

**เรื่อง** ชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเกินกว่าร้อยละ 20  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

**เรียน** กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 (ระยะเวลา 3 เดือน) สำหรับงวดผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเกินร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานในงวดเดียวกันของปี 2562

กล่าวคือ กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 142.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่ 108.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 33.6 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.0) จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. กองทุนรวมมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 12.4 ล้านบาท จาก 159.4 ล้านบาท ในปี 2562 เป็น 171.9 ล้านบาท อันเป็นผลมาจากการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มจากผู้เช่าที่ต่อสัญญาระหว่างปี
2. ในปี 2563 กองทุนรวมมีการบันทึกบัญชี เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนค่าเช่าและบริกรลดลง แต่ต้นทุนดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินและการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการตีราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้แทน โดยกองทุนมีการเพิ่มขึ้นของรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 4.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน -11.5 ล้านบาท ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนดังกล่าว มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมอันเกิดจากการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ รวมทั้งการด้อยค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้

ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสูงกว่าในงวดเดียวกันของปี 2562 เกินร้อยละ 20

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท  
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน