

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2565



Building a better  
working world

**EY Office Limited**  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
193/136-137 Rajadapisek Road  
Klongtoey, Bangkok 10110  
Tel: +66 2264 9090  
Fax: +66 2264 0789-90  
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของ ผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

✓

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้

ในปี 2565 กองทุนฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,175 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99 ของรายได้รวม และเนื่องจากกองทุนฯเข้าทำสัญญากับลูกค้ารายย่อยจำนวนมาก ราย และอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากสัญญาเช่าและบริการ ได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกรับรู้รายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาเช่าและบริการเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการว่าสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทุนฯ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดกรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่าน ในสำคัญทั่วไป

## มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 9,363 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนแบบเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารกองทุนฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้บริหารกองทุนฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม อาทิ อัตราการเติบโต อัตราคิดลด เป็นต้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- สอบถามและทำความเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรม รวมถึง การกำหนดข้อสมมติต่าง ๆ ที่จำเป็นในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม
- สอบทานความเหมาะสมข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเทียบกับข้อมูลในอดีต ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง ข้อมูลอื่นที่เทียบเคียงได้จากสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และปัจจัยและแนวโน้มทางเศรษฐกิจ เป็นต้น
- พิจารณาความเหมาะสมของวิธีการประเมินที่เลือกใช้ ตลอดจนความสม่ำเสมอของการเลือกใช้วิธีการประเมิน และการกำหนดข้อสมมติ
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

๕



Building a better  
working world

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารกองทุนฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือกองทุนฯต้องหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้ตามข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

✓

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารกองทุนฯ จัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

๕



Building a better  
working world

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รัชดา ยงสวัสดิ์วานิชย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4951

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 กุมภาพันธ์ 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2565: 597,657,166 บาท และ 31 ธันวาคม 2564: 602,405,855 บาท)	5, 12	597,781,753	602,431,655
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2565: 9,760,155,942 บาท และ 31 ธันวาคม 2564: 9,757,925,942 บาท)	6	9,363,000,000	9,586,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 12	399,868,383	342,920,522
<b>ลูกหนี้</b>			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 12	42,108,870	73,555,136
จากดอกเบี้ย		30,984	11,474
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์		17,181,124	23,722,273
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		9,161,799	10,645,270
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>10,429,132,913</b>	<b>10,639,286,330</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	12	56,448,522	68,210,990
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	66,505,915	80,383,728
เจ้าหนี้กรมสรรพากร		2,506,868	2,415,194
รายได้รับล่วงหน้า	12	21,303,491	22,290,954
เงินประกันรับจากผู้เช่า	12	269,193,933	280,018,451
<b>รวมหนี้สิน</b>		<u>415,958,729</u>	<u>453,319,317</u>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<u>10,013,174,184</u>	<u>10,185,967,013</u>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.0842 บาท		<u>9,751,421,400</u>	<u>9,751,421,400</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.0842 บาท		9,751,421,400	9,751,421,400
กำไรสะสม	9	261,752,784	434,545,613
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<u>10,013,174,184</u>	<u>10,185,967,013</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.3548	10.5335
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		967,000,000	967,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่		2565		2564		ร้อยละของ	
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)								
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (ลิตร)								
ที่ตั้ง ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	4,062,579,942	3,883,000,000	4,061,249,942	3,994,000,000				39.20
10500								
ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง แขวงดินแดง กรุงเทพฯ	4,824,849,393	4,683,000,000	4,823,949,393	4,700,000,000				46.13
10400								
ที่ตั้ง ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี	872,726,607	797,000,000	872,726,607	892,000,000				8.76
10400								
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	9,760,155,942	9,363,000,000	9,757,925,942	9,586,000,000				94.09

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.ซี.ทาวเวอร์ โครท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2565		2564	
			ราคาทุน/ ราคาทุนคิดจำหน่าย (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม <sup>(1)</sup> (บาท)	ราคาทุน/ ราคาทุนคิดจำหน่าย (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม <sup>(1)</sup> (บาท)
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>						
<b>พันธบัตรรัฐบาล</b>						
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 44/91/65	กุมภาพันธ์ 2566	-	394,636,718	394,638,446	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 44/91/64	กุมภาพันธ์ 2565	-	-	-	395,829,116	395,826,433
<b>ตัวเงินค้ำ</b>						
ตัวเงินค้ำ งวดที่ 4/182/66	พฤษภาคม 2566	-	200,020,448	200,143,307	-	-
ตัวเงินค้ำ งวดที่ 4/182/65	พฤษภาคม 2565	-	-	-	203,576,739	203,605,222
<b>เงินฝากประจำ</b>						
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) <sup>(2)</sup>	กุมภาพันธ์ 2566	0.375	3,000,000	3,000,000	-	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) <sup>(2)</sup>	กุมภาพันธ์ 2565	0.375	-	-	3,000,000	3,000,000
<b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>			<b>597,657,166</b>	<b>597,781,753</b>	<b>602,405,855</b>	<b>602,431,655</b>
<b>รวมเงินลงทุน</b>			<b>10,357,813,108</b>	<b>9,960,781,753</b>	<b>10,360,331,797</b>	<b>10,188,431,655</b>

12

(1) เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

(2) เป็นเงินฝากประจำเพื่อการรับประกันการใช้ไฟฟ้า

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12	1,174,966,351	1,026,654,742
รายได้ดอกเบี้ย		4,775,987	2,853,347
รายได้อื่น		11,845,500	19,427,068
<b>รวมรายได้</b>		<u>1,191,587,838</u>	<u>1,048,935,157</u>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		362,607,698	329,391,891
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11.1, 12	13,295,545	13,286,645
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11.2, 12	1,902,252	1,908,847
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11.3, 12	2,055,914	2,063,031
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.4, 12	106,987,794	99,991,561
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,395,124	1,305,479
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		7,950,127	5,305,157
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<u>496,194,454</u>	<u>453,252,611</u>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<u>695,393,384</u>	<u>595,682,546</u>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(225,131,213)	80,734,658
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<u>(225,131,213)</u>	<u>80,734,658</u>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<u><u>470,262,171</u></u>	<u><u>676,417,204</u></u>

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โครท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

	(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	695,393,384	595,682,546
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(225,131,213)	80,734,658
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	470,262,171	676,417,204
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหน่วยลงทุน	10 (643,055,000)	(562,794,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	(172,792,829)	113,623,204
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	10,185,967,013	10,072,343,809
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	<u>10,013,174,184</u>	<u>10,185,967,013</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

5

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

	(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	470,262,171	676,417,204
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	225,131,213	(80,734,658)
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,230,000)	(37,300,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,983,992,570)	(2,370,381,616)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,992,500,000	2,363,000,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	31,446,266	(12,632,102)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(19,510)	11,160
การเพิ่มขึ้นในต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์	(12,922,017)	(12,827,560)
การลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,483,471	1,542,756
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(11,762,468)	14,762,086
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(13,877,813)	41,553,795
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้กรมสรรพากร	91,674	(3,461,398)
การลดลงในรายได้รับล่วงหน้า	(987,463)	(29,954,674)
การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า	(10,824,518)	(7,286,233)
ตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์	19,463,166	19,916,592
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลและตั๋วเงินคลัง	(3,758,741)	(2,287,528)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>700,002,861</b>	<b>560,337,824</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	10	(643,055,000)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(643,055,000)</b>	<b>(562,794,000)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>56,947,861</b>	<b>(2,456,176)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี</b>	<b>342,920,522</b>	<b>345,376,698</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>7</b>	<b>342,920,522</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

##### 1.1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการโครงการ ได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 โดยมีอายุโครงการ 30 ปี นับจากวันที่กองทุนฯเข้าลงทุนครั้งแรก และมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนฯได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2556 เป็นต้นไป

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ และบริษัทซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานประกันสังคม และ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนฯ โดยถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯร้อยละ 31.16 ร้อยละ 10.20 และร้อยละ 9.77 ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2564: ร้อยละ 31.16 ร้อยละ 9.77 และร้อยละ 9.77 ตามลำดับ)

## 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ ในส่วนของผู้เช่ากลุ่มที่ได้รับผลกระทบ ผู้บริหารกองทุนฯจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับรายได้อย่างต่อเนื่อง และจะบันทึกบัญชีในอนาคตเมื่อมีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการให้ผู้เช่าจริง ทั้งนี้ ในการพิจารณามูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6

## 2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### 2.1 การจ่ายปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด กองทุนฯจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะ เงินสดของกองทุนฯ
- (2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด กองทุนฯอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท กองทุนฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี



## 2.2 การลดทุน

- (1) ในกรณีที่กองทุนฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ กองทุนฯ จะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนฯ เท่านั้น
  - ก) กองทุนฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - ข) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
  - ค) กองทุนฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอดักบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย
- (2) กองทุนฯ ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนฯ

## 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชานั้น นอกจากนั้นแล้ว ยังกำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่างๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบของงบการเงินและรูปแบบการนำเสนอของงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ จะบันทึกเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า  
ดอกเบี้ยรับบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง  
ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 เครื่องมือทางการเงิน

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า

กองทุนฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมด ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

กองทุนฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การตัดรายการ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือ ได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทุนฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อ ได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกองทุนฯ คาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

### 4.3 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุน โดยกองทุนฯ รวมถึง สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร ส่วนควบของที่ดินและอาคารและงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้บริหารกองทุนฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป

ในการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุน กองทุนฯ จะอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กองทุนฯ บันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทน ที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

#### 4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นรายละ 31.16
กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์	- ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการหรือกลุ่มผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันกับบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทจัดการฯ - นายทะเบียนกองทุนฯ
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (มหาชน) จำกัด	- ผู้ดูแลผลประโยชน์

#### 4.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

#### 4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนฯ มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562

#### 4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 4.10 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทุนฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ ผู้บริหารกองทุนฯ มีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.3 และข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6

5. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	602,432	592,728
ซื้อเงินลงทุน	1,983,993	2,370,382
จำหน่าย	(1,992,500)	(2,363,000)
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล และตัวเงินค้ำประกัน	3,758	2,287
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	99	35
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>597,782</u>	<u>602,432</u>

6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	4,062,580	3,883,000	4,061,250	3,994,000
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	4,824,849	4,683,000	4,823,949	4,700,000
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	872,727	797,000	872,727	892,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	<u>9,760,156</u>	<u>9,363,000</u>	<u>9,757,926</u>	<u>9,586,000</u>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม แสดงได้  
ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	9,586,000	9,468,000
เพิ่มขึ้น	2,230	37,300
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(225,230)	80,700
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	<u>9,363,000</u>	<u>9,586,000</u>

กองทุนฯ แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคา  
อิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา  
ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของ  
ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2565	2564	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	70 - 95	90 - 98	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (ร้อยละต่อปี)	3	3	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการรายเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	535 - 1,150	500 - 1,150	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
เงินสดย่อย	3,205	2,887	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	44,646	20,579	0.200	0.100
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	74,777	30,071	0.350	0.125
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	9,406	4,259	0.250	0.050
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	267,832	285,122	0.500	0.150
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	399,868	342,920		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	11,954	20,893
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	28,069	41,916
3 - 6 เดือน	1,159	6,545
เกิน 6 เดือน	1,554	4,828
รวม	42,736	74,182
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(627)	(627)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	42,109	73,555



## 9. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	6,307,070	5,711,387
ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(13)	(13)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(167,791)	(248,526)
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสะสม	(5,704,720)	(5,141,926)
กำไรสะสมต้นปี	434,546	320,922
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	470,262	676,418
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี	(643,055)	(562,794)
กำไรสะสมปลายปี	261,753	434,546

## 10. การปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดเงินปันผลระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับระยะเวลา	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		วันที่จ่าย	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนรวม (พันบาท)
			ผู้ถือหน่วยลงทุน				
1	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	21 กุมภาพันธ์ 2565	7 มีนาคม 2565		21 มีนาคม 2565	0.1590	153,753
2	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	19 พฤษภาคม 2565	2 มิถุนายน 2565		17 มิถุนายน 2565	0.1900	183,730
3	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	16 สิงหาคม 2565	30 สิงหาคม 2565		14 กันยายน 2565	0.1500	145,050
4	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	17 พฤศจิกายน 2565	1 ธันวาคม 2565		19 ธันวาคม 2565	0.1660	160,522
						0.6650	643,055

รายละเอียดเงินปันผลระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับระยะเวลา	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน		วันที่จ่าย	อัตราหน่วยละ (บาท)	จำนวนรวม (พันบาท)
			ผู้ถือหน่วยลงทุน				
1	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	17 กุมภาพันธ์ 2564	3 มีนาคม 2564		17 มีนาคม 2564	0.1800	174,060
2	1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	18 พฤษภาคม 2564	1 มิถุนายน 2564		16 มิถุนายน 2564	0.1495	144,567
3	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	17 สิงหาคม 2564	31 สิงหาคม 2564		15 กันยายน 2564	0.1315	127,160
4	1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	18 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564		17 ธันวาคม 2564	0.1210	117,007
						0.5820	562,794

## 11. ค่าใช้จ่าย

### 11.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### 11.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนฯ เป็นต้น

### 11.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### 11.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนฯ ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
- (2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภครายเดือน
- (3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ของเดือนก่อนหน้านั้น โดยชำระเป็นรายเดือน

- (4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนฯ ได้รับความจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียม ข้อ (1), (2), (3) และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (5) ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- (6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

## 12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด</b>			
<b>(มหาชน)</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,296	13,287	ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 11.1
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,056	2,063	ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 11.3
<b>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,272	3,700	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,902	1,909	ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 11.2
<b>บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9,508	7,886	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	106,988	99,992	ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 11.4
<b>กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	642,892	634,300	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
<b>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,428	976	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย <sup>(1)</sup>	1,182	1,183
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย <sup>(1)</sup>	182	185
<b>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	44,648	20,581
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย <sup>(1)</sup>	168	171
เงินประกันรับจากผู้เช่า	1,389	1,431
<b>บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	326	148
เจ้าหนี้อื่น	-	1
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย <sup>(1)</sup>	8,439	9,392
เงินประกันรับจากผู้เช่า	2,854	1,630
<b>กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	16,438	34,194
เจ้าหนี้อื่น	691	2,921
รายได้รับล่วงหน้า	17,994	18,673
เงินประกันรับจากผู้เช่า	121,945	117,112
<b>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,000	3,000
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	6
เงินประกันรับจากผู้เช่า	374	374

<sup>(1)</sup> แสดงรวมอยู่ในรายการ “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

### 13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 3,970 ล้านบาท และ 4,727 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 39.52 และร้อยละ 46.85 ตามลำดับ ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

## 14. ภาระผูกพัน

### 14.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนฯ ไม่มีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนฯ มีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 0.96 ล้านบาท

### 14.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

14.2.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 11

14.2.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ไม่เกิน 1 ปี	73,511	42,533
1 - 5 ปี	15,118	25,716
รวม	<u>88,629</u>	<u>68,249</u>

### 14.3 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทุนฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 38 ล้านบาท และ 38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้จ่ายไฟฟ้า โดยมีเงินฝากประจำของกองทุนฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันจำนวนเงิน 3 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ

## 15. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจากลูกค้ารายใหญ่ จำนวน 1 กลุ่ม เป็นจำนวนเงินประมาณ 628 ล้านบาท และ 634 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 53 และร้อยละ 60 ตามลำดับ ของรายได้รวมของกองทุนฯ

## 16. วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินประกันรับจากผู้เช่า กองทุนฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

### 16.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้จากดอกเบี้ย โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### *ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ*

กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กองทุนฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ และลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (นอกเหนือจากลูกหนี้รายใหญ่ที่เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) มียอดคงค้างแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกองทุนฯ มีฐานลูกค้ารายย่อยจำนวนมากราย

#### *เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนและเงินฝากธนาคาร*

กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากกองทุนฯ ลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นคู่สัญญาที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมิน โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

### 16.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคาตลาด กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

### 16.2.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เงินสดและเงินฝากธนาคาร และลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด และมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	มีอัตรา ดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
	รวม	รวม	รวม	รวม	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
<b>เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่า</b>					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,000	-	594,782	597,782	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	396,661	3,207	399,868	0.20 - 0.50
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	42,109	42,109	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	-	269,194	269,194	-

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	มีอัตรา ดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
	รวม	รวม	รวม	รวม	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
<b>เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่า</b>					
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,000	-	599,432	602,432	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	340,031	2,889	342,920	0.05 - 0.15
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	73,555	73,555	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	-	280,018	280,018	-

### 16.2.2 ความเสี่ยงด้านราคาตลาด

กองทุนฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านราคาตลาดเนื่องจากกองทุนฯ ไม่ได้มีการลงทุนในหลักทรัพย์ จดทะเบียน

### 16.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทุนฯอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทุนฯไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและหรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทุนฯจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทุนฯมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทุนฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระยะเวลาคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2565					
	เมื่อ	ภายใน			ไม่มี	
	ทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน						
กำไรหรือขาดทุน	-	597,782	-	-	-	597,782
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	399,868	-	-	-	-	399,868
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11,954	30,155	-	-	-	42,109
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	-	269,194	-	-	269,194

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2564					
	เมื่อ	ภายใน			ไม่มี	
	ทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน						
กำไรหรือขาดทุน	-	602,432	-	-	-	602,432
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	342,920	-	-	-	-	342,920
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	20,893	52,662	-	-	-	73,555
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินประกันรับจากผู้เช่า	-	-	280,018	-	-	280,018



17. ข้อมูลเกี่ยวกับลำดับชั้นและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.3 และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ				
ขาดทุน	3,000	594,782	-	597,782
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	9,363,000	9,363,000

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ				
ขาดทุน	3,000	599,432	-	602,432
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	9,586,000	9,586,000

กองทุนฯมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้คำนวณ โดยใช้ผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ยกเว้นมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุน และไม่มีเงื่อนไขในการต่ออายุจะเทียบเคียงกับราคาทุนตัดจำหน่าย
- ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมแสดงมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### **18. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุน

#### **19. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566