

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

งบการเงิน

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลคัส รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลคัส รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของบริษัทประกอบด้วย

- งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบ งบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 6 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 28,053 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น 30,723 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”)

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นรายการที่ใช้ดุลพินิจและข้อสมมติของฝ่ายบริหารในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า การวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราตลาด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นั้นมีความไม่แน่นอนตลอดอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทจัดการฯและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าตรวจทานการบันทึกข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้

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

ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ด้วยอัตราตลาดเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกรายการบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลพินิจของบริษัทจัดการฯและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นั้นเหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่บริษัทจัดการฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวมฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ถ้าหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สินสิริ พังสมบัติ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7352

กรุงเทพมหานคร

26 เมษายน พ.ศ. 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน พ.ศ. 2562: 28,989 ล้านบาท			
พ.ศ. 2561: 28,727 ล้านบาท)			
	6, 19	31,660,934,357	30,653,211,014
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	584,626,123	555,313,260
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	8	426,055,586	461,750,522
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	26,343,895	26,240,194
สินทรัพย์อื่น		8,566,278	1,813,981
รวมสินทรัพย์		32,706,526,239	31,698,328,971
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		92,411,303	91,134,911
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		110,716,400	115,019,216
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		345,465,778	331,208,847
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		327,298,524	309,679,637
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		1,573,800	1,014,549
เงินกู้ยืม	10	2,450,000,000	2,450,000,000
รวมหนี้สิน		3,327,465,805	3,298,057,160
สินทรัพย์สุทธิ		29,379,060,434	28,400,271,811
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		25,493,674,665	25,493,674,665
กำไรสะสม	11	3,885,385,769	2,906,597,146
สินทรัพย์สุทธิ		29,379,060,434	28,400,271,811
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.5697	12.1509
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด			
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,337,282,928	2,337,282,928

(ไพรัช มิกะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

(สุณี แนวพานิช)
ผู้อำนวยการอาวุโส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร						
1. โครงการศรีนครินทร์						
ที่ตั้ง 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 48-1-74 ไร่	817,369			817,369		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,180,223			2,180,223		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	14,742			14,742		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,347			3,347		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	123,302			120,052		
	3,138,983	4,144,540	13	3,135,733	3,945,318	13
2. โครงการกระบี่						
ที่ตั้ง 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-1-52 ไร่	185,030			185,030		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,324,960			1,324,960		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	7,491			7,491		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,307			2,307		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	35,171			30,239		
	1,554,959	1,957,430	6	1,550,027	1,886,536	6

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการประชาชน						
<u>ที่ตั้ง</u> 829 ถนนประชากรราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 14-3-93 ไร่	513,680			513,680		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	991,934			991,934		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,995			4,995		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,643			2,643		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	22,468			18,817		
	1,535,720	1,739,631	6	1,532,069	1,641,816	5
4. โครงการรังสิต คลอง 7						
<u>ที่ตั้ง</u> 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 144-1-71 ไร่	394,554			394,554		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	657,856			657,856		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,429			4,429		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,769			1,769		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	13,081			12,510		
	1,071,689	1,455,055	5	1,071,118	1,431,267	5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการทุ่งสง						
<u>ที่ตั้ง</u> 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-2-86 ไร่	177,201			177,201		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	708,582			708,582		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,565			4,565		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,250			1,250		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	8,718			6,239		
	900,316	789,377	3	897,837	800,250	3
6. โครงการสิงห์บุรี						
<u>ที่ตั้ง</u> 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา อำเภอท่าเรือ จังหวัดลพบุรี						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 24-2-9 ไร่	123,964			123,964		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	605,034			605,034		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,168			5,168		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,416			1,416		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	6,760			5,453		
	742,342	751,588	2	741,035	765,000	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
7. โครงการปรานบุรี						
<u>ที่ตั้ง</u> 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 และบูรณะสินทรัพย์	4,448			3,900		
	<u>725,204</u>	<u>773,000</u>	<u>2</u>	<u>724,656</u>	<u>779,307</u>	<u>3</u>
8. โครงการมหาชัย						
<u>ที่ตั้ง</u> 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 และบูรณะสินทรัพย์	24,349			18,885		
	<u>625,662</u>	<u>571,000</u>	<u>2</u>	<u>620,198</u>	<u>632,273</u>	<u>2</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
9. โครงการแม่สาย						
<u>ที่ตั้ง</u> 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 32-3-0 ไร่	184,653			184,653		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	391,330			391,330		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,937			3,937		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,448			1,448		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	24,566			11,236		
	605,934	783,960	2	592,604	736,000	2
10. โครงการระนอง						
<u>ที่ตั้ง</u> 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-51 ไร่	99,992			99,992		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	454,400			454,400		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,045			5,045		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	973			973		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	11,757			9,832		
	572,167	593,143	2	570,242	586,000	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
11. โครงการภูเก็ต						
<u>ที่ตั้ง</u> 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต						
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 44-2-0 ไร่	314,379			314,379		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,550,910			2,550,910		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,642			9,642		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,322			4,322		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	108,777			103,836		
	2,988,030	3,119,845	10	2,983,089	3,035,644	10
12. โครงการสาขลา						
<u>ที่ตั้ง</u> 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม						
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 38-3-99 ไร่	345,883			345,883		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,402,608			1,402,608		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,580			8,580		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	22,734			22,734		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	46,411			43,675		
	1,826,216	1,994,690	6	1,823,480	2,094,240	7

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
13. โครงการนครศรีธรรมราช						
<u>ที่ตั้ง</u> 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-34 ไร่	195,037			195,037		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	971,550			971,550		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,964			9,964		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,900			2,900		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	76,865			71,201		
	1,256,316	1,326,650	4	1,250,652	1,358,091	4
14. โครงการนวนคร						
<u>ที่ตั้ง</u> เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตำบล คลองหนึ่ง						
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 31-0-5 ไร่	701,484			701,484		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,522,719			1,522,719		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	23,322			23,322		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	39,201			39,201		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	15,237			12,423		
	2,301,963	2,610,491	8	2,299,149	2,391,053	8

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน						
1. โครงการสามัญ						
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 องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,048,229			1,048,229		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,338			6,338		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	5,221			5,221		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	36,773			25,257		
	1,258,908	1,000,043	3	1,247,392	1,013,027	3
2. โครงการพินิจโลก						
ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองพินิจโลก จังหวัดพินิจโลก						
- 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 องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	837,028			837,028		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,327			8,327		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,286			2,286		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	97,648			93,168		
	1,207,525	850,612	3	1,203,045	845,161	3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร						
1. โครงการอมตะนคร						
ที่ตั้ง 700/75 หมู่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 20 ตุลาคม พ.ศ. 2582						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 45-1-36 ไร่						
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน						
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ						
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์						
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์						
	1,582,240	2,259,566	7	1,540,553	1,951,463	6
2. โครงการเพชรบูรณ์						
ที่ตั้ง 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 43-2-5 ไร่						
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน						
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ						
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์						
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์						
	733,434	912,342	3	732,567	835,344	3

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการลำลูกกา คลอง 6						
<u>ที่ตั้ง</u> 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2580						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 33-1-0 ไร่	57,443			57,443		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	453,030			453,030		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,818			5,818		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,354			3,354		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	6,394			5,748		
	526,039	568,388	2	525,393	572,052	2
4. โครงการเสนา						
<u>ที่ตั้ง</u> 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263						
ตำบลบางนมโค อำเภอสена จังหวัดพระนครศรีอยุธยา						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 3 เมษายน พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 24-2-96 ไร่	29,665			29,665		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	359,073			359,073		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,487			3,487		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,450			1,450		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	4,978			3,035		
	398,653	355,024	1	396,710	327,000	1

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โครท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการบางปู						
ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ						
จังหวัดสมุทรปราการ						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 55-0-80 ไร่	69,270			69,270		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	569,726			569,726		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,820			4,820		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	6,509			6,509		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	5,249			5,030		
	655,574	736,095	2	655,355	766,216	2
6. โครงการรังสิต-นครนายก						
ที่ตั้ง 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงขัง อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579						
- สิทธิการเช่าที่ดิน 33-2-0 ไร่	120,251			120,251		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์กรประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	524,487			524,487		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,091			8,091		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,059			10,059		
- ต้นทุนในการปรับปรุง และบูรณะสินทรัพย์	11,686			8,942		
	674,574	618,954	2	671,830	634,018	2

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (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 และบูรณะสินทรัพย์	64,415			58,199		
	1,170,381	811,814	3	1,164,165	827,032	3
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	28,052,829	30,723,238	97	27,928,899	29,854,108	97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562				พ.ศ. 2561			
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
พันธบัตรรัฐบาล								
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 17/48/92D					199,386	199,994	1	2 มีนาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 17/49/91D					109,664	109,974	-	8 มีนาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/2/91D					149,588	149,816	1	12 เมษายน พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/4/91D					199,408	199,649	1	26 เมษายน พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/5/91D					59,824	59,878	-	3 พฤษภาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/8/91D					79,775	79,792	-	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2561
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 18/49/91D	209,283	209,956	1	7 มีนาคม พ.ศ. 2562				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/2/91D	249,075	249,588	1	11 เมษายน พ.ศ. 2562				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/7/91D	199,168	199,318	-	16 พฤษภาคม พ.ศ. 2562				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 19/9/91D	278,829	278,834	1	30 พฤษภาคม พ.ศ. 2562				
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	936,355	937,696	3		797,645	799,103	3	
รวมเงินลงทุน	28,989,184	31,660,934	100		28,726,544	30,653,211	100	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		3,054,598,965	2,987,774,441
รายได้ดอกเบี้ย		16,732,195	15,919,101
รายได้อื่น		26,995	1,180,756
รวมรายได้		3,071,358,155	3,004,874,298
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	15,079,705	15,395,119
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13	2,915,139	2,904,927
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	4,372,709	4,357,390
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	269,551,407	270,742,290
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,674,200	1,676,286
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13	321,552,347	325,887,469
ค่าเช่าที่ดิน		48,487,656	48,369,874
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	4,456,695	7,079,852
รวมค่าใช้จ่าย		668,089,858	676,413,207
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		2,403,268,297	2,328,461,091
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		66,476,353	74,234,675
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,336,791,944	2,254,226,416
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	6	745,083,856	562,699,016
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		745,083,856	562,699,016
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,081,875,800	2,816,925,432

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,336,791,944	2,254,226,416
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		745,083,856	562,699,016
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,081,875,800	2,816,925,432
การจ่ายเงินปันผล	11, 12	(2,103,087,177)	(2,003,518,935)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		978,788,623	813,406,497
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		28,400,271,811	27,586,865,314
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		29,379,060,434	28,400,271,811

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,081,875,800	2,816,925,432
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(123,930,256)	(120,560,088)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,707,186,039)	(3,249,753,191)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,580,000,000	3,129,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง(เพิ่มขึ้น)	35,703,819	(7,394,143)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(103,701)	1,954,376
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(6,841,521)	(858,815)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	1,276,392	41,391,578
ค่าเช่ารับล่วงหน้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น	(4,302,816)	15,936,703
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	14,256,931	34,133,952
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	16,201,176	21,615,833
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น(ลดลง)	559,251	(145,726)
รายได้ดอกเบี้ย	(16,732,195)	(15,919,101)
หนี้สงสัยจะสูญ	(8,883)	1,496,882
ดอกเบี้ยจ่าย	66,476,353	74,234,675
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	5,298,227	6,215,885
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(745,083,856)	(562,699,016)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>2,197,458,682</u>	<u>2,185,575,236</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้	-	2,450,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้	-	(2,591,256,415)
จ่ายเงินปันผล	11, 12 (2,103,087,177)	(2,003,518,935)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(65,058,642)	(70,440,294)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(2,168,145,819)</u>	<u>(2,215,215,644)</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	29,312,863	(29,640,408)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	<u>555,313,260</u>	<u>584,953,668</u>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	<u><u>584,626,123</u></u>	<u><u>555,313,260</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลี โลดส์ รีเทล โกรท

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	12.1509	11.8029	11.4502	11.2419	11.2514
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.9998	0.9645	0.9435	0.8650	0.7434
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	0.3188	0.2407	0.2724	0.1902	0.0597
หัก จ่ายคืนทุน	-	-	-	(0.0332)	(0.0650)
จ่ายเงินปันผล	(0.8998)	(0.8572)	(0.8632)	(0.8137)	(0.7476)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	12.5697	12.1509	11.8029	11.4502	11.2419
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี (ร้อยละ)	10.72	10.09	10.49	9.33	7.15
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (พันบาท)	29,379,060	28,400,272	27,586,865	26,762,553	26,275,503
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	2.32	2.42	2.46	2.87	3.55
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	10.68	10.77	10.88	10.83	10.49
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน					
ระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	25.78	23.28	16.98	23.65	21.20
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	28,747,868	27,908,934	27,090,911	26,440,923	26,263,661

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

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

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

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

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2562

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มึเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสด และรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ ได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้น ไม่มีผลกระทบต่อที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บันทึกราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบัน ได้แก่ มาตรฐานฉบับใหม่มีการเปิดเผยข้อมูลที่มากขึ้น

กองทุนรวมฯ มีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาดโดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการบัญชีฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าเกิดการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทของสินทรัพย์นั้น

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ ได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้น ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101 เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินเป็นหนี้สินหรือส่วนของผู้ถือหุ้น และการหักกลบสินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมมองของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ยเงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกัน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมีนัยสำคัญของเครื่องมือทางการเงินที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเครื่องมือทางการเงินที่กิจการเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ แบ่งออกเป็นสามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกิจการเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กิจการต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำกลุ่มมาตรฐานฉบับข้างต้นมาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17	เรื่อง สัญญาเช่า
การตีความตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ โดยผู้เช่าต้องรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ที่แสดงถึงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงที่เช่า และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่แสดงถึงภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบันได้แก่

ยกเลิกความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน และกำหนดการรับรู้สินทรัพย์(สิทธิในการใช้สินทรัพย์) และหนี้สินทางการเงินเพื่อที่จ่ายค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าตลอดทั้งสัญญาเช่า รวมถึงการกำหนดข้อผ่อนปรนของสัญญาเช่าระยะสั้นและมูลค่าต่ำ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.3 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ (ต่อ)

2.2.3.2 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ คือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะมีมูลค่าสูงในช่วงปีแรกและจะลดลงในปีถัดไป ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะถูกเปลี่ยนเป็นดอกเบี้ยและค่าเสื่อมราคา

กระแสเงินสดในการดำเนินงานจะสูงขึ้นเนื่องจากการจ่ายชำระส่วนของเงินต้นของหนี้สิน สัญญาเช่าจะเปลี่ยนเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน การจ่ายชำระดอกเบี้ยที่ยังแสดงอยู่ในกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ความแตกต่างเกิดขึ้นจากอนุสัญญาเช่าตามคำนิยามใหม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาหนึ่ง เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทุนรวมฯ มีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด โดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้บริหารของกองทุนรวมฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มา

2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า รวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.”) ซึ่งกองทุนรวมฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน ถ้าฐานะการเงินของผู้ออกตราสารหรือสถานะของตลาดเงินมิได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 เงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ต่อ)

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้ชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

2.5 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับ และจะวัดมูลค่าภายหลังด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะสามารถเรียกเก็บได้ หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุน

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่ยืนยัน เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมฯ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินกู้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3-4 ปี

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.9 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.10 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

การจ่ายปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรืออัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปี
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

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

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลประจำปี

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

การจ่ายปันผล (ต่อ)

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวมานั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐาน ในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ให้ความเห็นชอบให้บริษัทจัดการฯ แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่อง “การดำเนินการกับเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน” มีดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

การลดทุน

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่ง หรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ

ข) มีการลดลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ เมื่อเทียบกับราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือจากการสอบทานการประเมินค่าสินทรัพย์ และ/หรือ

ค) บริษัทจัดการฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริง เป็นกระแสเงินสด

2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทุนรวมฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 19

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ พันบาท	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์ พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	29,170,969	668,119	29,839,088
<u>บวก</u> ซื่อเพิ่มขึ้น	-	3,249,753	3,249,753
ปรับปรุงอาคาร	120,560	-	120,560
<u>หัก</u> ครบกำหนดไถ่ถอน	-	(3,118,889)	(3,118,889)
<u>บวก</u> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	562,579	120	562,699
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	29,854,108	799,103	30,653,211
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	29,854,108	799,103	30,653,211
<u>บวก</u> ซื่อเพิ่มขึ้น	-	3,707,186	3,707,186
ปรับปรุงอาคาร	123,930	-	123,930
<u>หัก</u> ครบกำหนดไถ่ถอน	-	(3,568,477)	(3,568,477)
<u>บวก</u> กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,200	(116)	745,084
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	30,723,238	937,696	31,660,934

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามบัญชี 28,053 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 27,929 ล้านบาท) และมูลค่ายุติธรรม 30,723 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 29,854 ล้านบาท)

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการสาขลา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,283 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,391 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 108 ล้านบาท ณ วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 17 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศรีนครินทร์ 2) โครงการกระบี่ 3) โครงการประชาชื่น 4) โครงการรังสิต คลอง 7 5) โครงการทุ่งสง 6) โครงการสิงห์บุรี 7) โครงการปรางบุรี 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

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 17 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 19,649 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 20,286 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 637 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการสาขลา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,093 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 10,263 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 170 ล้านบาท ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 17 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศรีนครินทร์ 2) โครงการกระบี่ 3) โครงการประชาชื่น 4) โครงการรังสิต คลอง 7 5) โครงการทุ่งสง 6) โครงการสิงห์บุรี 7) โครงการปรางค์บุรี 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

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 17 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 19,168 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 19,563 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 395 ล้านบาท ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
เงินสดในมือและ เงินฝากธนาคาร	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	7,976	-	5,811	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด				
ออมทรัพย์	53,462	0.55	51,953	0.55
ธนาคารซีทีบีแบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ				
ออมทรัพย์	2,586	0.50	2,573	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	3,806	-	7,059	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	51,354	-	63,412	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	413	0.375	412	0.375
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	1	0.75	1	0.75
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	465,028	0.75	424,092	0.90
	<u>584,626</u>		<u>555,313</u>	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

8. ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	439,963	475,667
<u>หัก</u> ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(13,907)	(13,916)
	<u>426,056</u>	<u>461,751</u>

ลูกหนี้ค่าเช่า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	418,253	451,956
3 - 6 เดือน	5,797	6,696
6 - 12 เดือน	4,591	12,954
เกินกว่า 12 เดือน	11,322	4,061
	<u>439,963</u>	<u>475,667</u>
<u>หัก</u> ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(13,907)	(13,916)
	<u>426,056</u>	<u>461,751</u>

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	26,265	26,151
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ	79	89
	<u>26,344</u>	<u>26,240</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

10. เงินกู้ยืม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	2,450,000	2,591,256
เพิ่มขึ้น	-	2,450,000
ชำระคืน	-	(2,591,256)
ยอดสิ้นปี	2,450,000	2,450,000

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	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. 2561 : ร้อยละ BIBOR + 1.075) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

BIBOR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพของธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

11. ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	2,906,597	2,093,191
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,336,792	2,254,226
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,084	562,699
หัก จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(2,103,087)	(2,003,519)
ยอดสิ้นปี	3,885,386	2,906,597

12. เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

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

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		วันที่จ่าย	อัตราต่อ	
			ผู้ถือหน่วยลงทุน	หน่วยลงทุน		บาท	รวมเป็นเงิน
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560	11 เมษายน พ.ศ. 2560	28 เมษายน พ.ศ. 2560	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2560	0.2148	502	
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560	14 กรกฎาคม พ.ศ. 2560	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560	16 สิงหาคม พ.ศ. 2560	0.2129	498	
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560	16 ตุลาคม พ.ศ. 2560	31 ตุลาคม พ.ศ. 2560	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	0.2150	503	
4	1 กันยายน พ.ศ. 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560	15 มกราคม พ.ศ. 2561	31 มกราคม พ.ศ. 2561	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561	0.2145	501	
						2,004	

13. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ กำหนดโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดย ผู้ดูแลผลประโยชน์

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 ที่คำนวณโดย บริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่พำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง	100,094	100,878
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	28,713	30,485
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	28,480	27,886
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	133,582	133,880
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	18,554	16,746
ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์	1,848	1,656
ภาษีโรงเรือน	7,342	11,385
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี	2,939	2,971
	321,552	325,887

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	103	105
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	84	85
ค่าเพื่อหนังสือส่งสัจจะสัญญา	(9)	1,497
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	-
ค่าสำรวจพื้นที่	401	879
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	388	1,483
ค่าบริการส่วนกลาง	891	880
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,862	2,151
	<u>4,457</u>	<u>7,080</u>

14. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือ ถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานของกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า “บริษัทจัดการฯ”

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) งบกำไรขาดทุน

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
รายได้ค่าเช่า	759,692	774,475
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	269,551	270,742
บริษัทจัดการฯ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,080	15,395
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,373	4,357

ข) งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ลูกหนี้ค่าเช่า	345,470	383,218
เจ้าหนี้อื่น	3,248	2,486
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	51,331	49,125
บริษัทจัดการฯ		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,221	1,218

15. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทุนรวมฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ พันธบัตรและเงินฝากกับธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากรisk ในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนรวมฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ซึ่งเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้จำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกหนี้ของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเช่าหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกหนี้และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจาก กองทุนรวมฯ ได้ดำรงสินทรัพย์เช่นเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อดำรงสภาพคล่อง

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 7,411 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.78 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 6,499 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.28 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันระยะยาวเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผูกพันต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดังกล่าว มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ไม่เกิน 1 ปี	43,759	38,680
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	178,299	173,899
มากกว่า 5 ปี	613,078	658,409
	<u>835,136</u>	<u>870,988</u>

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรวมฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนรวมฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลที่อ้างอิงจากกระแสเงินในอนาคตที่กองทุนรวมฯ ประเมินขึ้น

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	30,723,238	30,723,238
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	937,696	-	937,696
	-	937,696	30,723,238	31,660,934
				(หน่วย: พันบาท)
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	29,854,108	29,854,108
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	799,103	-	799,103
	-	799,103	29,854,108	30,653,211

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และ 3

- ก) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณ โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ ให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

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

กองทุนรวมฯ ไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด		
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	1,031,000	1,080,000
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(989,000)	(1,027,000)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	701,000	896,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(628,000)	(772,000)
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่า		
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(844,000)	(716,000)
อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	891,000	752,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

19. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	30,653,211	29,839,088
เพิ่มขึ้น	3,831,116	3,370,313
ลดลง	(3,568,477)	(3,118,889)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	745,084	562,699
ยอดสิ้นปี	<u>31,660,934</u>	<u>30,653,211</u>

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแต่ได้มีการเปิดเผย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 แสดงไว้ดังนี้:

	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000
	<u>-</u>	<u>2,450,000</u>	<u>-</u>	<u>2,450,000</u>
	(หน่วย: พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000
	<u>-</u>	<u>2,450,000</u>	<u>-</u>	<u>2,450,000</u>

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมถูกคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR)

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

20. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 28 จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ในอัตราหน่วยละ 0.2249 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 525.65 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2562