

วันที่ 9 ตุลาคม 2569

- เรื่อง รายงานข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแถมสาทร (SSPF) ประจำปี 2569
- เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแถมสาทร (SSPF)
- อ้างถึง หนังสือที่ อ. 09-02/69 ลงวันที่ 22 กันยายน 2569 เรื่อง แจ้งกำหนดการจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ประจำปี 2569 และวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแถมสาทร (SSPF)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินของกองทุนรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
2. แบบฟอร์มคำถาม

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแถมสาทร (SSPF) (“กองทุนรวม”) ได้แจ้งกำหนดการจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ประจำปี 2569 โดยการจัดส่งหนังสือถึงผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อรายงานข้อมูลของกองทุนรวมตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ รายละเอียดตามสิ่งที่อ้างถึงที่ได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นั้น

บริษัทจัดการขอรายงานข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรรายงานเรื่องดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรับทราบ

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวม และทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมลงทุนในปัจจุบัน

ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวม

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแถมสาทร
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 (หนึ่งร้อยหกสิบล้านเจ็ดสิบล้านหน่วย)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) ในที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ได้แก่ อาคารแอทสาดร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ปากซอยสาทร 11 (ซอยเซนต์หลุยส์) แขวงยานนาวา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ก่อสร้างเสร็จ เมื่อปี 2552 อาคารแอทสาดรเป็นอาคารสูง 25 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร โดยมีการแบ่งพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่าพื้นที่หลายราย ในปัจจุบันกองทุนรวมได้ให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 13 ราย ดังนี้

ชั้น	ผู้เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ระยะเวลาเช่า (ปี)
1	ธนาคารออมสิน	122.80	3
1	คุณอัคนันท์ ศรีขำนิ (ร้าน Cafe' de Golfio)	80.00	2
3	บริษัท เพียวเด็นท์ จำกัด	304.72	3
5	บริษัท อินไซต์เฮ้าส์ เซอร์วิส จำกัด	304.72	3
11A	- ว่าง -	443.67	-
11B	- ว่าง -	449.51	-
12	- ว่าง -	982.60	-
13	- ว่าง -	982.60	-
14A	- ว่าง -	443.67	-
14B	- ว่าง -	449.51	-
15	- ว่าง -	982.60	-
16A	บริษัท ยิปมันเทค จำกัด	443.67	3
16B	- ว่าง -	449.51	-
17	- ว่าง -	982.60	-
18	- ว่าง -	982.60	-
19	บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	947.60	3
20A1	บริษัท ดิดโปร บัซซ์ จำกัด	201.69	1
20A2	บริษัท อินวิโก้ เวิลด์ไวด์ จำกัด	201.73	3
20B1	บริษัท ดิดโปร บัซซ์ จำกัด	223.90	3

ชั้น	ผู้เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ระยะเวลาเช่า (ปี)
20B2	บริษัท ยูบี (ไทยแลนด์) จำกัด	183.67	3
21A1	คุณชัยเดช ปิยวนิชพงษ์	201.69	0.4
21A2	บริษัท ไอ เรนท โปร จำกัด	201.73	3
21B1	บริษัท โฟโตมอร์ฟิค เซอร์วิสเชส จำกัด	223.90	3
21B2	บริษัท อินส์เคป ชิปปิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด	183.67	3
22A1	- ว่าง - (อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่)	201.69	-
22A2	- ว่าง - (อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่)	201.73	-
22B1	- ว่าง - (อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่)	223.90	-
22B2	- ว่าง - (อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่)	183.67	-
23	- ว่าง -	982.60	-
24	- ว่าง -	982.60	-
25	- ว่าง -	982.60	-
26	- ว่าง -	982.60	-
27	- ว่าง -	982.60	-

ในปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และบริการจำนวนทั้งหมด 3,825.29 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.91 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจำนวน 644.19 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

1.2 สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

จำนวนพื้นที่สำนักงานรวมทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ในปี 2568 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10.21 ล้านตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 2.3 ล้านตารางเมตรจากปี 2567 ในปี 2568 อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 5,530,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ปรับตัวลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 79.7 หรือลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ และทยอยเข้าสู่ตลาด รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นระหว่างอาคารสำนักงานต่างๆ

อาคารสำนักงานคุณภาพสูงยังคงได้รับความสนใจจากผู้เช่าอย่างต่อเนื่องตามเทรนด์ “Flight to Quality” ซึ่งยังคงเห็นได้ชัดในตลาดสำนักงาน กล่าวคือ ผู้เช่ามีแนวโน้มเลือกอาคารที่มีมาตรฐานที่ทันสมัย สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีการรักษาสิ่งแวดล้อมที่โดดเด่น เช่น เป็นอาคารที่ได้รับการรับรองเป็นอาคารประหยัดพลังงาน (Green Building Certification) มากขึ้น ส่งผลให้อาคารสำนักงานรุ่นเก่าต้องเผชิญกับความท้าทายในการรักษาความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ภายหลังการแล้วเสร็จของโครงการสำนักงานขนาดใหญ่หลายโครงการในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ที่มีไม่มากนัก ส่งผลให้ปริมาณอุปทานสำนักงานในอนาคต (Future Supply Pipeline) ชะลอลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 750,000 ตารางเมตร โดยมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ปี 2569 คาดว่าจะเป็นปีสำคัญของตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ เนื่องจากมีพื้นที่สำนักงานใหม่มีกำหนดแล้วเสร็จรวมประมาณ 450,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของอุปทานในอนาคตทั้งหมด การเข้าสู่ตลาดของอุปทานใหม่ในปริมาณมากอาจส่งผลให้การแข่งขันระหว่างอาคารสำนักงานในการดึงดูดและรักษาผู้เช่าที่ความรุนแรงมากขึ้น

สำหรับอุปทานสำนักงานในอนาคต มีแนวโน้มกระจายตัวค่อนข้างสมดุลระหว่างพื้นที่ CBD และ Non-CBD โดยปัจจุบันมีโครงการพัฒนาขนาดใหญ่หลายแห่งอยู่ระหว่างดำเนินการในทั้งสองพื้นที่ อาทิ โครงการในเฟสถัดไปของ One Bangkok ในย่าน CBD ขณะที่พื้นที่ Non-CBD มีโครงการขนาดใหญ่ เช่น Cloud 11 และ Bangkok Mall อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการเหล่านี้คาดว่าจะมีปัจจัยสำคัญในการเพิ่มอุปทานสำนักงานเข้าสู่ตลาดในช่วงหลายปีข้างหน้า และอาจส่งผลให้การแข่งขันในตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ เข้มข้นยิ่งขึ้น ท่ามกลางสภาวะตลาดที่ผู้เช่ามีทางเลือกมากขึ้นและให้ความสำคัญกับคุณภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานด้านความยั่งยืนมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ทำให้อุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ 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 ตารางเมตร ถือเป็นอุปทานใหม่ที่ค่อนข้างสูงซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดได้

แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานเกรด A คุณภาพสูงหลายโครงการทยอยแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาด แต่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A ยังคงทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า (1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) การเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดที่ความรุนแรงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายเลือกใช้กลยุทธ์รักษาระดับค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่และรักษารฐานผู้เช่าเดิม ส่งผลให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าในอาคารเกรด A บางโครงการยังคงอยู่ในระดับจำกัด แม้จะมีจุดเด่นด้านคุณภาพและมาตรฐานอาคารที่เหนือกว่า

ในขณะเดียวกัน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด B ปรับตัวลดลงจากปีก่อน เนื่องจากเจ้าของอาคารใช้กลยุทธ์ด้านราคาที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อรักษาระดับการเช่าพื้นที่ ท่ามกลางการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานเกรด A ที่เปิดดำเนินการใหม่ ซึ่งดึงดูดให้ผู้เช่าบางส่วนย้ายไปยังอาคารที่มีคุณภาพสูงกว่าและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยมากขึ้น

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนในปี 2568 ที่ผ่านมามหาทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเป็นอาคารสำนักงานเกรด B+ ตั้งอยู่ในเขต CBD กลุ่มลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ในบริเวณย่านใจกลางเมืองมักจะเป็นบริษัทต่างชาติ และบริษัทขนาดใหญ่ของคนไทย ดังนั้น พฤติกรรมการหาพื้นที่เช่าของลูกค้ากลุ่มบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทขนาดใหญ่เหล่านี้มักจะใช้บริการบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในการหาพื้นที่ แต่ก็มีบ้างที่ลูกค้าติดต่อเข้ามาดูพื้นที่โดยตรงกับทางอาคาร ดังนั้นในปีนี้ ทางกองทุนจึงมีนโยบายแต่งตั้งให้ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เข้ามาเป็นตัวแทนในการปล่อยเช่าพื้นที่เช่า (Sole Agency) และใช้เครือข่ายของ ไนท์แฟรงค์ ในการสรรหาผู้เช่าพื้นที่เข้าสู่อาคารฯ

ในด้านการแข่งขันนั้น หากพิจารณาภาพรวมการแข่งขันของพื้นที่สำนักงานให้เช่าแบบพิจารณาโดยทำเล จะพบว่าย่านสาทรมีการแข่งขันจากอาคารสำนักงานในทำเลอื่นที่น่าสนใจ เช่น เพลินจิต ลุมพินี สุขุมวิท รัชดาภิเษก พระราม 9 เป็นต้น แต่หากพิจารณาถึงการแข่งขันโดยตรงของอาคารสำนักงานระดับเดียวกันในพื้นที่ย่านสาทรได้ ถือว่าไม่รุนแรงมาก

นัก เพราะอาคารในย่านถนนสาทรนี้มักจะเป็นอาคารเก่าที่มีอายุเกิน 10 ปีหรือไม่ก็อาคารใหม่ เกรด A เช่น อาคารสาทร แสควร์ อาคารเอไอเอ สาทร

1.3 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ในด้านการจัดการหาผู้เช่าพื้นที่เพิ่มเติม ซึ่งในปัจจุบันพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีความเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทางอาคารแอสทาธรจึงได้มีการปรับขนาดของพื้นที่สำหรับการให้เช่าจากเดิมเป็นการขายเหมาทั้งชั้น เป็นแบ่งขายชั้นละ 2 โซน และในปีที่ผ่านมาได้มีการจัดสรรพื้นที่ย่อยลงจากเดิม ตามที่ระบบต่างๆที่มีอยู่ภายในอาคารจะอำนวยได้ โดยได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ไปหนึ่งชั้น เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่ประเภทวิสาหกิจเริ่มต้น (Startup) เนื่องจากในปัจจุบันอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานได้เข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมาก สถานที่ให้เช่าทุกแห่งต่างหากลยุทธ์ต่างๆเพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าให้ความสนใจในอาคารของตน ไม่ว่าจะเป็นกลยุทธ์ด้านราคาและสิทธิพิเศษต่างๆ เพื่อต่อสู้ในการแย่งลูกค้าใหม่ และรักษาสถานผู้เช่าเดิมไว้กับทางอาคาร ทางอาคารแอสทาธร ก็ใช้กลยุทธ์ทั้งด้านราคาและสิทธิพิเศษต่างๆ เช่นกัน เพื่อดึงดูดลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่และรักษากลุ่มผู้เช่าเดิมไว้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการจัดการของกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ และเป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569**

บริษัทจัดการได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ปรากฏในงบการเงินของกองทุนรวม สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปงบดุล

รวมสินทรัพย์	1,861,552,009.18 บาท
รวมหนี้สิน	14,888,608.50 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	1,846,663,400.68 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	11.0578 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	167,000,000 หน่วย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,846,663,400.68 บาท ลดลงจากปี 2568 ซึ่งเท่ากับ 1,863,945,387.65 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.93 โดยมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 11.0578 บาท

สรุปงบกำไรขาดทุน

รวมรายได้	46,171,328.20 บาท
รวมค่าใช้จ่าย	35,465,386.13 บาท
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) จากการลงทุนสุทธิ	10,705,942.07 บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(5,860,428.35) บาท
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4,845,513.72 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้รวมจำนวน 46,171,328.20 บาท ลดลงจากปี 2568 ซึ่งเท่ากับ 57,289,376.85 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 19.41 โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีกำไรจากการลงทุนจำนวน 10,705,942.07 บาท อย่างไรก็ตาม กองทุนมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 5,860,428.35 บาท จากเงินลงทุนในการปรับปรุงพื้นที่เพื่อขายในอาคาร

สรุปงบกระแสเงินสด

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	9,650,563.28 บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย)	(22,127,500.69) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(12,476,937.41) บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	63,624,392.95 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	51,147,455.54 บาท

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 22,127,500.69 บาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 51,147,455.54 บาท ซึ่งบริษัทจัดการจะได้พิจารณาจัดการเงินส่วนนี้เหมาะสมต่อไป

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)	คิดเป็นร้อยละ ต่อ NAV (%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,737,511.60	0.25%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	947,502.30	0.05%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	416,900.98	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,078,803.22	0.27%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	414,800.00	0.02%
ค่าเบี้ยประกันภัย	662,580.56	0.04%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	23,654,226.98	1.27%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	198,378.35	0.01%
รวม	36,110,703.99	1.94%

ประวัติการจ่ายเงินปันผลที่ผ่านมา

รอบปีบัญชี	อัตราเงินปันผลจ่าย/หน่วยลงทุน(บาท)
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2555	งดจ่ายเงินปันผล
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2556	0.108
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557	0.140
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2558	0.260
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2559	0.370
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560	0.450
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561	0.456
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562	0.463
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563	0.472
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564	0.385
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565	0.154
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566	0.117
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567	0.1655
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	0.1325
สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569	0.0264

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจำนวน 4,845,513.72 บาท บริษัทจัดการจึงพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลประจำปี 2569 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 กันยายน 2569 ในอัตรา 0.0264 บาทต่อหน่วยลงทุน

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และงบการเงิน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ และเป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2570

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช.39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้อแก้ไขเพิ่มเติม) โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาคูณสมบัติและความสามารถของผู้สอบบัญชีจากหลักเกณฑ์คุณสมบัติ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2570 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	1. นายประวิทย์ วิจารณ์ธนาบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4917 2. นางสาวฐาภักดิ์ ลิ้มสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 10508 3. นางสาวเจียมใจ แสงสี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 11159 4. นายบุญเกษม สารกลั่น ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 11888
ความสัมพันธ์และส่วนได้เสียกับบริษัทจัดการ กองทุนรวม และผู้ที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีความสัมพันธ์และส่วนได้เสียอื่นนอกจากการเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม
ที่ตั้ง	เลขที่ 100/29 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
ค่าตอบแทน	410,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมตั้งแต่วันที่ 2552 รวมเป็นระยะเวลา 17 ปี โดยในปีที่ผ่านมา (ปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) มีค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีจำนวน 410,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรรายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2570 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ และเป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่นๆ

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบว่า หากท่านต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามมายังบริษัทจัดการได้ตั้งแต่วันที่ 9 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2569 ผ่านช่องทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือส่งแบบฟอร์มคำถามผ่านไปรษณีย์มายังที่อยู่ของบริษัทจัดการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

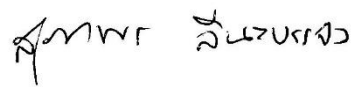
- 1) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ได้แก่ kungsriasset.property@krungsri.com
- 2) ส่งแบบฟอร์มคำถามตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ผ่านไปรษณีย์มายังบริษัทจัดการ ตามที่อยู่ดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแถมสาทร)
ที่อยู่: 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้น 1-2 โซนเอ ชั้น 12 ชั้น 18 โซนบี
ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2657-5757 โทรสาร 0-2657-5777

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมใด ๆ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เว็บไซต์ของบริษัทจัดการที่ www.krungsriasset.com ภายในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านทราบโดยทั่วกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแถมสาทร

หากท่านมีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม
กรุณาติดต่อไปยังฝ่ายลูกค้าบุคคลและบริการ โทร. 0-2657-5757

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอมสาร์ท
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทอร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุน ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบ งบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 5 นโยบายการบัญชีและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 1,802.00 ล้านบาท ได้แสดงมูลค่ายุติธรรมตามการประเมินราคาอิสระ กระบวนการประเมินราคาถูกพิจารณาว่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพราะเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่นำมาใช้และในการประมาณการข้อสมมติหลักที่นำมาใช้ในการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการอาจส่งผลกระทบต่องบการเงินที่มีสาระสำคัญต่อการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ และได้สอบถามผู้ประเมินราคาเพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับขอบเขตการทำงานของผู้ประเมินราคา วิธีการประเมินราคาและข้อสมมติที่ใช้ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด รวมถึงได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่า ข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารเพื่อให้ผู้บริหารดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องไว้ แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่า มีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นางสาวฐาภรณ์ ลิ้มสุก)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10508

บริษัท พีวี ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ 31 กรกฎาคม 2569

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอมสาร์ท

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

	หมายเหตุ	บาท	
		2569	2568
สินทรัพย์	4		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 5, 14	1,802,000,000.00	1,802,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	51,147,455.54	63,624,392.95
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	11, 12	2,400,000.00	2,400,000.00
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย		14,571.34	27,435.72
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	9	3,337,626.75	4,912,057.45
สินทรัพย์อื่น		2,652,355.55	4,205,465.45
รวมสินทรัพย์		1,861,552,009.18	1,877,169,351.57
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4, 9	2,530,380.40	2,270,669.88
เงินประกันการเช่าและบริการ	9	11,448,812.03	10,023,328.02
รายได้รับล่วงหน้า		758,622.98	667,556.76
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4	209.15	326.97
หนี้สินอื่น	4	150,583.94	262,082.29
รวมหนี้สิน		14,888,608.50	13,223,963.92
สินทรัพย์สุทธิ		1,846,663,400.68	1,863,945,387.65
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		1,670,000,000.00	1,670,000,000.00
กำไรสะสม	7	176,663,400.68	193,945,387.65
สินทรัพย์สุทธิ		1,846,663,400.68	1,863,945,387.65
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.0578	11.1613
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		167,000,000	167,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์			
อาคารสำนักงานแอสาทร	1,689,211,684.03	1,802,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,689,211,684.03	1,802,000,000.00	100.00

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาเทพสาทร

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

	หมายเหตุ	บาท	
		2569	2568
รายได้	3		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9, 13	43,610,811.98	54,753,444.83
รายได้ดอกเบี้ย		130,605.75	329,861.89
รายได้อื่น	9	2,429,910.47	2,206,070.13
รวมรายได้		46,171,328.20	57,289,376.85
ค่าใช้จ่าย	3		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		23,654,226.98	21,217,292.15
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8, 9	4,737,511.60	4,768,920.26
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8	416,900.98	419,665.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8, 9	947,502.30	953,784.08
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12	5,078,803.22	4,926,278.74
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		414,800.00	414,800.00
ภาษีเงินได้		17,262.70	45,415.71
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		198,378.35	218,885.33
รวมค่าใช้จ่าย		35,465,386.13	32,965,041.27
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		10,705,942.07	24,324,335.58
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	3		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	(5,860,428.35)	(4,434,980.96)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(5,860,428.35)	(4,434,980.96)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		4,845,513.72	19,889,354.62

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์
 งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

	หมายเหตุ	บาท	
		2569	2568
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิของสินทรัพย์จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		10,705,942.07	24,324,335.58
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(5,860,428.35)	(4,434,980.96)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		4,845,513.72	19,889,354.62
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	3, 10	(22,127,500.69)	(27,638,500.98)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(17,281,986.97)	(7,749,146.36)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,863,945,387.65	1,871,694,534.01
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		1,846,663,400.68	1,863,945,387.65

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอมสัทธ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

	บาท	
	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	4,845,513.72	19,889,354.62
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,860,428.35	4,434,980.96
ซื้อเงินลงทุน	(5,860,428.35)	(5,434,980.96)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	12,864.38	(1,645.61)
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	1,574,430.70	775,418.40
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,553,109.90	(1,809,333.30)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	259,710.52	(435,482.88)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินประกันการเช่าและบริการ	1,425,484.01	(6,102,074.07)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในรายได้รับล่วงหน้า	91,066.22	(84,396.27)
การลดลงในภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(117.82)	(567.85)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(111,498.35)	(50,386.73)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	9,650,563.28	11,180,886.31
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(22,127,500.69)	(27,638,500.98)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(22,127,500.69)	(27,638,500.98)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(12,476,937.41)	(16,457,614.67)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	63,624,392.95	80,082,007.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	51,147,455.54	63,624,392.95

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสสาร

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสสาร (“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

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ในโครงการจัดการและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่ ก.ล.ต. กำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์ และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อ ก.ล.ต. ตามแนวทางที่ ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

2. เกณฑ์การจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชียังฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

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

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะปีนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

4. ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุน ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทุนตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	บาท			
	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569			
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	51,147,455.54	-	-	51,147,455.54
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	2,400,000.00	-	-	2,400,000.00
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	14,571.34	14,571.34
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	-	-	3,337,626.75	3,337,626.75
สินทรัพย์อื่น	-	-	227,721.09	227,721.09
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	2,530,380.40	2,530,380.40
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	209.15	209.15
หนี้สินอื่น	-	-	150,583.94	150,583.94

บาท

ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
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
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	2,270,669.88	2,270,669.88
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	326.97	326.97
หนี้สินอื่น	-	-	262,082.29	262,082.29

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนไม่มีสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากผลประกอบการของกองทุนที่ลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่าอาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั่วไปและการแข่งขันทางธุรกิจของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเมื่อมีความต้องการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานให้เช่าลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อปริมาณพื้นที่อาคารที่ว่างเพิ่มขึ้น จึงทำให้เกิดภาวะการแข่งขันสูงมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือรักษาสถานที่เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารสำนักงานของตน หรือหากมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบทำให้อุปทานในตลาดเพิ่มมากขึ้น ซึ่งหมายถึงภาวะการแข่งขันทางธุรกิจอาจจะเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2569	2568
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	1,802,000,000.00	1,801,000,000.00
ส่วนปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้น	5,860,428.35	5,434,980.96
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,860,428.35)	(4,434,980.96)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	1,802,000,000.00	1,802,000,000.00

ในปี 2569 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนซ์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ระบุว่า ใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)
ที่ดิน และอาคารสำนักงานแอทสาทร	1 มิถุนายน 2569	1,802,000,000.00

ในปี 2568 กองทุนได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนซ์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ระบุว่า ใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร	บาท		อัตราดอกเบี้ย (%)	
	2569	2568	2569	2568
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	51,147,455.54	63,624,392.95	0.20	0.25

7. กำไรสะสม

การเปลี่ยนแปลงของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

	บาท	
	2569	2568
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	193,945,387.65	201,694,534.01
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	10,705,942.07	24,324,335.58
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,860,428.35)	(4,434,980.96)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(22,127,500.69)	(27,638,500.98)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายปี	176,663,400.68	193,945,387.65

8. ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการและกองทุน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

	บาท		นโยบายการกำหนดราคา
	2569	2568	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,737,511.60	4,768,920.26	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	947,502.30	953,784.08	ตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุ 8)

ธนาคารออมสิน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7,264,129.17	21,066,895.72	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้อื่น	30.00	20,450.00	ราคาตลาด

กองทุนมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 ดังนี้

	บาท	
	2569	2568
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	406,123.13	409,923.90
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	81,224.63	81,984.78
ธนาคารออมสิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	32,961.89	44,714.02
เงินประกันการเช่าและบริการ	1,770,507.07	1,770,507.07

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัท

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด	ไทย	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารออมสิน	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 กองทุนได้จ่ายเงินปันผล ดังนี้

<u>วันปิดสมุดทะเบียน</u>	<u>สำหรับรอบระยะเวลา</u>	<u>อัตราหน่วยละ (บาท)</u>	<u>รวม (บาท)</u>
12 กันยายน 2568	1 กรกฎาคม 2567 - 30 มิถุนายน 2568	0.1325	22,127,500.69
12 กันยายน 2567	1 กรกฎาคม 2566 - 30 มิถุนายน 2567	0.1655	27,638,500.98

11. เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน

เงินฝากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท ได้ใช้เป็นหลักประกันในการใช้ไฟฟ้า (ดูหมายเหตุ 12)

12. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

1. จากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 11)
2. จ่ายตามสัญญาจ้างบริการ อัตราค่าบริการเดือนละ 0.64 ล้านบาท
3. จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้บริการและจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ แอทสาทร โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 1 ปี ค่าตอบแทนการบริหารจัดการเดือนละ 412,089.84 บาท
4. จ่ายตามสัญญาจ้างปรับปรุงพื้นที่ จำนวนเงิน 6.23 ล้านบาท
5. รายได้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ดังนี้

<u>ระยะเวลา</u>	<u>บาท</u>
ไม่เกินหนึ่งปี	25,516,967.04
เกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	27,914,892.63
เกินห้าปี	1,500,000.00
รวม	54,931,859.67

13. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนดำเนินงานธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

14. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

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

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

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

กองทุนมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 ดังนี้

	บาท			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,802,000,000.00	1,802,000,000.00

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

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

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

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2569

แบบฟอร์มคำถาม

รายงานข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร (SPPF)

ประจำปี 2569

วันที่.....

เรียน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร (SPPF)

ข้าพเจ้า.....เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร ถือหน่วยลงทุนจำนวน.....หน่วย หมายเลขประจำตัวผู้ถือ
หน่วยลงทุน.....มีคำถามสืบเนื่องจากรายงานข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลา
แอสาทร ประจำปี 2569 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

คำถาม

.....

.....

.....

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่าง
วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

คำถาม

.....

.....

.....

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2570

คำถาม

.....

.....

.....

เรื่องที่ 4 อื่น ๆ (ถ้ามี)

คำถาม

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....

()

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้กลับมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2569