041.27	38,800,390.46
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		24,324,335.58	30,378,074.08
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	(4,434,980.96)	(2,000,000.00)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(4,434,980.96)	(2,000,000.00)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		19,889,354.62	28,378,074.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

		บาท	
	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		24,324,335.58	30,378,074.08
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(4,434,980.96)	(2,000,000.00)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		19,889,354.62	28,378,074.08
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	3, 10	(27,638,500.98)	(19,522,300.30)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(7,749,146.36)	8,855,773.78
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,871,694,534.01	1,862,838,760.23
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		1,863,945,387.65	1,871,694,534.01

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

	บาท	
	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	19,889,354.62	28,378,074.08
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	4,434,980.96	2,000,000.00
ซื้อเงินลงทุน	(5,434,980.96)	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(1,645.61)	(17,987.53)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	775,418.40	(2,283,844.28)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,809,333.30)	(1,873,794.79)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(435,482.88)	(1,613,969.86)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินประกันการเช่าและบริการ	(6,102,074.07)	1,920,983.80
การลดลงในรายได้รับล่วงหน้า	(84,396.27)	(546,036.50)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(567.85)	218.57
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(50,386.73)	89,775.50
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	11,180,886.31	26,053,418.99
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(27,638,500.98)	(19,522,300.30)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(27,638,500.98)	(19,522,300.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(16,457,614.67)	6,531,118.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	80,082,007.62	73,550,888.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	63,624,392.95	80,082,007.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

15. **ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

1. **ข้อมูลทั่วไป**

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

กองทุนมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทุนมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งโดยบริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าว

2. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. **นโยบายการบัญชี**

<u>เงินลงทุน</u>

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

<u>การแบ่งปันส่วนทุน</u>

กองทุนจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

<u>การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย</u>

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

<u>ภาษีเงินได้</u>

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

<u>การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี</u>

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

4. **ความเสี่ยงทางการเงิน**

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

บาท

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	63,624,392.95	-	-	63,624,392.95
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	27,435.72	27,435.72
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	4,912,057.45	4,912,057.45
สินทรัพย์อื่น	-	-	1,986,534.49	1,986,534.49
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	2,270,669.88	2,270,669.88
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	10,023,328.02	10,023,328.02
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	326.97	326.97
หนี้สินอื่น	-	-	262,082.29	262,082.29

บาท

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,082,007.62	-	-	80,082,007.62
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	25,790.11	25,790.11
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	5,687,475.85	5,687,475.85
สินทรัพย์อื่น	-	-	175,942.50	175,942.50
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	2,706,152.76	2,706,152.76
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	-	16,125,402.09	16,125,402.09
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	894.82	894.82
หนี้สินอื่น	-	-	312,469.02	312,469.02

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากผลประกอบการของกองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและการแข่งขันทางธุรกิจของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเมื่อมีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคาร

สำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบทำให้อุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงภาวะการแข่งขันทางธุรกิจอาจจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	1,801,000,000.00	1,803,000,000.00
ส่วนปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้น	5,434,980.96	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(4,434,980.96)	(2,000,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	1,802,000,000.00	1,801,000,000.00

ในปี 2568 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาทร	1 มิถุนายน 2568	1,802,000,000.00

ในปี 2567 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2567 ระบุว่าใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาทร	15 พฤษภาคม 2567	1,801,000,000.00

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
ธนาคาร	2568	2567	2568	2567
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	63,624,392.95	80,082,007.62	0.25	0.55

7. **กำไรสะสม**

การเปลี่ยนแปลงของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	201,694,534.01	192,838,760.23
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	24,324,335.58	30,378,074.08
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(4,434,980.96)	(2,000,000.00)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(27,638,500.98)	(19,522,300.30)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	193,945,387.65	201,694,534.01

8. **ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

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

9. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	บาท		
	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,768,920.26	4,784,254.35	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	953,784.08	956,850.86	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
ธนาคารออมสิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	21,066,895.72	35,609,428.23	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	20,450.00	71,088.00	ราคาตลาด

กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	409,923.90	410,503.22
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	81,984.78	82,100.64
ธนาคารออมสิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	44,714.02	517,992.57
เงินประกันการเช่าและบริการ	1,770,507.07	7,515,179.71

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารออมสิน	ไทย	ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ดังนี้

วันปิดสมุดทะเบียน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (บาท)
12 กันยายน 2567	1 กรกฎาคม 2566 - 30 มิถุนายน 2567	0.1655	27,638,500.98
12 กันยายน 2566	1 กรกฎาคม 2565 - 30 มิถุนายน 2566	0.1169	19,522,300.30

11. เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน

เงินฝากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันในการใช้ไฟฟ้า (ดูหมายเหตุ 12)

12. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังนี้

1. จากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 11)
2. จ่ายตามสัญญาจ้างบริการ อัตราค่าบริการเดือนละ 0.58 ล้านบาท
3. จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ แอทสาทร โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี ค่าตอบแทนการบริหารจัดการเดือนละ 400,087.22 บาท
4. จ่ายตามสัญญาจ้างปรับปรุงพื้นที่ จำนวนเงิน 5.02 ล้านบาท

5. รายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ดังนี้

ระยะเวลา	บาท
ไม่เกินหนึ่งปี	31,557,693.11
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	25,768,137.18
รวม	57,325,830.29

13. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินงานธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

ในเดือนมกราคม 2568 มีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 2 ราย ยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เป็นจำนวนเงิน 20.79 ล้านบาท

14. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

<u>การประมาณมูลค่ายุติธรรม</u>

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

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ดังนี้

	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,802,000,000.00	1,802,000,000.00

	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,801,000,000.00	1,801,000,000.00

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

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

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ

16.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

การดำเนินงานในรอบปีบัญชีสิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2568 กองทุนมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากรอบปีก่อนหน้าในอัตราร้อยละ 17.19% เป็นผลมาการไม่ต่อสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่ารายใหญ่ ที่หมดสัญญาลงเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลง จากปีก่อนในอัตราร้อยละ 15.04 ทั้งนี้เป็นผลมาจากต้นทุนการเช่าและบริการลดลง

(2) ความสามารถในการทำกำไร

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

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พยายามบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทุน โดยดูแลรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพดีมาโดยตลอด จากข้อมูลพบว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ มีการปรับเพิ่มขึ้น เป็น 1,802 ล้านบาท และปรับขึ้นมาในปี 2565 – 66 เป็น 1,800 และ 1,803 ล้านบาท (ตามลำดับ) หากพิจารณารายละเอียดสมมติฐานผู้ประเมินมูลค่าปีล่าสุดสรุปได้ดังนี้

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับขึ้นตามรอบสัญญาในอัตราร้อยละ 3.3 ทุกปี ขณะที่อัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate) คาดการณ์ว่าการเช่าพื้นที่จะเข้าสู่สภาวะคงที่หลังจากปี 2572 ในอัตราร้อยละ 92.71

ประมาณการรายได้: รายได้จากการเช่าและบริการคาดว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นตามพื้นที่ๆ ปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น และรายได้อื่นๆ เช่น ค่า OT แอร์ ค่าที่จอดรถ ก็จะปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนการเช่าพื้นที่ๆ มากขึ้น

ประมาณการรายจ่าย: ค่าใช้จ่ายจะมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนพื้นที่ๆ มีผู้เช่าเข้ามามากขึ้นและมีการปรับเพิ่มตามอัตราค่าใช้จ่ายที่ปรับเพิ่มขึ้นทั่วไป

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

เมื่อพิจารณาภาพรวมและรายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าประจำปี 2568 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัดซึ่งได้มีการอ้างอิงจากสัญญารายได้และรายจ่ายปัจจุบัน ประกอบกับการคาดการณ์รายได้และรายจ่ายบนสมมติฐานที่สมเหตุสมผลจนนำมาซึ่งมูลค่าทรัพย์สินตามสภาวะตลาดล่าสุด บริษัทจัดการจึงเห็นว่ามูลค่าที่ได้รับมีความเหมาะสม ตรงตามวัตถุประสงค์สาธารณะ สามารถนำมาใช้อ้างอิงเพื่อพิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินได้

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

หนี้สินของกองทุน ณ สิ้นวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีจำนวน 13.22 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 33.54 คือในส่วนของเงินประกันการเช่าและบริการ

(5) สภาพคล่องของกองทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทรัพย์สินสภาพคล่องรวมทั้งเงินฝากธนาคารรวมอยู่ที่ประมาณ 66.02 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอที่จะคืนหนี้ระยะสั้น เช่น เงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา และการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีบัญชี นอกจากสภาพคล่องที่มีอยู่แล้วกองทุนยังคงมีรายได้สุทธิรับจากการบริหารจัดการอาคารเข้ามาเพิ่มเติมทุกเดือน จึงทำให้สภาพคล่องของกองทุนมีเพียงพอต่อการบริหารจัดการ

(6) ผลตอบแทนของกองทุน

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2567 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยเป็นจำนวน 27.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.655 ต่อปีเมื่อพิจารณาจากเงินลงทุนของกองทุน โดยเงินปันผลในปีนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 19.53 ล้านบาท เนื่องจากรายรับของกองทุนเพิ่มขึ้น

สำหรับในรอบปีบัญชี 2568-2569 กองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดแผนงานที่จะปรับเพิ่มอัตราการเช่าให้สูงขึ้นเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนเพื่อผลตอบแทนที่สูงขึ้นต่อไป

16.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน มีปัจจัยหลายส่วน เช่น สถานการณ์ทางการเมือง ภาพรวมเศรษฐกิจ สถานการณ์ระบาดของโรคระบาด เช่น โรคโควิดฯ รวมถึงสถานการณ์จากภัยธรรมชาติ เช่น เหตุการณ์แผ่นดินไหวในช่วงเดือนมีนาคม ที่ท่านมาทำให้พฤติกรรมของผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยยะ เช่นในช่วงหลังจากที่โรคโควิดฯคลี่คลายลง การเช่าพื้นที่ก็มีการปรับขนาดลงในบางธุรกิจ เจ้าของอาคารยังคงเลือกที่จะรักษาระดับค่าเช่าเดิมไว้ และเลือกจะมอบส่วนลดและสิทธิพิเศษต่างๆให้ผู้เช่ารายใหม่

ในส่วนของเหตุการณ์แผ่นดินไหว ผู้เช่าเริ่มตระหนักถือการก่อสร้าง โครงสร้างอาคาร ความพร้อมในภาวะฉุกเฉินของอาคาร ประกอบกับความรวดเร็วในการซ่อมแซมความเสียหายจากเหตุการณ์ มากกว่าความสะดวกสบายในพื้นที่ส่วนกลาง

อย่างไรก็ดีในตลาดอาคารสำนักงานที่อุปทานกำลังจะล้นสู่ตลาดฯ จะเป็นตลาดของผู้เช่าโดยแท้ การแข่งขันด้านราคารจะสูงขึ้น

ทั้งนี้ในปีนี้ อาคารแอทสาทร ได้มีการแต่งตั้ง บจก.ไนท์แฟรงค์ฯ เข้ามารับหน้าที่หาผู้เช่าให้กับทางอาคาร โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถเพิ่มเติมผู้เช่าให้กับอาคารได้ด้วยศักยภาพและความกว้างขวางในตลาดอาคารสำนักงานของบจก.ไนท์แฟรงค์ฯ