

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

งบการเงิน

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อที่ 13 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 28,813 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น 31,332 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”)

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของฝ่ายบริหารในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งการวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตและอัตราคิดลด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นตลอดอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้น

ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (บริษัทจัดการฯ) และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยตรวจทานการบันทึกข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้
 - เปรียบเทียบกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กับประมาณการจากรายได้ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของอสังหาริมทรัพย์และตลอดอายุสิทธิการเช่า
 - ประเมินอัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจกับสัญญาเช่าและเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของรายได้ในอดีต
 - ประเมินอัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - เปรียบเทียบอัตราคิดลดกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและคิดลดด้วยอัตราตลาด

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นั้น เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติตามของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ถ้าหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ธิดินันท์ แวนแก้ว

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9432

กรุงเทพมหานคร

28 เมษายน พ.ศ. 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท
 (เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 : 939 ล้านบาท			
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 : 937 ล้านบาท)	11, 12	939,873,015	939,005,675
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 : 28,813 ล้านบาท			
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 : 28,146 ล้านบาท)	11,13	31,331,814,649	31,090,170,929
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14	695,270,071	766,514,358
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	15	272,943,249	345,464,497
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	16	26,745,054	55,190,445
สินทรัพย์อื่น		8,300,650	8,120,113
รวมสินทรัพย์		33,274,946,688	33,204,466,017
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น			
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		99,140,832	87,664,684
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		64,166,551	91,764,274
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		355,464,245	362,745,757
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		101,637,602	215,269,838
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		485,204	1,403,060
เงินกู้ยืม	17	2,450,000,000	2,450,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า		611,965,205	-
รวมหนี้สิน		3,682,859,639	3,208,847,613
สินทรัพย์สุทธิ			
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		25,493,674,665	25,493,674,665
กำไรสะสม	18	4,098,412,384	4,501,943,739
สินทรัพย์สุทธิ		29,592,087,049	29,995,618,404
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.6608	12.8335
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด			
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,337,282,928	2,337,282,928

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม						
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	153,604			141,456		
	3,169,285	3,550,449	11	3,157,137	3,685,000	12
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	40,818			38,499		
	1,560,606	2,075,159	6	1,558,287	2,047,045	6

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท
(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการประชาสัมพันธ์						
ที่ตั้ง 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 14-3-93 ไร่	513,680			513,680		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	991,934			991,934		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,995			4,995		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,643			2,643		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	30,212			24,538		
	<u>1,543,464</u>	<u>1,698,075</u>	<u>5</u>	<u>1,537,790</u>	<u>1,667,019</u>	<u>5</u>
4. โครงการรังสิต คลอง 7						
ที่ตั้ง 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 144-1-71 ไร่	394,554			394,554		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	657,856			657,856		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,429			4,429		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,769			1,769		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	18,069			14,190		
	<u>1,076,677</u>	<u>1,473,522</u>	<u>5</u>	<u>1,072,798</u>	<u>1,430,067</u>	<u>4</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการทุ่งสง						
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	15,048			12,565		
	906,646	871,424	3	904,163	850,785	3
6. โครงการสิงห์บุรี						
ที่ตั้ง 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา 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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	11,566			9,141		
	747,148	797,531	2	744,723	803,091	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
7. โครงการปรานบุรี						
ที่ตั้ง 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-3-59 ไร่		96,401			96,401	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน		619,247			619,247	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ		4,057			4,057	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์		1,051			1,051	
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า		8,971			7,646	
	729,727	864,948	3	728,402	876,181	3
8. โครงการมหาชัย						
ที่ตั้ง 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 20-3-71 ไร่		159,585			159,585	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน		433,740			433,740	
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ		6,276			6,276	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์		1,712			1,712	
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า		27,296			25,843	
	628,609	684,072	2	627,156	678,275	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	27,240			26,060		
	<u>608,608</u>	<u>900,481</u>	<u>4</u>	<u>607,428</u>	<u>816,041</u>	<u>3</u>
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	15,471			13,496		
	<u>575,881</u>	<u>652,503</u>	<u>2</u>	<u>573,906</u>	<u>636,551</u>	<u>2</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
11โครงการภูเก็ต						
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	139,256			125,039		
	<u>3,018,509</u>	<u>3,268,155</u>	<u>10</u>	<u>3,004,292</u>	<u>3,193,515</u>	<u>10</u>
12โครงการศาลายา						
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	53,993			51,561		
	<u>1,833,798</u>	<u>2,020,684</u>	<u>6</u>	<u>1,831,366</u>	<u>2,116,165</u>	<u>7</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	81,335			79,401		
	<u>1,260,786</u>	<u>1,398,103</u>	<u>4</u>	<u>1,258,852</u>	<u>1,388,095</u>	<u>4</u>
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	21,822			19,276		
	<u>2,308,548</u>	<u>2,581,916</u>	<u>8</u>	<u>2,306,002</u>	<u>2,666,560</u>	<u>8</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน						
1. โครงการสมุย						
ที่ตั้ง 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-1-52 ไร่	95,356			95,356		
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-3-78 ไร่	66,991			66,991		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของอาคารและระบบงาน	1,048,229			1,048,229		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,338			6,338		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	5,221			5,221		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	47,144			41,511		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	19,582			-		
	1,288,861	948,022	3	1,263,646	989,160	3
2. โครงการพิษณุโลก						
ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-0-71 ไร่	260,211			260,211		
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 0-2-60 ไร่	2,025			2,025		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของอาคารและระบบงาน	837,028			837,028		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,327			8,327		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,286			2,286		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	101,813			99,420		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,379			-		
	1,214,069	975,749	3	1,209,297	951,216	3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร						
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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	64,877			59,345		
- สิทธิประโยชน์สิทธิการใช้	1,517			-		
	1,592,701	2,037,620	6	1,585,652	2,168,155	7
2. โครงการเพชรบูรณ์						
ที่ตั้ง 929 หมู่ 2 ตำบลสะเตียง 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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	30,466			29,451		
- สิทธิประโยชน์สิทธิการใช้	52,659			-		
	789,176	875,480	3	735,502	867,211	3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ
	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม	พันบาท	พันบาท	มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการลำลูกกา คลอง 6						
ที่ตั้ง 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2580						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-1-0 ไร่	57,443			57,443		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	453,030			453,030		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,818			5,818		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,354			3,354		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	9,380			8,988		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	33,034			-		
	562,059	598,019	3	528,633	599,039	2
4. โครงการเสนา						
ที่ตั้ง 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263						
ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 3 เมษายน พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-2-96 ไร่	29,665			29,665		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	359,073			359,073		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,487			3,487		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,450			1,450		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	6,187			5,179		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	6,868			-		
	406,730	384,588	1	398,854	384,008	1

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการบางปู						
ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 55-0-80 ไร่	69,270			69,270		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	569,726			569,726		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,820			4,820		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	6,509			6,509		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	9,453			8,475		
- สิทธิประโยชน์สิทธิการใช้	63,294			-		
	<u>723,072</u>	<u>801,604</u>	<u>2</u>	<u>658,800</u>	<u>761,091</u>	<u>2</u>
6. โครงการรังสิต-นครนายก						
ที่ตั้ง 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-2-0 ไร่	120,251			120,251		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	524,487			524,487		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,091			8,091		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,059			10,059		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	17,300			12,956		
- สิทธิประโยชน์สิทธิการใช้	120,556			-		
	<u>800,744</u>	<u>762,426</u>	<u>2</u>	<u>675,844</u>	<u>646,992</u>	<u>2</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564			พ.ศ. 2563		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร						
1. โครงการพระราม 1						
ที่ตั้ง 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 11 ธันวาคม พ.ศ. 2577						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 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 บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	75,402			71,128		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	286,213			-		
	1,467,581	1,111,285	3	1,177,094	868,909	3
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	28,813,285	31,331,815	97	28,145,624	31,090,171	97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	พ.ศ. 2564				พ.ศ. 2563			
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ	วันครบอายุ	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ	วันครบอายุ
	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	มูลค่ายุติธรรม		พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	มูลค่ายุติธรรม	
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)								
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน								
พันธบัตรรัฐบาล								
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
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 20/3/364D	554,543	554,986	2	4 มีนาคม พ.ศ. 2564				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 20/50/91D	29,981	29,997	-	18 มีนาคม พ.ศ. 2564				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 21/1/91D	219,899	219,950	1	8 เมษายน พ.ศ. 2564				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 20/4/364D	134,786	134,940	-	22 เมษายน พ.ศ. 2564				
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	939,209	939,873	3		937,275	939,006	3	
รวมเงินลงทุน	29,752,494	32,271,688	100		29,082,899	32,029,177	100	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท
 (เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		2,368,363,555	3,051,847,868
รายได้ดอกเบี้ย		7,786,352	19,568,394
รายได้อื่น		4,760,531	24,666
รวมรายได้		2,380,910,438	3,071,440,928
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20, 21	15,330,413	15,340,798
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	20	3,047,769	3,051,012
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	20, 21	4,571,653	4,576,517
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	20,21	232,016,466	262,762,780
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,710,500	1,716,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	20	232,943,938	232,815,161
ค่าเช่าที่ดิน		-	48,627,364
ค่าใช้จ่ายอื่น	20	12,231,235	6,438,746
รวมค่าใช้จ่าย		501,851,974	575,328,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		1,879,058,464	2,496,112,550
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		62,108,747	69,214,849
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,816,949,717	2,426,897,701
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	12,13,18	(427,083,878)	274,526,911
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(427,083,878)	274,526,911
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,389,865,839	2,701,424,612

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์รีเทล โกรท)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
		บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,816,949,717	2,426,897,701
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		(427,083,878)	274,526,911
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,389,865,839	2,701,424,612
การจ่ายเงินปันผล	18, 19	(1,793,397,194)	(2,112,670,037)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ระหว่างปี		(403,531,355)	588,754,575
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี		29,995,618,404	29,379,060,434
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	5	-	27,803,395
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		<u>29,592,087,049</u>	<u>29,995,618,404</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท
 (เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)
 งบกระแสเงินสด
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,389,865,839	2,701,424,612
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(81,557,797)	(92,794,174)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(3,225,543,048)	(3,547,049,165)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,230,000,000	3,560,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง		64,218,482	78,055,431
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีเพิ่มขึ้น		(526,230)	(1,043,155)
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(1,013,126)	610,500
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		11,476,148	(4,746,619)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง		(27,597,723)	(18,952,126)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(7,281,512)	17,279,979
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		(27,607,187)	(109,791,132)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระลดลง		(917,856)	(170,740)
รายได้ดอกเบี้ย		(7,786,352)	(19,568,394)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		8,302,766	2,535,658
ดอกเบี้ยจ่าย		62,108,747	69,214,849
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		2,228,520	5,532,063
(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		427,083,878	(274,526,911)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,815,453,549	2,366,010,676
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินปันผล	18, 19	(1,793,397,194)	(2,112,670,037)
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า		(44,929,923)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(48,370,719)	(71,452,404)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,886,697,836)	(2,184,122,441)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ		(71,244,287)	181,888,235
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		766,514,358	584,626,123
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		695,270,071	766,514,358
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ 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 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

กองทุนรวมฯ ได้เปลี่ยนชื่อจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท เป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2564

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

เมื่อต้นปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2563 ศูนย์การค้าของกองทุนรวมฯ ได้ปิดพื้นที่ให้บริการบางส่วนเป็นการชั่วคราวจำนวน 16 สาขา ยกเว้นสาขาเสนา สาขาสิงห์บุรี สาขาระนอง สาขานครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง สาขาแม่สาย และสาขาสมุย ต่อมาเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ได้ปิดพื้นที่ให้บริการบางส่วนเป็นการชั่วคราวเพิ่มเติมจำนวน 6 สาขา ได้แก่ สาขาเสนา สาขาสิงห์บุรี สาขานครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง สาขาแม่สาย และสาขาสมุย รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 22 สาขา ที่ปิดให้บริการพื้นที่บางส่วนเป็นการชั่วคราว คงเหลือเพียงสาขาระนอง ที่ยังไม่ได้ดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้องข้างต้น และตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ศูนย์การค้าของกองทุนรวมฯ ได้เปิดพื้นที่ให้บริการตามปกติ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน (ต่อ)

นอกจากนี้ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัสส์ได้ทำการปิดสาขามหาชัยเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในจังหวัดสมุทรสาคร

กองทุนรวมฯ มีรายได้ค่าเช่าลดลงในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งเกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าลดลงจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 กองทุนรวมฯ ได้ติดตามเหตุการณ์การระบาดของ COVID-19 เป็นพิเศษถึงผลกระทบที่มีต่ออุตสาหกรรมศูนย์การค้าและธุรกิจให้เช่า เพื่อที่จะสามารถประเมินผลและวางแผนในการแก้ไขผลกระทบที่มีต่อธุรกิจ

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

4 การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติและการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

กองทุนรวมฯ ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563

นโยบายการบัญชีสำคัญที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

ก) เครื่องมือทางการเงิน

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการใหม่ในการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ให้แนวทางปฏิบัติสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และกำหนดให้กองทุนรวมฯ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในรายละเอียด

นอกจากนี้กองทุนรวมฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งไม่ได้กล่าวไว้ในแนวทางปฏิบัติทางบัญชี มาถือปฏิบัติ ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 โดยผลกระทบจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5

ข) สัญญาเช่า

แนวปฏิบัติทางบัญชี เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กองทุนรวมฯ ในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กองทุนรวมฯ ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับใหม่มาถือปฏิบัติ โดยผลกระทบที่เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

4 การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติและการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ต่อ)

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมฯ ต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือ รับรู้รายได้เพื่อสะท้อนถึงการโอนการควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมฯ คาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (TAS 11) เรื่อง รายได้จากสัญญาก่อสร้าง และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (TAS 18) เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

หมายเหตุนี้อธิบายถึงผลกระทบจากการที่กองทุนรวมฯ ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 โดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 และไม่ได้ทำการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับดังกล่าว ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ได้ทำการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีในยอดยกมา ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 (ต่อ)

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้

	ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ตามที่รายงานไว้เดิม บาท	รายการปรับปรุงและ การจัดประเภทรายการใหม่ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี เรื่องสัญญาเช่า	ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 ตามที่ปรับปรุงใหม่ บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	32,029,176,604	586,103,672	32,615,280,276
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	55,190,445	(28,971,621)	26,218,824
รวมสินทรัพย์	32,084,367,049	557,132,051	32,641,499,100
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	640,077,483	640,077,483
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	215,269,838	(82,945,432)	132,324,406
รวมหนี้สิน	215,269,838	557,132,051	772,401,889

ผลกระทบจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีในเรื่องเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรวมฯ ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 อย่างไรก็ตามผลกระทบจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีในเรื่องเครื่องมือทางการเงิน มาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 (ต่อ)

ผลกระทบจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีในเรื่องสัญญาเช่า

กองทุนรวมฯ ได้นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มที่กองทุนรวมนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ อัตราร้อยละ 2.23 - 2.78 ต่อปี

	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	791,376,432
หัก: ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก	(151,298,949)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563	<u>640,077,483</u>

กองทุนรวมฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าหรือค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ กองทุนรวมฯ ไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาที่สร้างภาระที่ต้องนำมาปรับปรุงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติครั้งแรก

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

ผลกระทบจากการปฏิบัติตาม TFRS 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กองทุนรวมฯ ได้นำ TFRS 15 มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ กองทุนรวมฯ ได้ใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้วและสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใต้ TFRS 15

การนำ TFRS 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่อวิธีปฏิบัติทางบัญชีของกองทุนรวมฯ ที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาบริการ โดยต้องบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาบริการเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรง ตลอดอายุของสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาใช้เป็นครั้งแรก (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 (ต่อ)

ผลกระทบจากการปฏิบัติตาม TFRS 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (ต่อ)

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เป็นดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงจำนวนเงินของแต่ละรายการในข้อมูลทางการเงินในงวดปัจจุบันจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องรายได้ฉบับใหม่เทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ฉบับก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563		
	จำนวนเงินตามที่รายงาน	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	จำนวนเงินตามมาตรฐานรายได้ฉบับก่อน
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		
	ตามที่รายงาน	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	จำนวนเงินตามมาตรฐานรายได้ฉบับก่อน
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	262,762,780	1,494,062	264,256,842

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

6 นโยบายการบัญชี

6.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มา

6.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า รวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”) ซึ่งกองทุนรวมฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทั้งสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างเป็นสาระสำคัญ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

6.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2564

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า และลูกหนี้อื่น ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 6.4

ณ วันที่รับรู้อย่างแรกเมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.3 สิทธิทางการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2564 (ต่อ)

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สิทธิทางการเงินในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสิทธิทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน ถ้าฐานะการเงินของผู้ออกตราสารหรือสถานะของตลาดเงินมิได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้ชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

6.4 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การตัดค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯ ใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณาผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการตัดค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.5 สัญญาเช่า

ผู้เช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

6.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง ตลอดอายุของสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

6 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

6.7 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนรวมรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

6.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

6.9 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

6.10 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

7 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

การจ่ายปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรืออัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปี

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง (ต่อ)

- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ ประจำปีบัญชีนั้น
- 2) การจ่ายปันผลตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลประจำปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

7 นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 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 ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหุ้นลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนของผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

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

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหุ้นลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

7 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 ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

กองทุนรวมฯ มีการประเมินการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประเมินการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประเมินการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัตถุประสงค์โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 13

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

9 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ พันธบัตรและเงินฝากกับธนาคาร

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังจากด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

มีอัตราดอกเบี้ย				
ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา		
อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย		รวม
บาท	บาท	บาท		บาท

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย

มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน - 939,873,015 - 939,873,015

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - 621,123,552 74,146,519 695,270,071

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

มีอัตราดอกเบี้ย				
ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา		
อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย		รวม
บาท	บาท	บาท		บาท

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย

มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน - 939,005,675 - 939,005,675

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - 716,639,138 49,875,220 766,514,358

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

9 ความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

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

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารที่มีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจาก กองทุนรวมฯ ได้ดำรงสินทรัพย์เช่นเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อดำรงสภาพคล่อง

10 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

11 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

11.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

11 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

11.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	939,873	-	939,873
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม				
มูลค่ายุติธรรม	-	-	31,331,815	31,331,815
รวม	-	939,873	31,331,815	32,271,688

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

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	32,029,177	31,660,934
ผลกระทบจากการปรับใช้แนวปฏิบัติทางบัญชี		
เรื่องสัญญาเช่า (หมายเหตุ 5)	586,104	-
ยอดต้นงวดตามที่ปรับปรุงใหม่	32,615,281	31,660,934
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,245,873	3,639,844
ลดลงระหว่างปี	(4,162,382)	(3,546,128)
(ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(427,084)	274,527
ยอดสิ้นปี	32,271,688	32,029,177

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

11 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

11.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

11.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 - 11 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

11.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด		
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	1,071,000	1,101,000
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(1,021,000)	(1,053,000)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	933,000	937,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(812,000)	(792,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า		
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(850,000)	(750,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	864,000	770,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

11 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแต่ได้มีการเปิดเผย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 แสดงไว้ดังนี้:

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000

	(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

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมถูกคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR)

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

12 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	939,006	937,696
ซื้อเงินลงทุน	4,164,315	3,547,049
จำหน่ายเงินลงทุน	(4,162,382)	(3,546,127)
ผลขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(1,066)	388
ยอดสิ้นปี	939,873	939,006

13 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	31,090,171	30,723,238
ผลกระทบจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่ (หมายเหตุ 5)	586,104	-
ยอดคงเหลือต้นปีตามที่ปรับปรุงใหม่	31,676,275	30,723,238
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	81,558	92,794
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(426,018)	274,139
ยอดสิ้นปี	31,331,815	31,090,171

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

13 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563		ผลกระทบจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเรื่องสัญญาเช่า	มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 (ปรับปรุงใหม่)		การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564		รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับการปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	มูลค่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564		วันที่ประเมินราคาครั้งล่าสุด
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ต้นทุนการปรับปรุงบูรณะสินทรัพย์	การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาเช่า		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	
โครงการศรีนครินทร์	3,157,137	3,685,000	-	3,157,137	3,685,000	11,499	649	146,699	3,169,285	3,550,449	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
โครงการกระบี่	1,558,287	2,047,045	-	1,558,287	2,047,045	2,255	64	(25,795)	1,560,606	2,075,159	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการประชาชื่น	1,537,790	1,667,019	-	1,537,790	1,667,019	5,697	(23)	(25,382)	1,543,464	1,698,075	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการรังสิต คลอง 7	1,072,798	1,430,067	-	1,072,798	1,430,067	3,710	169	(39,576)	1,076,677	1,473,522	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการทุ่งสง	904,163	850,785	-	904,163	850,785	2,242	241	(18,156)	906,646	871,424	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการสิงห์บุรี	744,723	803,091	-	744,723	803,091	2,289	136	7,985	747,148	797,531	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการปราณบุรี	728,402	876,181	-	728,402	876,181	1,247	78	12,558	729,727	864,948	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการมหาชัย	627,156	678,275	-	627,156	678,275	1,439	14	(4,344)	628,609	684,072	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการแม่สาย	607,428	816,041	-	607,428	816,041	1,068	112	(83,260)	608,608	900,481	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการระนอง	573,906	636,551	-	573,906	636,551	1,841	134	(13,977)	575,881	652,503	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการภูเก็ต	3,004,292	3,193,515	-	3,004,292	3,193,515	13,939	278	(60,423)	3,018,509	3,268,155	27 มกราคม พ.ศ. 2564
โครงการศาลายา	1,831,366	2,116,165	-	1,831,366	2,116,165	2,084	348	97,913	1,833,798	2,020,684	27 มกราคม พ.ศ. 2564
โครงการนครศรีธรรมราช	1,258,852	1,388,095	-	1,258,852	1,388,095	1,999	(65)	(8,074)	1,260,786	1,398,103	27 มกราคม พ.ศ. 2564
โครงการนวนคร	2,306,002	2,666,560	-	2,306,002	2,666,560	2,617	(71)	87,190	2,308,548	2,581,916	27 มกราคม พ.ศ. 2564
โครงการสมุย	1,263,646	989,160	19,582	1,283,228	1,008,742	5,707	(74)	66,353	1,288,861	948,022	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการพิษณุโลก	1,209,297	951,216	2,379	1,211,676	953,595	2,243	150	(19,761)	1,214,069	975,749	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการอมตะนคร	1,585,652	2,168,155	1,517	1,587,169	2,169,672	5,610	(78)	137,584	1,592,701	2,037,620	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการเพชรบูรณ์	735,502	867,211	52,659	788,161	919,870	699	316	45,405	789,176	875,480	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการลำลูกกา คลอง 6	528,633	599,039	33,035	561,668	632,074	398	(7)	34,446	562,059	598,019	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการเสนา	398,854	384,008	6,868	405,722	390,876	958	50	7,296	406,730	384,588	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
โครงการบางปู	658,800	761,091	63,294	722,094	824,385	974	4	23,759	723,072	801,604	27 มกราคม พ.ศ. 2564
โครงการรังสิต-นครนายก	675,844	646,992	120,556	796,400	767,548	4,161	183	9,466	800,744	762,426	27 มกราคม พ.ศ. 2564
โครงการพระราม 1	1,177,094	868,909	286,214	1,463,308	1,155,123	4,229	44	48,111	1,467,581	1,111,285	4 ธันวาคม พ.ศ. 2563
รวม	28,145,624	31,090,171	586,104	28,731,728	31,676,275	78,905	2,652	426,017	28,813,285	31,331,815	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

13 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 16 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการกระบี่ 2) โครงการประชาชื่น 3) โครงการรังสิต คลอง 7 4) โครงการทุ่งสง 5) โครงการสิงห์บุรี 6) โครงการปรางค์บุรี 7) โครงการมหาชัย 8) โครงการแม่สาย 9) โครงการระนอง 10) โครงการสมุย 11) โครงการพิษณุโลก 12) โครงการอมตะนคร 13) โครงการเพชรบูรณ์ 14) โครงการลำลูกกา คลอง 6 15) โครงการเสนา และ 16) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 16 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 16,533 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 16,514 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 19 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,733 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 10,636 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 97 ล้านบาท ณ วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2564 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,550 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 3,687 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 137 ล้านบาท ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 กองทุนฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

13 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

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 ได้ซื้อโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,413 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 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) โครงการปรารถนบุรี 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 มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 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 วันประเมินราคายกเว้นโครงการศรีนครินทร์ 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 ได้ซื้อโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

13 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 (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 มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

14 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	เงินสด พันบาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี ร้อยละ	เงินสด พันบาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือและ เงินฝากธนาคาร				
เงินสดในมือ	8,000	-	6,968	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด				
ออมทรัพย์	48,875	0.40	12,329	0.40
ธนาคารซีทีแบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ				
ออมทรัพย์	2,609	0.50	2,598	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	16,451	-	3,790	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	49,696	-	39,117	-
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	-	0.75	1	0.375
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	569,639	0.15	701,711	0.70
	<u>695,270</u>		<u>766,514</u>	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 (เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

15 ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	297,688	361,907
<u>หัก</u> ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(24,745)	(16,442)
	<u>272,943</u>	<u>345,465</u>

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ลูกหนี้ค่าเช่าในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	224,903	333,536
3 - 6 เดือน	27,383	9,724
6 - 12 เดือน	19,176	4,262
เกินกว่า 12 เดือน	26,226	14,385
	<u>297,688</u>	<u>361,907</u>
<u>หัก</u> ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(24,745)	(16,442)
	<u>272,943</u>	<u>345,465</u>

16 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	28,972
ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาจ่ายล่วงหน้า	21,974	26,144
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ	4,771	75
	<u>26,745</u>	<u>55,191</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

17 เงินกู้ยืม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	2,450,000	2,450,000
เพิ่มขึ้น	-	-
ชำระคืน	-	-
ยอดสิ้นปี	2,450,000	2,450,000

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	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. 2564 : ร้อยละ BIBOR + 1.075) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

BIBOR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพของธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับระยะเวลา 3 เดือน

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

18 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2564 มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	4,501,944	3,885,386
<u>บวก</u> รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,816,949	2,426,898
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่ได้รับรู้ที่เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(427,084)	274,527
การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชี (หมายเหตุ 5)	-	27,803
<u>หัก</u> จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 19)	(1,793,397)	(2,112,670)
ยอดสิ้นปี	4,098,412	4,501,944

19 เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		อัตราต่อ	
			ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	หน่วยลงทุน รวมเป็นเงิน	บาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถึง 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	14 เมษายน พ.ศ. 2563	28 เมษายน พ.ศ. 2563	18 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	0.2556	597
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	23 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	14 สิงหาคม พ.ศ. 2563	0.1268	296
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2563	12 ตุลาคม พ.ศ. 2563	28 ตุลาคม พ.ศ. 2563	12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563	0.1894	443
4	1 กันยายน พ.ศ. 2563 ถึง 30 พฤศจิกายน 2563	15 มกราคม พ.ศ. 2564	29 มกราคม พ.ศ. 2564	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	0.1955	457
						1,793

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		อัตราต่อ	
			ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	หน่วยลงทุน รวมเป็นเงิน	บาท
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	14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	0.2219	519
						2,113

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

20 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ จำนวนโดย บริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ เกิดจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณ โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)
 - 2) ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำ สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตราขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
 - 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน รวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
 - 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิ จากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)
-

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

20 ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง	77,332	98,787
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	24,629	29,711
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	29,887	27,140
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	114,437	130,344
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	12,191	18,926
ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์	2,771	1,488
ภาษีโรงเรือน	(31,192)	(77,898)
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี	2,631	2,940
ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี	133	909
ค่าใช้จ่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายขอคืนไม่ได้	125	468
	<u>232,944</u>	<u>232,815</u>

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิ่งพิมพ์	-	100
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	102	134
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	84	124
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	8,303	2,536
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	742
ค่าสำรวจพื้นที่	-	76
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	757	153
ค่าบริการส่วนกลาง	1,053	978
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,195	1,596
	<u>12,231</u>	<u>6,439</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

21 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเกิดโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

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

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) งบกำไรขาดทุน

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
รายได้ค่าเช่า	729,164	752,149
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	232,016	262,763
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	742
บริษัทจัดการฯ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,330	15,341
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,572	4,577

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

(เดิมชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

21 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ลูกหนี้ค่าเช่า	171,375	259,364
เจ้าหนี้อื่น	4,822	4,368
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,485	52,822
บริษัทจัดการฯ		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,228	1,272

22 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

23 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 4,246 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 4,162 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.97 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

ในปี พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 3,640 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.26 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 3,546 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.94 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

24 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 36 จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ในอัตราน้อยละ 0.1878 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 438.94 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2564