

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567

ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุ 1 และ 6 ของงบการเงิน	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ที่เกิดจากการแปลงสภาพ การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีสาระสำคัญต่อการเงิน เนื่องจากอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้บริหารกองทุนจึงต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระที่ผู้บริหารใช้ • ประเมินความสมเหตุสมผลของมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองการประเมินมูลค่า สมมติฐานและข้อมูลที่สำคัญที่ผู้ประเมินนำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล



ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่ กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ เพื่อนำมาสับเปลี่ยนกับ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหุ้นลงทุนถืออยู่ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและกองทรัสต์ (Swap Ratio) ที่กำหนดไว้อยู่ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริหารจัดการ กองทุนรวมจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และผู้ชำระบัญชีเริ่มเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชี รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทุนรวมได้โอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ กองทรัสต์ และได้กำหนดให้วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันเลิกกองทุนรวม และเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

เรื่องอื่น

งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด และงบ ประกอบรายละเอียดเงินลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผย เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวัน แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

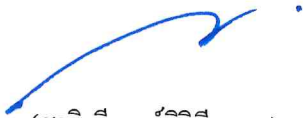
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(สาวิตรี องค์กรีมีมงคล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 ธันวาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบฐานะการเงิน

		14 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2567	2566
		(วันเลิกกองทุนรวม)	
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5, 7	3,000,000	692,497,195
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	8,940,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	1,003,112,405	342,382,215
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		-	59,960,188
ดอกเบี้ยค้างรับ		694,378	35,216
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์		-	28,250,994
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		11,233	9,133,408
รวมสินทรัพย์		1,006,818,016	10,072,259,216
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		7,029,937	60,884,962
เจ้าหนี้อื่น - กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	7	933,202,012	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		19,985,106	59,419,600
เจ้าหนี้กรมสรรพากร		801,541	1,857,741
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		-	22,048,865
เงินประกันรับจากผู้เช่า		-	276,953,027
รวมหนี้สิน		961,018,596	421,164,195
สินทรัพย์สุทธิ		45,799,420	9,651,095,021

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบฐานะการเงิน

		14 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2567	2566
		(วันเลิกกองทุนรวม)	
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน			
(31 ธันวาคม 2566: หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 9.8538 บาท)	9	-	9,528,624,600
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(31 ธันวาคม 2566: หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 9.8538 บาท)		-	9,528,624,600
กำไรสะสม	10	45,799,420	122,470,421
สินทรัพย์สุทธิ		45,799,420	9,651,095,021
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		-	9.9804
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)		-	967,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	หมายเหตุ	14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)		31 ธันวาคม 2566	
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
			(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
6						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (ลิ้ม)						
ที่ตั้ง ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	3-1-3.0 ไร่ หรือ 91,664 ตร.ม.		-	-	4,062,579,942	3,929,000,000 40.79
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)						
ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง แขวงดินแดง	15-3-3.8 ไร่ หรือ 194,655.35 ตร.ม.		-	-	4,832,332,943	4,293,000,000 44.57
กรุงเทพฯ 10400						
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)						
ที่ตั้ง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400	4-0-0 ไร่ หรือ 29,656 ตร.ม.		-	-	872,726,607	718,000,000 7.45
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			-	-	9,767,639,492	8,940,000,000 92.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	หมายเหตุ	14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)			31 ธันวาคม 2566		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
5									
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย									
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 44/91/67	กุมภาพันธ์ 2567	-		-	-	-	490,090,928	490,071,105	5.09
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 47/91/67	กุมภาพันธ์ 2567	-		-	-	-	199,426,657	199,426,090	2.07
เงินฝากประจำ									
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ⁽¹⁾	กุมภาพันธ์ 2568	1.225		3,000,000	3,000,000	100.00	-	-	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ⁽¹⁾	กุมภาพันธ์ 2567	0.875		-	-	-	3,000,000	3,000,000	0.03
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				3,000,000	3,000,000	100.00	692,517,585	692,497,195	7.19
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น				3,000,000	3,000,000	100.00	10,460,157,077	9,632,497,195	100.00

⁽¹⁾ เป็นเงินฝากประจำเพื่อการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับระยะเวลา	
		ตั้งแต่วันที่	
		1 มกราคม 2567	
		ถึงวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
		14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม
หมายเหตุ	(วันเลิกกองทุนรวม)	2566	
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		1,094,960,196	1,276,286,702
รายได้ดอกเบี้ย		16,962,867	13,520,895
รายได้อื่น		7,585,108	3,160,407
รวมรายได้		1,119,508,171	1,292,968,004
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		344,037,767	411,998,563
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7, 12	11,112,619	13,071,764
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7, 12	1,563,203	1,851,371
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	7, 12	1,689,576	2,000,977
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	7, 12	94,167,456	110,481,934
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1	24,380,557	1,440,782
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		12,712,832	12,475,248
รวมค่าใช้จ่าย		489,664,010	553,320,639
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		629,844,161	739,647,365
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	(242,161,760)	(430,628,528)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(242,161,760)	(430,628,528)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,682,401	309,018,837

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับระยะเวลา	
		ตั้งแต่วันที่	
		1 มกราคม 2567	
		ถึงวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
		14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม
หมายเหตุ	(วันเลิกกองทุนรวม)	2566	
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		629,844,161	739,647,365
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(242,161,760)	(430,628,528)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี		387,682,401	309,018,837
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	9	(219,895,801)	(222,796,800)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	11	(436,697,201)	(448,301,200)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ			
ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	1	(9,336,385,000)	-
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี		(9,605,295,601)	(362,079,163)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		9,651,095,021	10,013,174,184
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน / 31 ธันวาคม		45,799,420	9,651,095,021
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		967,000,000	967,000,000
หน่วยลงทุน ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน / 31 ธันวาคม (หน่วย)		-	967,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบกระแสเงินสด

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
		(บาท)	
หมายเหตุ (วันเลิกกองทุนรวม)		2566	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,682,401	309,018,837
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	242,161,760	430,628,528
รายการขาดทุนจากการจากการขายสินทรัพย์ถาวร	6	576,730	-
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(2,758,880)	(7,483,550)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(2,013,917,289)	(1,969,239,091)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	2,717,908,126	1,885,000,000
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		5,736,045	(17,851,318)
การเพิ่มขึ้นในดอกเบี้ยค้างรับ		(659,162)	(4,232)
การเพิ่มขึ้นในต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์		(9,692,096)	(29,822,315)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(148,329)	28,391
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		(26,871,815)	4,436,440
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		25,661,064	(7,086,315)
การลดลงในเจ้าหนี้กรมสรรพากร		(1,056,200)	(649,127)
การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า		3,675,697	745,374
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินประกันรับจากผู้เช่า		(12,427,708)	7,759,094
ตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์		15,996,920	18,752,444
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในพันธบัตรและตั๋วเงินคลัง	5	(14,473,252)	(10,621,328)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,317,394,012	613,611,832

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
งบกระแสเงินสด

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
		หมายเหตุ (วันเลิกกองทุนรวม) (บาท)	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	9	(219,895,801)	(222,796,800)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	11	(436,697,201)	(448,301,200)
โอนเงินสดไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		(70,820)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(656,663,822)	(671,098,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		342,382,215	399,868,383
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน / 31 ธันวาคม		1,003,112,405	342,382,215
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมไปยังกองทรัสต์ ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		8,700,000,000	-
โอนสินทรัพย์สุทธิไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ		(9,633,272,832)	-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
10	กำไรสะสม
11	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
12	ค่าใช้จ่าย
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
15	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 โดยมีอายุโครงการ 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา สักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี. แลนด์”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 1) การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ เป็นหน่วยทรัสต์
- 2) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม และแผนการแปลงสภาพ
- 3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

- 4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2567 บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันที่ 18 ตุลาคม 2567

เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และแผนกำหนดการเลิกกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ดำเนินการ	การดำเนินการ
7 พฤศจิกายน 2567	วันสุดท้ายสำหรับซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์
8 - 20 พฤศจิกายน 2567	ขึ้นเครื่องหมายห้ามการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ (SP)
12 พฤศจิกายน 2567	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
13 พฤศจิกายน 2567	กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)	- บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม - ผู้ชำระบัญชีเริ่มเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชี
21 พฤศจิกายน 2567	- หน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - เปิดการซื้อขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์วันแรกในตลาดหลักทรัพย์

หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายให้กองทุนรวมจำนวน 967 ล้านหน่วย มีอัตราส่วนการแลกหน่วยทรัสต์กับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม พิจารณาจากอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการอาจดำเนินการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

จ่ายเงินปันผล และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม (ถ้ามี) ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนที่จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม

กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) เป็นจำนวน 19 ล้านบาท

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทุนรวมต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทุนรวมใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

กองทุนรวมตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทุนรวม มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

กองทุนรวมสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทุนรวมใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทุนรวมรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทุนรวมวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทุนรวมพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(จ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทุนรวมจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทุนรวมรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับ แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยอ้างอิง เมื่อได้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

(ข) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฅ) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทุนรวม หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ลูกหนี้ค้างชำระและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทุนรวมได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ กองทุนรวมจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ กองทุนรวมพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค้างชำระและบริการ

	14 พฤศจิกายน หมายเหตุ 2567	31 ธันวาคม 2566
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	21,414	13,907
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	29,142	42,481
3 - 6 เดือน	1,255	1,599
เกิน 6 เดือน	3,040	2,600
รวม	54,851	60,587
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(627)	(627)
หัก: โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	1 (54,224)	-
สุทธิ	-	59,960

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	692,497	597,782
ซื้อ	2,013,917	1,969,239
จำหน่าย	(2,717,908)	(1,885,000)
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในพันธบัตร	14,473	10,621
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	21	(145)
รวม	<u>3,000</u>	<u>692,497</u>

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
หมายเหตุ	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,940,000	9,363,000
ซื้อ	2,759	7,484
จำหน่าย	(577)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(242,182)	(430,484)
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	(8,700,000)	-
รวม	<u>-</u>	<u>8,940,000</u>

กองทุนรวมแสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด และอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ (500 - 1,010 บาทต่อตารางเมตร)
- อัตราการใช้พื้นที่ (75% - 95%)
- อัตราคิดลด (9.5%)
- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ (3%)

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ
 - อัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ
 - อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น) หรือ
 - อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการสูงขึ้น (ต่ำลง)

7 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) และสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	สำหรับระยะเวลาดังตั้ง วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) (พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,113	13,072
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,690	2,001
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,452	5,638
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,563	1,851
รายได้ดอกเบี้ยรับ	786	313
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12,520	13,290
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	94,167	110,482
กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	584,950	646,804

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566
(พันบาท)	

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,412	1,622
รายได้ดอกเบี้ยรับ	31	24

ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่

14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
(พันบาท)	

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ค่าธรรมเนียมการจัดการค้ำจ่าย	435	1,150
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้ำจ่าย	66	175

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

รายการเทียบเท่าเงินสด	949,252	34,913
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	21
เจ้าหนี้อื่น	-	139
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้ำจ่าย	61	162
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	1,221

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	1,232
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	-	9,471
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	2,626

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
	(พันบาท)	
กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	25,324
เจ้าหนี้อื่น	-	243
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	18,379
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	127,912
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - เงินฝากประจำ	3,000	3,000
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	8
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	379
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์		
เจ้าหนี้อื่น - กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	933,202	-

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) กองทุนรวมโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพดังนี้

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทุนรวมได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับ ซี.พี. แลนด์ และบริษัทจัดการในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงยินยอม การโอนสิทธิประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ โดยมีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระทำให้กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระยะยาวกับ ซี.พี. แลนด์ แทนที่กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566	14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		เงินต้น (พันบาท)	
เงินสดย่อย	-	-	-	263
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.50	0.50	949,249	34,908
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.40	0.60	39,659	90,925
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.50	0.55	4,941	11,585
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	1.10	1.15	9,260	204,696
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	-	3	5
รวม			<u>1,003,112</u>	<u>342,382</u>

9 ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่าหน่วย ลงทุน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
หมายเหตุ	บาท		
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม	9.8538	967,000	9,528,625
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ 21 ก.พ. 2567	(0.0514)	-	(49,704)
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ 16 พ.ค. 2567	(0.1585)	-	(153,270)
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ 16 ส.ค. 2567	(0.0175)	-	(16,922)
โอนไปยังกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ	1	(967,000)	(9,308,729)
ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567	-	-	-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติการลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0514 บาท เป็นจำนวนเงิน 49.70 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2567

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1585 บาท เป็นจำนวนเงิน 153.27 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2567

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0175 บาท เป็นจำนวนเงิน 16.92 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2567

10 กำไรสะสม

		14 พฤศจิกายน 2567	31 ธันวาคม 2566
	หมายเหตุ		(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม		122,470	261,753
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		629,844	739,647
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(242,162)	(430,629)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	11	(436,697)	(448,301)
การกระจายหน่วยของกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	1	(27,656)	-
รวม		<u>45,799</u>	<u>122,470</u>

11 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

รายละเอียดเงินปันผลระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) มีดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา	วันประกาศจ่ายเงินปันผล	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	21 กุมภาพันธ์ 2567	0.1266	122,422
1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	16 พฤษภาคม 2567	0.0295	28,527

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

สำหรับรอบระยะเวลา	วันประกาศจ่ายเงินปันผล	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	16 สิงหาคม 2567	0.1555	150,368
1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	15 ตุลาคม 2567	0.1400	135,380
		0.4516	436,697

รายละเอียดเงินปันผลระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา	วันประกาศจ่ายเงินปันผล	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	20 กุมภาพันธ์ 2566	0.1615	156,171
1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	19 พฤษภาคม 2566	0.1185	114,589
1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	17 พฤศจิกายน 2566	0.1836	177,541
		0.4636	448,301

12 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมนักบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมโดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าซึ่งเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
- (2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภครายเดือน
- (3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น
- (4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปีของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมข้อ (1) (2) (3) และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

- (5) คำนายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- (6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนรวมได้ซื้อขายเงินลงทุนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 4,726 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 50.01 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (31 ธันวาคม 2566: จำนวน 3,848 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 32.27 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

14 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าสนใจสอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนรวมที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุด ด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนรวมประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม)

15 ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กองทุนรวมมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 (วันเลิกกองทุนรวม) กองทุนรวมมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทุนรวมเหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 38 ล้านบาท โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า โดยมีเงินฝากประจำของกองทุนรวมจำนวนเงิน 3 ล้านบาท เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว (31 ธันวาคม 2566: 38 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท)