

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

งบการเงิน

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทุน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของบริษัทประกอบด้วย

- งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4 เรื่อง ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 6 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 28,146 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น 31,090 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”)

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติของฝ่ายบริหารในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า การวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีความไม่แน่นอนตลอดอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทจัดการและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าตรวจทานการบันทึกข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของอสังหาริมทรัพย์และตลอดอายุสิทธิการเช่า
- อัตราการเติบโตของรายได้ซึ่งตรวจสอบกับสัญญาเช่าและอัตราการเติบโตของรายได้ในอดีต
- อัตราการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
- อัตราคิดลด สามารถเทียบเคียงกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ด้วยอัตราตลาดเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกการบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของบริษัทจัดการและผู้ประเมินอิสระที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล



ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวมฯ



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ถ้าหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สินสิริ ทังสมบัติ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7352

กรุงเทพมหานคร

28 เมษายน พ.ศ. 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2563: 29,083 ล้านบาท			
พ.ศ. 2562: 28,989 ล้านบาท)			
	6, 19	32,029,176,604	31,660,934,357
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	766,514,358	584,626,123
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	8	345,464,497	426,055,586
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2, 9	55,190,445	26,343,895
สินทรัพย์อื่น		8,120,113	8,566,278
รวมสินทรัพย์		33,204,466,017	32,706,526,239
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		87,664,684	92,411,303
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		91,764,274	110,716,400
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		362,745,757	345,465,778
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		215,269,838	327,298,524
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		1,403,060	1,573,800
เงินกู้ยืม	10	2,450,000,000	2,450,000,000
รวมหนี้สิน		3,208,847,613	3,327,465,805
สินทรัพย์สุทธิ		29,995,618,404	29,379,060,434
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน		25,493,674,665	25,493,674,665
กำไรสะสม	2, 11	4,501,943,739	3,885,385,769
สินทรัพย์สุทธิ		29,995,618,404	29,379,060,434
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.8335	12.5697
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด			
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,337,282,928	2,337,282,928



(ไพรัช มิคะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ



(สุณี แนวพานิช)
ผู้อำนวยการอาวุโส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดิส ริเทล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร				
1. โครงการศรีนครินทร์				
ที่ตั้ง 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 48-1-74 ไร่	817,369		817,369	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,180,223		2,180,223	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	14,742		14,742	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,347		3,347	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	141,456		123,302	
	3,157,137	3,685,000	3,138,983	4,144,540
			12	13
2. โครงการกระบี่				
ที่ตั้ง 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-1-52 ไร่	185,030		185,030	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,324,960		1,324,960	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	7,491		7,491	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,307		2,307	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	38,499		35,171	
	1,558,287	2,047,045	1,554,959	1,957,430
			6	6

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โลตัส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
3. โครงการประชาชน				
ที่ตั้ง 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 14-3-93 ไร่	513,680		513,680	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	991,934		991,934	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,995		4,995	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,643		2,643	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	24,538		22,468	
	1,537,790	1,667,019	1,535,720	1,739,631
4. โครงการรังสิต คลอง 7				
ที่ตั้ง 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 144-1-71 ไร่	394,554		394,554	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	657,856		657,856	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,429		4,429	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,769		1,769	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	14,190		13,081	
	1,072,798	1,430,067	1,071,689	1,455,055
		4		5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
5. โครงการขนส่ง				
ที่ตั้ง 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-2-86 ไร่	177,201	177,201		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	708,582	708,582		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,565	4,565		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,250	1,250		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	12,565	8,718		
	904,163	850,785	3	789,377
6. โครงการสิงห์บุรี				
ที่ตั้ง 189 หมู่ 7 ตำบลบางจาก อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 24-2-9 ไร่	123,964	123,964		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	605,034	605,034		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,168	5,168		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,416	1,416		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	9,141	6,760		
	744,723	803,091	2	751,588

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พื้นที่บาท	รายได้สุทธิ พื้นที่บาท	ราคาทุน พื้นที่บาท	รายได้สุทธิ พื้นที่บาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
9. โครงการแม่สาย				
ที่ตั้ง 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 32-3-0 ไร่	184,653		184,653	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	391,330		391,330	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,937		3,937	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,448		1,448	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	26,060		24,566	
	607,428	816,041	605,934	783,960
			3	2
10. โครงการระนอง				
ที่ตั้ง 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-51 ไร่	99,992		99,992	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	454,400		454,400	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,045		5,045	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	973		973	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	13,496		11,757	
	573,906	636,551	572,167	593,143
			2	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลดัส รีเทล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
11. โครงการภูเก็ต				
ที่ตั้ง 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 44-2-0 ไร่	314,379	314,379		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,550,910	2,550,910		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,642	9,642		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,322	4,322		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	125,039	108,777		
	3,004,292	3,193,515	10	2,988,030
				3,119,845
				10
12. โครงการศาลายา				
ที่ตั้ง 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 38-3-99 ไร่	345,883	345,883		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,402,608	1,402,608		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,580	8,580		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	22,734	22,734		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	51,561	46,411		
	1,831,366	2,116,165	7	1,826,216
				1,994,690
				6

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสที โกลด์ รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
13. โครงการนครศรีธรรมราช				
ที่ตั้ง 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-34 ไร่	195,037		195,037	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	971,550		971,550	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,964		9,964	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,900		2,900	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	79,401		76,865	
	1,258,852	1,388,095	1,256,316	1,326,650
		4		4
14. โครงการนวนคร				
ที่ตั้ง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตำบล คลองหนึ่ง				
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 31-0-5 ไร่	701,484		701,484	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,522,719		1,522,719	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	23,322		23,322	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	39,201		39,201	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	19,276		15,237	
	2,306,002	2,666,560	2,301,963	2,610,491
		8		8

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน				
1. โครงการศูนย์				
ที่ตั้ง 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578	95,356	95,356	95,356	95,356
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-1-52 ไร่	66,991	66,991	66,991	66,991
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-3-78 ไร่	1,048,229	1,048,229	1,048,229	1,048,229
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	6,338	6,338	6,338	6,338
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,221	5,221	5,221	5,221
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	41,511	41,511	36,773	36,773
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์				
	1,263,646	989,160	1,258,908	1,000,043
		3		3
2. โครงการพิมณูโลก				
ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิมณูโลก จังหวัดพิจิตร				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578	260,211	260,211	260,211	260,211
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-0-71 ไร่	2,025	2,025	2,025	2,025
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 0-2-60 ไร่	837,028	837,028	837,028	837,028
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	8,327	8,327	8,327	8,327
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	2,286	2,286	2,286	2,286
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	99,420	99,420	97,648	97,648
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์				
	1,209,297	951,216	1,207,525	850,612
		3		3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร				
1. โครงการอมตะนคร				
ที่ตั้ง 700/75 หมู่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 20 ตุลาคม พ.ศ. 2582				
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 45-1-36 ไร่	117,598		117,598	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,401,301		1,401,301	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	2,721		2,721	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,687		4,687	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	59,345		55,933	
	1,585,652	2,168,155	1,582,240	2,259,566
				7
2. โครงการเพชรบูรณ์				
ที่ตั้ง 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581				
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 43-2-5 ไร่	52,219		52,219	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	645,149		645,149	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,389		5,389	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,294		3,294	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	29,451		27,383	
	735,502	867,211	733,434	912,342
				3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)				
3. โครงการล่าลูกกา คลอง 6				
ที่ตั้ง 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสามลูกกา จังหวัดปทุมธานี				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2580	57,443	57,443	57,443	57,443
- สิทธิการเช่าที่ดิน 33-1-0 ไร่	453,030	453,030	453,030	453,030
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	5,818	5,818	5,818	5,818
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,354	3,354	3,354	3,354
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	8,988	8,988	6,394	6,394
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์				
	528,633	599,039	526,039	568,388
		2		2
4. โครงการเสนา				
ที่ตั้ง 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263				
ตำบลบางแมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 3 เมษายน พ.ศ. 2581	29,665	29,665	29,665	29,665
- สิทธิการเช่าที่ดิน 24-2-96 ไร่	359,073	359,073	359,073	359,073
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	3,487	3,487	3,487	3,487
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	1,450	1,450	1,450	1,450
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	5,179	4,978	4,978	4,978
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์				
	398,854	384,008	398,653	355,024
		1		1

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พื้นที่บาท	รายได้รวม พื้นที่บาท	ราคาทุน พื้นที่บาท	รายได้รวม พื้นที่บาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)				
5. โครงการบางปู				
ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581	69,270		69,270	
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 55-0-80 ไร่	569,726		569,726	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	4,820		4,820	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,509		6,509	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	8,475		5,249	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์				
	658,800	761,091	655,574	736,095
		2		2
6. โครงการรังสิต-นครนายก				
ที่ตั้ง 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงมีโต อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579	120,251		120,251	
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-2-0 ไร่	524,487		524,487	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	8,091		8,091	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	10,059		10,059	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	12,956		11,686	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์				
	675,844	646,992	674,574	618,954
		2		2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)				
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร				
1. โครงการพระราชมา 1				
ที่ตั้ง 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 11 ธันวาคม พ.ศ. 2577				
- สิทธิการเช่าใหม่ที่ดิน 12-3-11 ไร่ และอาคารศูนย์การค้า				
องค์ประกอบต่างๆ ของอาคารและระบบงาน	1,026,213		1,026,213	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และ				
อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	68,969		68,969	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,784		10,784	
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	71,128		64,415	
	1,177,094	868,909	1,170,381	811,814
				3
	28,145,624	31,090,171	28,052,829	30,723,238
				97
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
				3
				97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ้ โกลด์ส รีเทล โกรท
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562			
	ราคาทุน พื้นที่บาท	ราคายุติธรรม พื้นที่บาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พื้นที่บาท	ราคายุติธรรม พื้นที่บาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
พันธบัตรรัฐบาล							
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/49/91D		209,283		209,283	209,956	1	7 มีนาคม พ.ศ. 2562
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/2/91D		249,075		249,075	249,588	1	11 เมษายน พ.ศ. 2562
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/7/91D		199,168		199,168	199,318	-	16 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/9/91D		278,829		278,829	278,834	1	30 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/36/182D	199,230	199,973	-				5 มีนาคม พ.ศ. 2563
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/49/92D	209,368	209,973	1				5 มีนาคม พ.ศ. 2563
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 20/1/91D	249,348	249,717	1				9 เมษายน พ.ศ. 2563
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 20/8/91D	279,329	279,343	1				28 พฤษภาคม พ.ศ. 2563
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	937,275	939,006	3	936,355	937,696	3	
รวมเงินลงทุน	29,082,899	32,029,177	100	28,989,184	31,660,934	100	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส์ รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		3,051,847,868	3,054,598,965
รายได้ดอกเบีย		19,568,394	16,732,195
รายได้อื่น		24,666	26,995
รวมรายได้		3,071,440,928	3,071,358,155
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	15,340,798	15,079,705
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13	3,051,012	2,915,139
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	4,576,517	4,372,709
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2, 13, 14	262,762,780	269,551,407
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,716,000	1,674,200
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13	232,815,161	321,552,347
ค่าเช่าที่ดิน		48,627,364	48,487,656
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	6,438,746	4,456,695
รวมค่าใช้จ่าย		575,328,378	668,089,858
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		2,496,112,550	2,403,268,297
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบียจ่าย		69,214,849	66,476,353
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,426,897,701	2,336,791,944
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	6, 11	274,526,911	745,083,856
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		274,526,911	745,083,856
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,701,424,612	3,081,875,800

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,426,897,701	2,336,791,944
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		274,526,911	745,083,856
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,701,424,612	3,081,875,800
การจ่ายเงินปันผล	11, 12	(2,112,670,037)	(2,103,087,177)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ต้นปี		588,754,575	978,788,623
สินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ต้นปี		29,379,060,434	28,400,271,811
การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	2	27,803,395	-
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		29,995,618,404	29,379,060,434

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,701,424,612	3,081,875,800
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(92,794,174)	(123,930,256)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(3,547,049,165)	(3,707,186,039)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,560,000,000	3,580,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง		78,055,431	35,703,819
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีเพิ่มขึ้น		(1,043,155)	(103,701)
สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)		610,500	(6,841,521)
เจ้าหนี้อื่น(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(4,746,619)	1,276,392
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง		(18,952,126)	(4,302,816)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		17,279,979	14,256,931
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(109,791,132)	16,201,176
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(170,740)	559,251
รายได้ดอกเบี้ย		(19,568,394)	(16,732,195)
หนี้สงสัยจะสูญ		2,535,658	(8,883)
ดอกเบี้ยจ่าย		69,214,849	66,476,353
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		5,532,063	5,298,227
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		(274,526,911)	(745,083,856)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		<u>2,366,010,676</u>	<u>2,197,458,682</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินปันผล	11, 12	(2,112,670,037)	(2,103,087,177)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(71,452,404)	(65,058,642)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		<u>(2,184,122,441)</u>	<u>(2,168,145,819)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		181,888,235	29,312,863
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		<u>584,626,123</u>	<u>555,313,260</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		<u><u>766,514,358</u></u>	<u><u>584,626,123</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	12.5697	12.1509	11.8029	11.4502	11.2419
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.0383	0.9998	0.9645	0.9435	0.8650
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	0.1175	0.3188	0.2407	0.2724	0.1902
การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	0.0119	-	-	-	-
หัก จ่ายคืนทุน	-	-	-	-	(0.0332)
จ่ายเงินปันผล	(0.9039)	(0.8998)	(0.8572)	(0.8632)	(0.8137)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	12.8335	12.5697	12.1509	11.8029	11.4502
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี (ร้อยละ)	9.07	10.72	10.09	10.49	9.33
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (พันบาท)	29,995,618	29,379,060	28,400,272	27,586,865	26,762,553
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.93	2.32	2.42	2.46	2.87
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	10.31	10.68	10.77	10.88	10.83
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน					
ระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	24.17	25.78	23.28	16.98	23.65
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	29,788,793	28,747,868	27,908,934	27,090,911	26,440,923
ข้อมูลเพิ่มเติม					
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท ("กองทุนรวมฯ") เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการฯ") โดยมีธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2563

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน" งบการเงินหลักคือ งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมฯต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือรับรู้รายได้เพื่อให้สะท้อนถึงการโอนการควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมฯคาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (TAS 11) เรื่อง รายได้จากสัญญาก่อสร้าง และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (TAS 18) เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ามาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ กองทุนรวมฯ ได้ใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้วและสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่อวิธีปฏิบัติทางบัญชีของกองทุนรวมฯ ที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาบริการ โดยต้องบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาบริการเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรง ตลอดอายุของสัญญา

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562		ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2562
	ตามที่รายงานไว้เดิม	รายการปรับปรุง	ตามที่ได้ปรับปรุงใหม่
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	26,343,895	27,803,395	54,147,290
กำไรสะสม	3,885,385,769	27,803,395	3,913,189,164

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินของแต่ละรายการในข้อมูลทางการเงินในงวดปัจจุบันจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องรายได้ฉบับใหม่เทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ฉบับก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563		
	จำนวนเงินตาม ตามที่รายงาน	ผลกระทบจาก มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15	จำนวนเงินตาม มาตรฐานรายได้ ฉบับก่อน
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	55,190,445	(26,309,333)	28,881,112
กำไรสะสม	4,501,943,739	(26,309,333)	4,475,634,406

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563		
	จำนวนเงินตาม ตามที่รายงาน	ผลกระทบจาก มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 15	จำนวนเงินตาม มาตรฐานรายได้ ฉบับก่อน
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	262,762,780	1,494,062	264,256,842

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กองทุนรวมฯ ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ดังนี้

- ก) สมาคมบริษัทจัดการลงทุนได้จัดทำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งแนวปฏิบัติดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และจะมีผลบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

ข) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าและการวัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การตัดค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การบัญชีป้องกันความเสี่ยง และการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (ต่อ)

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กองทุนรวมฯ ในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กองทุนรวมฯ ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคารเงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มา

2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า รวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.") ซึ่งกองทุนรวมฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน ถ้าฐานะการเงินของผู้ออกตราสารหรือสถานะของตลาดเงินมิได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้ชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

2.5 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับ และจะวัดมูลค่าภายหลังด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะสามารถเรียกเก็บได้ หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง ตลอดอายุของสัญญา

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.9 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.10 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

การจ่ายปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรืออัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปี

2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2) การจ่ายปันผลตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลประจำปี

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละราย สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายละรายของกองทุนรวมฯ เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหุ้นรายละรายเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นรายละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นรายละรายของผู้ถือหุ้นรายละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบให้บริษัทจัดการฯ แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่อง “การดำเนินการกับเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละราย” มีดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละราย บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหุ้นรายละรายทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

การลดทุน

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่ง หรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้
 - ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
 - ข) มีการลดลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ เมื่อเทียบกับราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือจากการสอบทานการประเมินค่าสินทรัพย์ และ/หรือ
 - ค) บริษัทจัดการฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

- 2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทุนรวมฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 19

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์ พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	29,854,108	799,103	30,653,211
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มขึ้น	-	3,707,186	3,707,186
ปรับปรุงอาคาร	123,930	-	123,930
<u>หัก</u> ครบกำหนดไถ่ถอน	-	(3,568,477)	(3,568,477)
<u>บวก</u> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,200	(116)	745,084
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	30,723,238	937,696	31,660,934
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	30,723,238	937,696	31,660,934
<u>บวก</u> ซื้อเพิ่มขึ้น	-	3,547,049	3,547,050
ปรับปรุงอาคาร	92,794	-	92,794
<u>หัก</u> ครบกำหนดไถ่ถอน	-	(3,546,127)	(3,546,128)
<u>บวก</u> กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	274,139	388	274,527
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	31,090,171	939,006	32,029,177

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามบัญชี 28,146 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 28,053 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรม 31,091 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 30,723 ล้านบาท)

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อหาโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,413 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,777 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 364 ล้านบาท ณ วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2562 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา ซึ่งได้ทำการประเมินราคาใหม่ เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 17 โครงการได้แก่ 1) โครงการศรีนครินทร์ 2) โครงการกระบี่ 3) โครงการประชาชื่น 4) โครงการรังสิต คลอง 7 5) โครงการทุ่งสง 6) โครงการสิงห์บุรี 7) โครงการปราณบุรี 8) โครงการมหาชัย 9) โครงการแม่สาย 10) โครงการระนอง 11) โครงการสมุย 12) โครงการพิษณุโลก 13) โครงการอมตะนคร 14) โครงการเพชรบูรณ์ 15) โครงการลำลูกกา คลอง 6 16) โครงการเสนา และ 17) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 17 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 20,357 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 20,592 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 235 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา ยกเว้นโครงการศรีนครินทร์ ซึ่งได้ทำการประเมินราคาใหม่ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อหาโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,791 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 10,760 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน

31 ล้านบาท ณ วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,979 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 3,685 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 294 ล้านบาท ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อห้าโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,283 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,391 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 108 ล้านบาท ณ วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 17 โครงการได้แก่ 1) โครงการศรีนครินทร์ 2) โครงการกระบี่ 3) โครงการประชาชื่น 4) โครงการรังสิต คลอง 7 5) โครงการทุ่งสง 6) โครงการสิงห์บุรี 7) โครงการปรานบุรี 8) โครงการมหาชัย 9) โครงการแม่สาย 10) โครงการระนอง 11) โครงการสมุย 12) โครงการพิษณุโลก 13) โครงการอมตะนคร 14) โครงการเพชรบูรณ์ 15) โครงการลำลูกกา คลอง 6 16) โครงการเสนา และ 17) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 17 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 19,649 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 20,286 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 637 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	เงินต้น พันบาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี ร้อยละ	เงินต้น พันบาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือและ เงินฝากธนาคาร				
เงินสดในมือ	6,968	-	7,976	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ออมทรัพย์	12,329	0.40	53,462	0.55
ธนาคารซีทีแบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ ออมทรัพย์	2,598	0.50	2,586	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	3,790	-	3,806	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	39,117	-	51,354	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	-	-	413	0.375
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	1	0.375	1	0.75
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	701,711	0.70	465,028	0.75
	<u>766,514</u>		<u>584,626</u>	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

8. ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	361,907	439,963
<u>หัก</u> ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(16,442)	(13,907)
	<u>345,465</u>	<u>426,056</u>

ลูกหนี้ค่าเช่า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	333,536	418,253
3 - 6 เดือน	9,724	5,797
6 - 12 เดือน	4,262	4,591
เกินกว่า 12 เดือน	14,385	11,322
	<u>361,907</u>	<u>439,963</u>
<u>หัก</u> ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(16,442)	(13,907)
	<u>345,465</u>	<u>426,056</u>

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	28,972	26,265
ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาจ่ายล่วงหน้า	26,144	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ	75	79
	<u>55,191</u>	<u>26,344</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

10. เงินกู้ยืม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	2,450,000	2,450,000
เพิ่มขึ้น	-	-
ชำระคืน	-	-
ยอดสิ้นปี	2,450,000	2,450,000

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี	2,450,000	2,450,000
	2,450,000	2,450,000

เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ BIBOR + 1.075 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ BIBOR + 1.075) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

BIBOR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพของธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับระยะเวลา 3 เดือน

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

11. ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	3,885,386	2,906,597
<u>บวก</u> รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,426,898	2,336,792
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	274,527	745,084
การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 2)	27,803	-
<u>หัก</u> จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(2,112,670)	(2,103,087)
ยอดสิ้นปี	4,501,944	3,885,386

12. เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		อัตราต่อ	
			ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	หน่วยลงทุน	รวมเป็นเงิน
					บาท	ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	11 เมษายน พ.ศ. 2562	30 เมษายน พ.ศ. 2562	15 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	0.2249	526
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	15 สิงหาคม พ.ศ. 2562	0.2309	540
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2562	11 ตุลาคม พ.ศ. 2562	30 ตุลาคม พ.ศ. 2562	13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	0.2262	528
4	1 กันยายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 พฤศจิกายน 2562	15 มกราคม พ.ศ. 2563	29 มกราคม พ.ศ. 2563	12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	0.2219	519
						2,113

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		อัตราต่อ	
			ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	หน่วยลงทุน	รวมเป็นเงิน
					บาท	ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	10 เมษายน พ.ศ. 2561	30 เมษายน พ.ศ. 2561	15 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	0.2247	525
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2561 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	13 กรกฎาคม พ.ศ. 2561	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2561	15 สิงหาคม พ.ศ. 2561	0.2303	538
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2561	11 ตุลาคม พ.ศ. 2561	31 ตุลาคม พ.ศ. 2561	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	0.2248	526
4	1 กันยายน พ.ศ. 2561 ถึง 30 พฤศจิกายน 2561	17 มกราคม พ.ศ. 2562	31 มกราคม พ.ศ. 2562	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	0.2200	514
						2,103

13. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ จำนวนโดย บริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้น อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดย บริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)
- 2) ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง	98,787	100,094
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	29,711	28,713
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	27,140	28,480
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	130,344	133,582
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	18,926	18,554
ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์	1,488	1,848
ภาษีโรงเรือน	(77,898)	7,342
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี	2,940	2,939
ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี	909	-
ค่าใช้จ่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายขอคืนไม่ได้	468	-
	232,815	321,552

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิ่งพิมพ์	100	-
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	134	103
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	124	84
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	2,536	(9)
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	742	737
ค่าสำรวจพื้นที่	76	401
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	153	388
ค่าบริการส่วนกลาง	978	891
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,596	1,862
	<u>6,439</u>	<u>4,457</u>

14. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะ เป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวซ์ ซีสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ร้อยละ 25
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานของกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า “บริษัทจัดการฯ”

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) งบกำไรขาดทุน

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
รายได้ค่าเช่า	752,149	759,692
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	262,763	269,551
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	742	737
บริษัทจัดการฯ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,341	15,080
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,577	4,373

ข) งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ลูกหนี้ค่าเช่า	259,364	345,470
เจ้าหนี้อื่น	4,368	3,248
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	52,822	51,331
บริษัทจัดการฯ		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,272	1,221

15. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทุนรวมฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ พันธบัตรและเงินฝากกับธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสิทธิประโยชน์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนรวมฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ซึ่งเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำ ค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้าและปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจาก กองทุนรวมฯ ได้ดำรงสินทรัพย์เช่นเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อดำรงสภาพคล่อง

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 7,200 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.17 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 7,411 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.78 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทย เท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาวะผูกพัน

ภาวะผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ มีภาวะผูกพันระยะยาวเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผูกพันต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดังกล่าว มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ไม่เกิน 1 ปี	44,965	43,759
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	182,329	178,299
มากกว่า 5 ปี	564,083	613,078
	<u>791,377</u>	<u>835,136</u>

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรวมฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนรวมฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลที่อ้างอิงจากกระแสเงินในอนาคตที่กองทุนรวมฯ ประเมินขึ้น

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	31,090,171	31,090,171
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	939,006	-	939,006
	-	939,006	31,090,171	32,029,177

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	30,723,238	30,723,238
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	937,696	-	937,696
	-	937,696	30,723,238	31,660,934

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

- ก) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9 - 13 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

กองทุนรวมฯไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	31,660,934	30,653,211
เพิ่มขึ้น	3,639,844	3,831,116
ลดลง	(3,546,128)	(3,568,477)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	274,527	745,084
ยอดสิ้นปี	32,029,177	31,660,934

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด		
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	1,101,000	1,031,000
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(1,053,000)	(989,000)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	937,000	701,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(792,000)	(628,000)
อัตรการเติบโตของรายได้ค่าเช่า		
อัตรการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(750,000)	(844,000)
อัตรการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	770,000	891,000

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแต่ได้มีการเปิดเผย ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 และ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 แสดงไว้ดังนี้:

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมถูกคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR)

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

20. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อ Covid-19 อันเป็นโรคติดต่ออันตรายตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2563 ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส ได้ปิดพื้นที่ให้บริการบางส่วนเป็นการชั่วคราว จำนวน 16 สาขา ยกเว้นสาขาเสนา สาขาสิงห์บุรี สาขาระนอง สาขานครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง สาขาแม่สาย และสาขาสมุย

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ได้ปิดพื้นที่บริการบางส่วนเป็นการชั่วคราวเพิ่มเติมจำนวน 6 สาขา ได้แก่ สาขาเสนา สาขาสิงห์บุรี สาขานครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง สาขาแม่สาย และสาขาสมุย รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 22 สาขา ที่ปิดให้บริการพื้นที่บางส่วนเป็นการชั่วคราว คงเหลือเพียงสาขาระนอง ที่ยังไม่ได้นำดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้องข้างต้น

จากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นกองทุนอยู่ในระหว่างการพิจารณาลดค่าเช่า และยกเว้นค่าเช่า เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อผู้เช่า ดังนั้นจึงคาดการณ์ว่าจะมีผลกระทบต่อรายได้ในไตรมาสแรก ของปี พ.ศ. 2563

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 14 เมษายน พ.ศ. 2563 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 32 จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.2556 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 597.41 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2563