

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบการเงิน

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6 เรื่อง ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 29,011 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น 29,748 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของผู้จัดการกองทุนรวมฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งการวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตและอัตราคิดลด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ตลอดอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่นั้น

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทุนรวมฯและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

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

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และคิดลดด้วยอัตราตลาด

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นั้น เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทุนรวมฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุนรวมฯ

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนรวมฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทุนรวมฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทุนรวมฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทุนรวมฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนรวมฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้น การแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทุนรวมฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนรวมฯ
- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทุนรวมฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ธิดิษฐ์ วัฒนแก้ว

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9432

กรุงเทพมหานคร

24 เมษายน พ.ศ. 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 : 1,504 ล้านบาท) ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 : 909 ล้านบาท)	9,10	1,505,509,520	909,658,197
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 : 29,011 ล้านบาท) ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 : 28,880 ล้านบาท)	9,11	29,747,690,261	31,065,898,467
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	460,022,114	954,315,807
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	13	209,279,279	148,232,240
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14	26,856,490	28,114,946
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	171,453,171	180,846,808
สินทรัพย์อื่น		1,596,661	7,225,051
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>32,122,407,496</b>	<b>33,294,291,516</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น		81,230,552	73,599,595
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		74,715,756	61,503,606
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		362,450,043	363,599,684
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		145,342,102	130,997,030
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		1,408,202	1,345,559
เงินกู้ยืม	16	2,450,000,000	2,450,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	176,406,867	192,411,187
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	556,680,117	587,002,722
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>3,848,233,639</b>	<b>3,860,459,383</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>28,274,173,857</b>	<b>29,433,832,133</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		25,493,674,665	25,493,674,665
กำไรสะสม	19	2,780,499,192	3,940,157,468
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>28,274,173,857</b>	<b>29,433,832,133</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.0970	12.5931
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,337,282,928	2,337,282,928

(ไพรัช มิคะเสน)  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
วันที่ \_\_\_\_\_

(สุนิ แนวนพานิช)  
ผู้อำนวยการอาวุโส  
วันที่ \_\_\_\_\_

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
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	186,392	158,166		
	3,202,073	3,612,312	12	3,608,753
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	47,683	44,405		
	1,567,471	2,010,920	6	2,073,945
			6	
				11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
	513,680	513,680		
	991,934	991,934		
	4,995	4,995		
	2,643	2,643		
	40,726	35,377		
	1,553,978	1,700,860	1,548,629	1,691,730
			5	5
	394,554	394,554		
	657,856	657,856		
	4,429	4,429		
	1,769	1,769		
	23,338	20,267		
	1,081,946	1,397,944	1,078,875	1,449,969
			4	5

ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

กรมสิทธิในที่ดินและอาคาร (ต่อ)

3. โครงการประชาชน

ที่ตั้ง 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

- กรมสิทธิในที่ดิน 14-3-93 ไร่

- กรมสิทธิในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน

- กรมสิทธิในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ

- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า

4. โครงการรังสิต คลอง 7

ที่ตั้ง 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

- กรมสิทธิในที่ดิน 144-1-71 ไร่

- กรมสิทธิในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน

- กรมสิทธิในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ

- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
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	18,895	17,732		
	910,493	736,355	2	838,128
6. โครงการสิงห์บุรี				
ที่ตั้ง 189 หมู่ 7 ตำบลบางนา อำเภอกาบัง 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	15,541	13,432		
	751,123	627,108	2	737,695

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้สุทธิ พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
7. โครงการปรามบุรี				
ที่ตั้ง 706 หมู่ 7 ตำบลขาน้อย อำเภอปรามบุรี 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	10,820	9,666		
	731,576	868,995	730,422	875,787
			3	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	30,213	28,625		
	631,526	435,606	629,938	584,465
			1	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
9. โครงการแสถาย				
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	30,609	28,330		
	611,977	817,989	609,698	902,156
				3
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	19,380	16,835		
	579,790	669,554	577,245	654,746
				2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)				
11. โครงการภูเก็ต				
ที่ตั้ง 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัษฎา 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	152,805	144,607		
	3,032,058	3,088,086	10	3,218,848
12. โครงการศาลายา				
ที่ตั้ง 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม				
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 38-3-99 ไร่	345,883	345,883		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,402,608	1,402,608		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,580	8,580		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	22,734	22,734		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	73,423	57,685		
	1,853,228	2,023,875	6	2,002,816
			6	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้ พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้ พันบาท
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	88,130		84,280	
	1,267,581	1,413,698	1,263,731	1,407,063
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	42,708		26,203	
	2,329,434	2,554,841	2,312,929	2,513,175
				8
				4

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

พ.ศ. 2566				พ.ศ. 2565			
ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
95,356			95,356				
66,991			66,991				
1,048,229			1,048,229				
6,338			6,338				
5,221			5,221				
54,763			50,387				
19,582			19,582				
1,296,480	788,256	3	1,292,104	892,594	3		
260,211			260,211				
2,025			2,025				
837,028			837,028				
8,327			8,327				
2,286			2,286				
106,690			102,972				
2,378			2,378				
1,218,945	1,051,675	3	1,215,227	1,132,321	4		

ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน

1. โครงการศูนย์

- ที่ตั้ง 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
  - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578
  - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-1-52 ไร่
  - สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-3-78 ไร่
  - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน
  - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ
  - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์
  - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า
  - สิทธิทรัพย์สินการเช่า

2. โครงการพิษณุโลก

- ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลอรุณนิภา อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
  - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578
  - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-0-71 ไร่
  - สิทธิการเช่าในที่ดิน 0-2-60 ไร่
  - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน
  - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ
  - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์
  - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า
  - สิทธิทรัพย์สินการเช่า

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	รายได้รวม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	รายได้รวม พันบาท
	117,598		117,598	
	1,401,301		1,401,301	
	2,721		2,721	
	4,687		4,687	
	72,981		69,114	
	5,697		5,697	
	1,604,985	1,795,112	1,601,118	2,025,861
	52,219		52,219	
	645,149		645,149	
	5,389		5,389	
	3,294		3,294	
	32,692		32,094	
	52,659		52,659	
	791,402	797,289	790,804	877,493
		3		3

ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร

1. โครงการอมตะนคร

- ที่ตั้ง 700775 หมู่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 20 ตุลาคม พ.ศ. 2582
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 45-1-36 ไร่
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสิทธิทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า
- สิทธิทรัพย์สินการใช้

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
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสิทธิทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า
- สิทธิทรัพย์สินการใช้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)				
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)				
5. โครงการบางปู				
ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581				
- สิทธิการเช่าที่ดิน 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	14,430	11,840		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	63,294	63,294		
	728,049	761,884	725,459	779,867
6. โครงการรังสิต-นครนายก				
ที่ตั้ง 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงไผ่ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579				
- สิทธิการเช่าที่ดิน 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	30,183	19,088		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	120,557	120,557		
	813,628	703,126	802,533	700,392
		2		2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)				
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร				
1. โครงการพระราม 1				
ที่ตั้ง 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร				
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 11 ธันวาคม พ.ศ. 2577				
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 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	82,315	76,950		
- สิทธิทรัพย์สินการใช้	286,213	286,213		
	1,474,494	992,874	3	1,104,362
	29,011,041	29,747,690	95	31,065,898
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม				
				97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท  
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565			
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)							วันครบอายุ
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน พันธบัตรรัฐบาล							
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 21/52/91D	199,458	199,963	1	554,468	554,823	2	31 มีนาคม พ.ศ. 2565
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/1/91D	352,399	352,791	1	219,800	219,920	1	7 เมษายน พ.ศ. 2565
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/3/91D	219,618	219,855	1	134,851	134,916	-	21 เมษายน พ.ศ. 2565
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/4/91D	134,692	134,830	-				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/52/91D	199,231	199,492	1				9 มีนาคม พ.ศ. 2566
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/1/92D	199,245	199,418	1				30 มีนาคม พ.ศ. 2566
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/3/91D	199,038	199,161	-				7 เมษายน พ.ศ. 2566
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/5/92D							20 เมษายน พ.ศ. 2566
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/6/91D							5 พฤษภาคม พ.ศ. 2566
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/6/364D							11 พฤษภาคม พ.ศ. 2566
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,503,661	1,505,510	5	909,119	909,659	3	
รวมเงินลงทุน	30,514,722	31,253,200	100	29,789,123	31,975,557	100	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		2,687,097,311	2,304,701,635
รายได้ดอกเบี้ย		8,265,454	5,137,618
รายได้อื่น		91,311,737	63,030,537
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,786,674,502</b>	<b>2,372,869,790</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	21,22	15,385,416	15,323,435
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	21	3,006,333	3,035,387
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	21,22	4,509,500	4,553,080
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,22	245,548,715	236,185,777
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,711,218	1,713,080
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	21	274,693,681	276,615,284
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้		9,393,637	7,154,606
ค่าใช้จ่ายอื่น	21	6,066,159	6,729,340
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>560,314,659</b>	<b>551,309,989</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>		<b>2,226,359,843</b>	<b>1,821,559,801</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย		71,274,334	62,610,911
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>2,155,085,509</b>	<b>1,758,948,890</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	10,11	(1,447,955,908)	(332,759,703)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(1,447,955,908)</b>	<b>(332,759,703)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>707,129,601</b>	<b>1,426,189,187</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,155,085,509	1,758,948,890
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	10,11	(1,447,955,908)	(332,759,703)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,129,601	1,426,189,187
การจ่ายเงินปันผล	19,20	(1,866,787,877)	(1,584,444,103)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปี		(1,159,658,276)	(158,254,916)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		29,433,832,133	29,592,087,049
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		28,274,173,857	29,433,832,133

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,129,601	1,426,189,187
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(131,037,487)	(62,537,955)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(4,808,354,157)	(3,725,853,927)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		4,220,000,000	3,760,000,000
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการเช่า	15	9,393,637	7,154,606
ลูกหนี้ค่าเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(58,357,184)	121,241,221
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีลดลง (เพิ่มขึ้น)		1,258,456	(1,369,892)
สินทรัพย์อื่นลดลง		5,861,075	1,126,263
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		7,630,957	(25,541,237)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		13,212,150	(2,662,945)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า (ลดลง) เพิ่มขึ้น		(1,149,641)	8,135,439
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		8,434,866	29,401,044
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น		62,643	860,355
รายได้ดอกเบี้ย		(8,265,454)	(5,137,618)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,689,855)	3,469,788
ดอกเบี้ยจ่าย		71,274,334	62,610,911
เงินสตรับจากดอกเบี้ย		1,825,388	1,031,187
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	10,11	1,447,955,908	332,759,703
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>1,484,185,237</b>	<b>1,930,876,130</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการเช่า		(21,579,517)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า		(45,643,700)	(45,220,208)
จ่ายเงินปันผล	19,20	(1,866,787,877)	(1,584,444,103)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(44,467,836)	(42,166,083)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>(1,978,478,930)</b>	<b>(1,671,830,394)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>		<b>(494,293,693)</b>	<b>259,045,736</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		954,315,807	695,270,071
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>		<b>460,022,114</b>	<b>954,315,807</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>			
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุด			
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 ประกอบด้วย			
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	4,181,054
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

### 1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 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. 2566 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

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

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

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2566

### 2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ มีการต่ออายุสัญญาของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทั้งไฮเปอร์มาร์เก็ต และ ศูนย์อาหารเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งประกอบด้วย 22 สาขา ดังนี้ ศรีนครินทร์, กระบี่, ประชาชื่น, รังสิต คลอง 7, ฟุ่งสง, สิงห์บุรี, ปราณบุรี, มหาชัย, แม่สาย, ระนอง, ภูเก็ต, ศาลายา, นครศรีธรรมราช, สมุย, พิษณุโลก, อมตะนคร, เพชรบูรณ์, ล้าลูกกา คลอง 6, เสนา, บางปู, รังสิต, นครนายก และ พระราม 1



### 3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีที่กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติกองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 4 นโยบายการบัญชี

#### 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

#### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกองทุนรวมฯ ส่วนใหญ่คืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า รวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ เพื่อให้หาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทุนรวมฯ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

---

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”) ซึ่งกองทุนรวมฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างเป็นสาระสำคัญ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

#### 4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

##### *การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

##### *การรับรู้รายการและการตัดรายการ*

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมฯ เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

#### 4.4 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯ ใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณาผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

#### 4.5 สัญญาเช่า

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์

#### ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กองทุนรวมฯ คิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กองทุนรวมฯ บันทึบบรรณาคงเหลือในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินคงค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกองทุนรวมฯ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กองทุนรวมฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และ
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงในกำไรหรือขาดทุน สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

#### 4.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายการทำสัญญาจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา

#### 4.7 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนรวมฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### 4.8 การรับรู้รายได้

รายได้หลักของกองทุนรวมฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.9 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.10 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

### 5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

#### การจ่ายปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรืออัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปี
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง จากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

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

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลประจำปี

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 4 ครั้ง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายละไม่เกิน 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในสัดส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการฯ จะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวมานั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนรวมฯ ต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

---

- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

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

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

#### การลดทุน

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่ง หรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้
- ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
  - ข) มีการลดลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้เมื่อเทียบกับราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือจากการสอบทานการประเมินค่าสินทรัพย์ และ/หรือ
  - ค) บริษัทจัดการฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

- 2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

#### 6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 11

#### 7 ความเสี่ยงทางการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ พันธบัตรและเงินฝากกับธนาคาร

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566				
	มีอัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,505,510	-	1,505,510	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	406,175	-	53,847	460,022	



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ย			รวม พันบาท
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
พันบาท	พันบาท	พันบาท		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	909,658	-	909,658
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	873,574	-	80,742	954,316

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่กองทุนรวมฯ จะเผชิญกับความยากลำบากในการชำระคืนภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงิน ซึ่งต้องจ่ายชำระด้วยเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่น

กองทุนรวมฯ มีนโยบายเพื่อให้มั่นใจว่าสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถตอบสนองภาระผูกพันทางการเงินที่กองทุนรวมฯ มีอยู่โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะตอบสนองภาระผูกพันทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งมีสภาพคล่องสูง กองทุนรวมฯ คาดว่าสามารถขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ทันเวลาเมื่อกองทุนรวมฯ ต้องการระดมทุนด้วยราคาที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ณ ขณะนั้น

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 17,18

### การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 8 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

## 9 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

### 9.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน  
อย่างเดียวกัน

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

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแยะแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
<b>ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566</b>				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,505,510	-	1,505,510
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม				
มูลค่ายุติธรรม	-	-	29,747,690	29,747,690
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>1,505,510</b>	<b>29,747,690</b>	<b>31,253,200</b>

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
<b>ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565</b>				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	909,659	-	909,659
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม				
มูลค่ายุติธรรม	-	-	31,065,898	31,065,898
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>909,659</b>	<b>31,065,898</b>	<b>31,975,557</b>

**9.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาด ตราสารหนี้ไทย

**9.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 - 11 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาด จากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

9.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
<b>อัตราคิดลด</b>		
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	1,004,000	1,061,000
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(961,000)	(1,012,000)
<b>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน</b>		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	916,000	985,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(796,000)	(850,000)
<b>อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า</b>		
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(648,000)	(866,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	672,000	888,000

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแต่ได้มีการเปิดเผย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 แสดงไว้ดังนี้:

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
<b>ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566</b>				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000
	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
<b>ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565</b>				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

10 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	909,658	939,873
ซื้อเงินลงทุน	4,808,354	3,725,854
จำหน่ายเงินลงทุน	(4,213,793)	(3,755,944)
ผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	1,291	(125)
ยอดสิ้นปี	1,505,510	909,658

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	31,065,898	31,331,815
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	131,037	66,718
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(1,449,245)	(332,635)
ยอดสิ้นปี	29,747,690	31,065,898

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ชื่อสินทรัพย์	การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี				รายการกำไร (ขาดทุน) จาก		วันที่ประเมินราคา ครั้งล่าสุด
	สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566				การเปลี่ยนแปลงของ		
	มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565	การเปลี่ยนแปลง ของสินทรัพย์	ต้นทุน การปรับปรุง	ต้นทุน ของต้นทุนการ ได้มาซึ่งสัญญาเช่า	มูลค่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	มูลค่ายุติธรรม วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	
โครงการศรีนครินทร์	3,173,847	-	28,151	75	(24,667)	3,202,073	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2566
โครงการกระบี่	1,564,193	-	3,281	(3)	(66,303)	1,567,471	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการประชานิคม	1,548,629	-	5,215	134	3,781	1,553,978	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการรังสิต ดลอง 7	1,078,875	-	3,026	45	(55,096)	1,081,946	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการทุ่งสง	909,330	-	1,215	(52)	(102,936)	910,493	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการสิงห์บุรี	749,014	-	2,148	(39)	(112,696)	751,123	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการปราจีนบุรี	730,422	-	1,027	127	(7,946)	731,576	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการพาศัย	629,938	-	1,573	15	(150,447)	631,526	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการแม่สาย	609,698	-	2,303	(24)	(66,446)	611,977	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการระนอง	577,245	-	2,632	(87)	12,263	579,790	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการภูเก็ต	3,023,860	-	8,441	(243)	(138,960)	3,088,086	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการศาลายา	1,837,490	-	15,702	36	5,321	1,853,228	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการนครศรีธรรมราช	1,263,731	-	3,901	(51)	2,785	1,267,581	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการนวนคร	2,312,929	-	16,238	267	25,161	2,329,434	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการสมุย	1,292,104	-	4,325	51	(108,714)	1,296,480	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการพิษณุโลก	1,215,227	-	3,748	(30)	(64,364)	1,218,945	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการอมตะนคร	1,601,118	-	3,824	43	(234,616)	1,604,985	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการเพชรบูรณ์	790,804	-	823	(225)	(60,802)	791,402	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการลำลูกกา ดลอง 6	566,673	-	2,789	-	(72,794)	569,462	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการเสนา	407,756	-	1,556	30	(25,962)	409,342	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการบางปู	725,459	-	2,520	70	(20,573)	728,049	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการรังสิต-นครนายก	802,533	-	11,081	14	(6,361)	813,628	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการพระราม 1	1,469,129	-	5,332	33	(116,853)	1,474,494	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
รวม	28,880,004	-	130,851	186	(1,449,245)	29,011,041	
						29,747,690	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564		การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		รายการกำไร (ขาดทุน) จาก		มูลค่า ณ วันที่		วันที่ประเมินราคา ครั้งล่าสุด
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565		การเปลี่ยนแปลงของ		มูลค่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	มูลค่ายุติธรรม	
			การเปลี่ยนแปลง ของสินทรัพย์ สุทธิการใช้	ต้นทุน การปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ ได้มาซึ่งสัญญาเช่า	การเปลี่ยนแปลง ของต้นทุนการ ดำเนินงาน	มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน สำหรับปีสิ้นสุด			
โครงการศรีนครินทร์	3,169,285	3,550,449	-	4,634	(72)	53,742	3,173,847	3,608,753	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2565
โครงการกระบี่	1,560,606	2,075,159	-	3,704	(117)	(4,801)	1,564,193	2,073,945	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการประชาธิปไตย	1,543,464	1,698,075	-	5,152	13	(11,510)	1,548,629	1,691,730	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการรังสิต ดลอง 7	1,076,677	1,473,522	-	2,146	52	(25,751)	1,078,875	1,449,969	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการทุ่งสง	906,646	871,424	-	2,806	(122)	(35,980)	909,330	838,128	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการสิงห์บุรี	747,148	797,531	-	1,908	(42)	(61,702)	749,014	737,695	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการปทุมธานี	729,727	864,948	-	753	(58)	10,144	730,422	875,787	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการพนาชัย	628,609	694,072	-	1,381	(52)	(100,936)	629,938	584,465	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการแม่สาย	608,608	900,481	-	1,107	(17)	585	609,698	902,156	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการระนอง	575,881	652,503	-	1,312	52	879	577,245	654,746	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการภูเก็ต	3,018,509	3,268,155	-	5,537	(186)	(54,658)	3,023,860	3,218,848	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการศาลายา	1,833,798	2,020,684	-	3,787	(95)	(21,560)	1,837,490	2,002,816	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการนครศรีธรรมราช	1,260,786	1,398,103	-	3,127	(182)	6,015	1,263,731	1,407,063	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการนวนคร	2,308,548	2,581,916	-	4,064	317	(73,122)	2,312,929	2,513,175	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการสมุย	1,288,861	948,022	-	3,319	(76)	(58,671)	1,292,104	892,594	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการพิษณุโลก	1,214,069	975,749	-	1,209	(51)	155,414	1,215,227	1,132,321	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการอมตะนคร	1,592,701	2,037,620	4,181	3,779	457	(20,176)	1,601,118	2,025,861	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการเพชรบูรณ์	789,176	875,480	-	1,599	29	385	790,804	877,493	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการลำลูกกา ดลอง 6	562,059	598,019	-	4,479	135	550	566,673	603,183	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการเสนา	406,730	384,588	-	1,041	(15)	4,935	407,756	390,549	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการบางปู	723,072	801,604	-	2,491	(104)	(24,124)	725,459	779,867	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการรังสิต-นครนายก	800,744	762,426	-	1,743	46	(63,823)	802,533	700,392	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการพระราม 1	1,467,581	1,111,285	-	1,512	36	(8,471)	1,469,129	1,104,362	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
รวม	28,813,285	31,331,815	4,181	62,590	(52)	(332,636)	28,880,004	31,065,898	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

---

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 16 โครงการได้แก่ 1) โครงการกระบี่ 2) โครงการประจักษ์ 3) โครงการรังสิต คลอง 7 4) โครงการทุ่งสง 5) โครงการสิงห์บุรี 6) โครงการปราณบุรี 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 16,473 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 15,206 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า เป็นจำนวน 1,267 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 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 10,481 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 10,354 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 127 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,637 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 3,612 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 25 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

---

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 16 โครงการได้แก่ 1) โครงการกระบี่ 2) โครงการประชาชื่น 3) โครงการรังสิต คลอง 7 4) โครงการทุ่งสง 5) โครงการสิงห์บุรี 6) โครงการปราณบุรี 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 16,556 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 16,694 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า เป็นจำนวน 138 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อห้าโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,656 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 10,432 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 223 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,555 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 3,609 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 54 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ต่อยุสัญญาเช่าสำหรับ Hypermarket และ Food Court จำนวน 4 สาขา คือ มหาชัย ทุ่งสง สิงห์บุรี และสมุย สัญญาเช่าที่ต่ออายุโดยมีอัตราค่าเช่าที่ลดลงจากสัญญาเดิมส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์สาขาดังกล่าวลดลง กองทุนรวมฯ จึงบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 272 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

เงินสดในมือและ เงินฝากธนาคาร	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น พันบาท	ต่อปี ร้อยละ	เงินต้น พันบาท	ต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือ	6,914	-	8,000	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ออมทรัพย์	62,628	0.40	10,306	0.40
ธนาคารซีทีแบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ ออมทรัพย์	2,610	0.01	2,609	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	7,043	-	13,666	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	39,890	-	59,075	-
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	1	0.75	1	0.75
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	19,467	0.50		
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	321,469	0.65	860,659	0.15
	<u>460,022</u>		<u>954,316</u>	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

13 ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	234,804	176,447
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(25,525)	(28,215)
	209,279	148,232

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ ลูกหนี้ค่าเช่าในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	
	ลูกหนี้ค่าเช่า พันบาท	ลูกหนี้ค่าเช่า พันบาท	ลูกหนี้ค่าเช่า พันบาท	ลูกหนี้ค่าเช่า พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	205,510	(183)	126,234	(331)
3 - 6 เดือน	778	(65)	9,256	(662)
6 - 12 เดือน	2,069	(721)	11,353	(3,732)
เกินกว่า 12 เดือน	26,447	(24,556)	29,604	(23,490)
รวม	234,804	(25,525)	176,447	(28,215)

14 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาจ่ายล่วงหน้า	19,921	19,830
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ	6,935	8,285
	26,856	28,115

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

15 สินทรัพย์สิทธิการใช้

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังนี้

	สินทรัพย์สิทธิการใช้ -	
	หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	180,847	-
ซื้อสินทรัพย์	-	188,002
ค่าเสื่อมราคา	(9,394)	(7,155)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	171,453	180,847

16 เงินกู้ยืม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	2,450,000	2,450,000
เพิ่มขึ้น	-	-
ชำระคืน	-	-
ยอดสิ้นปี	2,450,000	2,450,000

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	2,450,000
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี	2,450,000	-
	2,450,000	2,450,000

กองทุนรวมฯ มีการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืม 2,450 ล้านบาทกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งครบกำหนดเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ค่าเฉลี่ย MLR - ร้อยละ 3.5 (พ.ศ. 2565 : อ้างอิง BIBOR + ร้อยละ 1.075) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2570

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ค่าเฉลี่ย MLR หมายถึง ค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

BIBOR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพของธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับระยะเวลา 3 เดือน

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

17 หนี้สินตามสัญญาเช่า - สิทธิประโยชน์การใช้

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้

	สิทธิประโยชน์การใช้ - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	15,516	23,749
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52,292	52,714
เกิน 5 ปี	161,560	174,485
รวม	229,368	250,948
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(52,961)	(58,537)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	176,407	192,411

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	10,185	18,173
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	33,553	32,937
5 ปีขึ้นไป	132,669	141,301
รวม	176,407	192,411

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

18 หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
	ตามมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	46,745	45,659
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	254,331	248,622
เกิน 5 ปี	358,746	411,185
รวม	659,822	705,466
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(103,142)	(118,463)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	556,680	587,003

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	28 กุมภาพันธ์	28 กุมภาพันธ์
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	32,199	30,338
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	196,015	185,303
5 ปีขึ้นไป	328,466	371,362
รวม	556,680	587,003

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

19 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ยอดต้นปี	3,940,157	4,098,412
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,155,086	1,758,949
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้รับรู้ที่เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(1,447,956)	(332,760)
หัก จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 20)	(1,866,788)	(1,584,444)
ยอดสิ้นปี	2,780,499	3,940,157

20 เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
					หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	20 เมษายน พ.ศ. 2565	5 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	20 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	0.1873	438
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	2 สิงหาคม พ.ศ. 2565	16 สิงหาคม พ.ศ. 2565	0.2042	477
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2565	17 ตุลาคม พ.ศ. 2565	31 ตุลาคม พ.ศ. 2565	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	0.2034	475
4	1 กันยายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 พฤศจิกายน 2565	17 มกราคม พ.ศ. 2566	31 มกราคม พ.ศ. 2566	14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	0.2038	477
						1,867

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
					หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	16 เมษายน พ.ศ. 2564	28 เมษายน พ.ศ. 2564	19 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	0.1878	439
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	16 สิงหาคม พ.ศ. 2564	0.1793	419
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2564	18 ตุลาคม พ.ศ. 2564	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	0.1389	325
4	1 กันยายน พ.ศ. 2564 ถึง 30 พฤศจิกายน 2564	18 มกราคม พ.ศ. 2565	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	0.1719	401
						1,584

## 21 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

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

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง	63,100	63,499
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	17,937	21,521
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	25,677	26,238
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	103,780	99,989
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	13,044	14,467
ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์	1,284	3,077
ภาษีโรงเรือน	47,185	45,264
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี	2,478	2,478
ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี	175	75
ค่าใช้จ่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายขอคืนไม่ได้	34	7
	274,694	276,615

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิ่งพิมพ์	-	21
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	96	89
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	90	65
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,690)	3,470
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	737
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	123	232
ค่าบริการส่วนกลาง	1,161	1,093
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,549	1,022
	6,066	6,729

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

#### 22 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ ดำเนินถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

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

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

#### ก) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
รายได้ค่าเช่า	908,665	730,327
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	245,549	236,186
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	737
บริษัทจัดการฯ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,385	15,323
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,510	4,553

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ข) งบแสดงฐานะการเงิน

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ลูกหนี้ค่าเช่า	153,101	81,230
เจ้าหนี้อื่น	6,475	11,433
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	54,745	48,990
บริษัทจัดการฯ		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,563	2,585

23 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

24 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 4,939 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 17.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 4,214 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.60 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี

ในปี พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 3,793 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.85 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 3,756 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.73 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี

25 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 44 จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ในอัตราน้อยละ 0.2168 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 506.72 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 0.2168 บาท ในวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2566