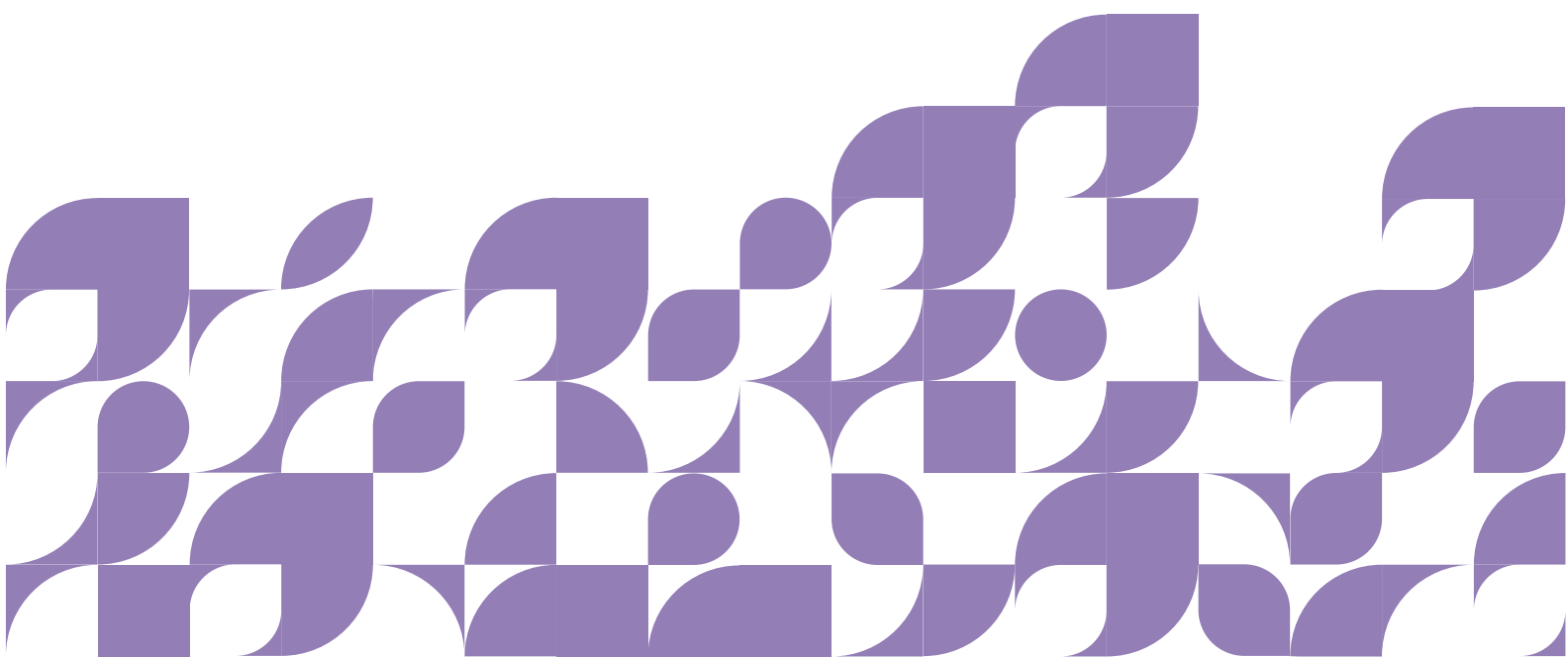




กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

รายงานประจำปี 2556

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556



สารบัญ

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ	1
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	3
รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งปี 2556	10
รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2556	13
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่า CPN รีเทล โกรท สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556	18
รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน	19
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	21
รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556	22
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556	22
ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	23
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทจัดการกองทุนเรียกเก็บจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	24
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน	24
รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง	25
ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (soft commission)	27
รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	27
ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม	27
ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	27
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	29
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	30
งบการเงิน	32

สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

วันที่ 10 เมษายน 2557

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2556 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทุนรวม) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

โดยผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา ถือเป็นอีกปีหนึ่งที่กองทุนรวมได้สร้างผลประกอบการในระดับที่น่าพอใจ โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 17,826.57 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8942 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 17,616.82 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.19 โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,707.74 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 555.26 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,152.48 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาารวมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน กองทุนรวมจะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในรอบการดำเนินงานเดียวกันนี้จำนวน 2,690.91 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในปี 2556 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2556) จำนวน 1.2283 บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท จากมูลค่าเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 15,763,957,630 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 28,363,957,630 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และอนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดราคา วันจองซื้อ วิธีการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ปัจจุบันกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มทุนจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว และคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว และบุคคลในวงจำกัด ในเดือนเมษายน 2557 และคาดว่าจะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2557

ในส่วนของภาพรวมเชิงเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยได้สรุปภาวะเศรษฐกิจในปี 2556 ว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยชะลอตัวลงจากปี 2555 แม้ว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2556 เศรษฐกิจขยายตัวจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ช่วยสนับสนุนการบริโภค อาทิ การปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ มาตรการสนับสนุนราคาสินค้าเกษตร รวมถึงโครงการคืนเงินภาษีรถยนต์คันแรก ในขณะที่การลงทุนของภาคธุรกิจยังมีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 เศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลงจากการหดตัวของอุปสงค์ในประเทศ เนื่องจากผลของมาตรการภาครัฐทยอยหมดลง รวมทั้งการใช้จ่ายเพื่อลงทุนของภาครัฐทั้งในและนอกงบประมาณทำได้ล่าช้า ประกอบกับสถานการณ์เศรษฐกิจและการเมืองมีความไม่แน่นอนสูงขึ้น ส่งผลให้ครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่าย ผู้ประกอบการชะลอการลงทุนออกไปเพื่อประเมินสถานการณ์ และสถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ขณะที่การส่งออกฟื้นตัวได้ช้า โดยอุปสงค์

ต่างประเทศที่มีทิศทางการฟื้นตัวชัดเจนขึ้นไม่ได้ส่งผลดีต่อการส่งออกของไทยมากนักเพราะการฟื้นตัวดังกล่าวยังกระจุกตัวอยู่เฉพาะบางกลุ่มสินค้าซึ่งไม่ใช่สินค้าส่งออกหลักของไทย ประกอบกับบางอุตสาหกรรมของไทยมีข้อจำกัดในการผลิตภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีต่อเนื่องจึงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจตลอดทั้งปี

ในปี 2557 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ประเมินว่า เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.0 แต่หากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองมีความยืดเยื้อไปจนถึงช่วงครึ่งหลังของปี 2557 จะมีโอกาสส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาลที่มีอำนาจในการบริหารราชการได้อย่างเต็มที่ และอาจทำให้การขยายตัวของเศรษฐกิจลดลงไปอยู่ในระดับร้อยละ 2.4 ซึ่งเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองได้ส่งผลกระทบต่อการลงทุนภาครัฐอย่างชัดเจน เนื่องจากความล่าช้าในการเบิกจ่ายงบลงทุน และโครงการลงทุนขนาดใหญ่ต่างๆ นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนทางการเมืองยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของภาคเอกชนผ่านการลงทุนของภาคธุรกิจต่างๆ และการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสินค้าที่มีราคาสูง เช่น บ้านและรถยนต์ สำหรับแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักในปี 2557 จะมาจากการส่งออกที่มีแนวโน้มขยายตัวตามเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้นโดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา ซึ่งจะขยายอุปสงค์ภายในประเทศที่มีแนวโน้มชะลอตัว

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนรวมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 23 สิงหาคม 2548 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 23 สิงหาคม 2548)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	<u>การลงทุนครั้งแรก</u> – หน่วยลงทุน 1,091,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท รวม 10,915,000,000 บาท <u>การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1</u> – หน่วยลงทุน 544,826,700 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.90 บาท รวม 4,848,957,630 บาท
ประวัติความเป็นมาโดยสรุป	<u>การลงทุนครั้งแรก</u> – กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จดทะเบียนจัดตั้ง และเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 <u>การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1</u> – ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2552 วันที่ 17 สิงหาคม 2552 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 6,706,000,000 บาท จากมูลค่าเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 10,915,000,000 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 17,621,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 839,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า และตามมติคณะกรรมการลงทุนกองทุนรวม เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2552 ได้กำหนดให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนไม่เกิน 4,849,000,000 บาท โดยออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจำนวนไม่เกิน 546,600,000 หน่วย และจำนวนเงินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวน 1,000,000,000 บาท แต่ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมหลังจากการเพิ่มทุน หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 24 กรกฎาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 จำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท จากมูลค่าเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 15,763,957,630 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 28,363,957,630 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และอนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดวันจองซื้อ วิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและ

เสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ปัจจุบันกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบการเพิ่มทุนจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว และคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป และผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษและผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว และบุคคลในวงจำกัดในเดือนเมษายน 2557 และคาดว่าจะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน 2557

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงการดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง/เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าจำนวน 2 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3 โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ดังนี้

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2

ที่ตั้ง	เลขที่ 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของ	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2

กองทุนรวม	2 และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 บางส่วน พร้อมอาคารจอดรถ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 20 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงสามลำ เติบงามขุนเทียน กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 96-2-49.3 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 4313 เนื้อที่ 16-3-90.5 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 4314 เนื้อที่ 27-1-24.5 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 85312 เนื้อที่ 3-0-47.2 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 49534 เนื้อที่ 6-0-76.2 ไร่
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 บางส่วน ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมอาคารจอดรถ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 20 ปี แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 251,182 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 272,185 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 131,701 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 137,638 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง ก) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 5,937 ตารางเมตร (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ข) พื้นที่จอดรถบริเวณชั้น G ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 (Parking Star) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 15,066 ตารางเมตร (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน)
งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งและใช้งานภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 3

ที่ตั้ง	เลขที่ 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3 บางส่วน และพื้นที่จอดรถภายในอาคารบางส่วน จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว คราวละ 30 ปี โดยกองทุนรวมชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ซื้อและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล รีเทล ดีเวลอปเม้นท์ พระราม 3 จำกัด
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว คราวละ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 12-3-13.5 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 53132 เนื้อที่ 12-0-83.4 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 53133 เนื้อที่ 0-1-61.2 ไร่
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3 บางส่วน ซึ่งเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้า พื้นที่จอดรถ และพื้นที่บริการ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทุนรวมมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว คราวละ 30 ปี แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 169,740 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 187,958 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 65,965 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 169,740 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3 ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึงสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3 ซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อยที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว และพื้นที่ที่บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด เช่าจากห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล คิตเป็นพื้นที่ประมาณ 18,217 ตารางเมตร

งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	กรรมสิทธิ์ (โดยการซื้อและ/หรือรับโอน) งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรมที่ติดตั้งและใช้งานภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 จากบริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส พระราม 3 จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
--	---

การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2552 วันที่ 17 สิงหาคม 2552 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมเพื่อเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ดังนี้

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า

ที่ตั้ง	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/522 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า จาก CPN เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) จาก CPN ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ (จากที่ดินทั้งหมด 24-2-84 ไร่) แบ่งเป็น - โฉนดที่ดินเลขที่ 1041 เนื้อที่ 22-0-72 ไร่ - โฉนดที่ดินเลขที่ 1054 เนื้อที่ 2-2-12 ไร่ โดยกองทุนรวมให้สิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการและทางเข้าออกของโครงการแก่บริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ CPN ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าของทั้งสองบริษัท
อาคารที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า บางส่วน จำนวน 1 อาคาร ซึ่งเป็นอาคารสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารสำนักงานทั้งอาคารจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารเซ็นทรัล ทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า สูง 26 ชั้น และอาคารเซ็นทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า สูง 18 ชั้น พร้อมทั้งพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ซึ่งสูง 10 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมทั้งงานระบบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่จอดรถยนต์จาก CPN ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี (สัญญาเช่าสิ้นสุด

	วันที่ 31 ธันวาคม 2567) แบ่งเป็น - พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 185,671 ตารางเมตร (จากพื้นที่ Gross Area ทั้งหมดประมาณ 293,446 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) - พื้นที่ปล่อยเช่าได้ (พื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า ประมาณ 100,670 ตารางเมตร (จากพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 142,701 ตารางเมตร) (ข้อมูล ณ วันเข้าลงทุน) ทั้งนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า ดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึงการเช่าพื้นที่ต่อไปนี้ (1) พื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่ง CPN ได้เช่าจากบริษัท ห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า จำกัด (ส่วนพื้นที่บนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลชั้น 5 และ 6) จำนวนประมาณ 14,249 ตารางเมตร (2) พื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่ง CPN ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) ในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว เป็นพื้นที่ประมาณ 23,356 ตารางเมตร (3) พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวนประมาณ 65,744 ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอาคารห้างสรรพสินค้าและในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของ CPN ซึ่งนอกเหนือจากที่ได้ให้สิทธิการเช่าแก่กองทุนรวมตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน
งานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุน	สิทธิการเช่างานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) (CPN จะได้รับโอนงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้าจากบริษัท เซ็นทรัล เรียลตี้ เซอร์วิส จำกัด)

ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 วันที่ 24 กรกฎาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท จากมูลค่าเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 15,763,957,630 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 28,363,957,630 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย ตลอดจนอาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ เพื่อลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ดังนี้

- (1) เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน)

- (2) เช่า และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
- (3) เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการ และทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

โดยกองทุนรวมพิจารณาลงทุนตาม (1) – (3) เป็นระยะเวลา 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินการอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งปี 2556*

กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

ด้วยอุปสงค์ของลูกค้าในประเทศที่ยังคงแข็งแกร่ง จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างชาติที่เพิ่มมากขึ้นทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยว และการที่ประเทศไทยจะเป็นศูนย์กลางของประเทศอาเซียนหลังจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 นี้ ทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการท่องเที่ยว (Tourist Destination) อันดับต้นๆ ในภูมิภาคอาเซียน และด้วยภาพลักษณ์ของกรุงเทพฯ ที่เป็นเมืองสวรรค์แห่งการช้อปปิ้ง (Shopping Paradise) จึงดึงดูดให้สินค้าแบรนด์ในประเทศและต่างประเทศเพิ่มอัตราการลงทุนและขยายจำนวนร้านค้ามากขึ้น ส่งผลให้กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าเติบโตเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

พื้นที่การค้าปลีกค้าส่งในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวนมากกว่า 6.3 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปีที่แล้ว โดยศูนย์การค้ามีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดถึงร้อยละ 61 รองลงมาเป็นห้างสรรพสินค้าร้อยละ 19 และห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ร้อยละ 20 โดยภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ค้าปลีก ในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 95 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากบริษัทต่างชาติที่เริ่มเข้ามาลงทุนในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง สำหรับอัตราการเติบโตของพื้นที่ศูนย์การค้ารอบนอกเมืองมีแนวโน้มที่สูงขึ้นจากการขยายการเจริญเติบโตของเมืองออกไปตามเส้นทางการคมนาคมที่ไปสู่บริเวณชานเมือง

ในปัจจุบันผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้รับแรงกดดันจากสภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ใช้สอยของผู้บริโภคที่ระมัดระวังมากขึ้น อีกทั้งการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีการทำธุรกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce) เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.1 ในปีที่ผ่านมา เนื่องจากจำนวนผู้ใช้อินเทอร์เน็ตที่เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงเวลาเพียงไม่กี่ปี โดยปัจจุบันคาดว่าประเทศไทยมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตจำนวนกว่า 52 ล้านคน ปัจจัยเหล่านี้จึงเพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้มาเลือกซื้อสินค้าภายในศูนย์การค้าต้องปรับแผนกลยุทธ์ทางด้านการขยายธุรกิจและการบริหารจัดการอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Mall)

โครงการในกลุ่มนี้กำลังเป็นที่นิยมในกรุงเทพฯ และย่านชานเมือง มีการขยายตัวสูงที่สุดในกลุ่มภาคอุตสาหกรรมการค้าปลีกค้าส่ง ในปี 2556 โครงการทั้งหมดที่เปิดตัวในปีนี้อยู่บริเวณชานเมืองทั้งหมดตามกลุ่มลูกค้าหลักซึ่งมาจากบริเวณชุมชนที่พักอาศัย ดังนั้น การขยายโครงการกลุ่มนี้จึงมีทิศทางตามโครงการหมู่บ้านที่ขยายไปในบริเวณชานเมืองด้วยอัตราการเติบโตเช่นนี้ทำให้ในปี 2556 กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) มีสัดส่วนการตลาดทางด้านพื้นที่เป็นอันดับที่ 2 ของอุตสาหกรรมการค้าปลีกค้าส่งในกรุงเทพฯ แทนที่กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่เปิดตัวในปี 2556 ได้แก่ โครงการเสนาเฟสต์ ถนนเจริญนคร อินท์-อินเทอร์เน็ตเซคพระราม 3 นิฮอนมูระมอลล์ ทองหล่อ 13 และเดอะวอลล์ เกษตรวนมินทร์ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างได้แก่ เดอะ เซ็นส์ ปิ่นเกล้า เมส ทองหล่อ และเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ จากการที่มีผู้เล่นใหม่จำนวนมากเลือกที่จะเข้ามาในตลาดอุตสาหกรรมการค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้ ทำให้ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ต้องปรับตัวมากขึ้นเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบโต้ความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ

การมีผู้เช่าร้านค้าใหม่เพื่อสร้างความแตกต่างการมีร้านแม่เหล็กประเภทต่างๆ ที่ตอบสนองความต้องการทุกมิติของผู้ใช้บริการ การรักษารฐานลูกค้าประจำและขยายฐานลูกค้าให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนแรงงานที่สูงขึ้น ซึ่งทั้งหมดเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

ในปี 2556 ยังเป็นอีกปีที่กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในประเทศไทยมีการแข่งขันสูงมาก เนื่องจากผู้เล่นหลักทั้ง 3 ราย ได้แก่ เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และแมคโคร ล้วนมีแผนการเติบโตทางธุรกิจโดยการขยายสาขาทั่วประเทศด้วยงบลงทุนจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์การพัฒนารูปแบบโครงการที่หลากหลาย (Multi Format) ทั้งที่เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ รูปแบบผสมผสานระหว่างห้างค้าปลีกและศูนย์การค้าขนาดย่อม และรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาร้านค้าขนาดเล็กในรูปแบบร้านสะดวกซื้อทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต หรือเรียกว่า ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส มินิบิ๊กซี ท็อปส์เดย์ ซีฟู้ดมาร์เก็ต และแม็กซ์แวลู เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมาห้างค้าปลีกขนาดใหญ่เผชิญกับอุปสรรคและความยากลำบากในการขยายธุรกิจ อันเนื่องมาจากข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) ของแต่ละพื้นที่จังหวัดรวมไปถึงการยอมรับจากชุมชนในพื้นที่

นอกจากรูปแบบร้านค้าดังกล่าวผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังเริ่มรุกสู่ตลาดในระดับบนกว่ากลุ่มผู้ให้บริการห้างค้าปลีกขนาดใหญ่โดยการเปิดร้านค้าปลีกในรูปแบบ “เอ็กซ์ตรา” ซึ่งมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ คุณภาพของสินค้า และการให้บริการเพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพระดับพรีเมียมขึ้น สำหรับกลยุทธ์เพื่อเพิ่มยอดขาย ผู้ประกอบการกลุ่มนี้เริ่มเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำตลาดจากที่เคยมุ่งเน้นแต่เรื่องราคาถูก เป็นการบริหารจัดการพฤติกรรมผู้บริโภคจ่ายใช้สอยของผู้ใช้บริการ โดยมีการแบ่งแยกกลุ่มของผู้ใช้บริการอย่างชัดเจน ทั้งกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับเรื่องราคา กลุ่มที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม และกลุ่มที่ให้ความสำคัญกับการบริการเพื่อตอบสนองลูกค้าที่มีความต้องการแตกต่างกันอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านสะดวกซื้อมีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วทั้งในกรุงเทพฯ และหัวเมืองหลักต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปยังบริเวณที่พักอยู่อาศัย อาคารสำนักงานคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า ชุมชนเกิดใหม่ และสถานบริการน้ำมัน ด้วยการเพิ่มความหลากหลายของสินค้า โดยเฉพาะสินค้าหมวดพร้อมทาน (Ready-to-Eat) และอาหารสำเร็จรูป (Instant Food) เพื่อตอบสนองการดำเนินชีวิตที่เน้นความสะดวกสบายและทันสมัยมากขึ้นของประชากร

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกและการแข่งขันในปี 2557

ในปี 2557 คาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นประมาณ 779,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่ศูนย์การค้า 474,800 ตารางเมตร และโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมประมาณ 264,200 ตารางเมตร โดยศูนย์การค้าส่วนใหญ่ที่มีกำหนดเปิดในปี 2557 นั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง อาทิ เซ็นทรัลเอ็มบาสซี และ ดี เอ็มควอเทียร์ ในขณะที่โครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมที่จะแล้วเสร็จในปี 2557 ส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ตามพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่นี้ไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้ (Occupancy Rate) หรืออัตราราคาเช่าให้ลดลงแต่อย่างใด เนื่องจากแบรนด์สินค้าต่างชาติและไทยต่างมีแผนขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง จากการมองหาทำเลสำหรับเปิดร้านใหม่ตาม

ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และในจังหวัดอื่นๆ จึงทำให้อัตราการเช่าภาพรวมทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 95 และอัตราค่าเช่าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 5 - 10

ในปี 2557 นี้ มีผู้เล่นที่มุ่งความสนใจในการพัฒนาโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ริมสองฝั่งของแม่น้ำในกรุงเทพฯ หลายราย โดยโครงการเหล่านี้มุ่งเน้นพัฒนาโครงการในรูปแบบของโครงสร้างที่สะท้อนประเพณีและวัฒนธรรมไทยเพื่อขยายตลาดไปยังลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวโดยเห็นได้จากการขยายโครงการเอเชียทีคไปในพื้นที่ตรงข้ามของแม่น้ำเจ้าพระยา การพัฒนาโครงการยอดพิมานริเวอร์วอล์คบริเวณปากคลองตลาดเดิมและโครงการลำเพ็ญ-ทำดินแดง รวมไปถึงโครงการบางกอกเจ้าพระยาริเวอร์ฟรอนท์ ไอ-ชิตี นอกจากนี้ ยังมีโครงการศูนย์การค้าระหว่างพัฒนาอีกจำนวนหนึ่งที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายใน 1-2 ปีข้างหน้า อาทิ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์เกต โครงการเซ็นทรัลเอ็มบาสซี ศูนย์การค้าดิเอ็มโพเรียม 2 และ 3 (ดิ เอ็มควอเทียร์และดิ เอ็มสเฟียร์) สำหรับพื้นที่ต่างจังหวัดมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่สำคัญคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ศาลายา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ระยอง และริสอร์ทมอลล์ BLUPOINT หัวหินของกลุ่มเดอะมอลล์ เป็นต้น แนวโน้มการเคลื่อนไหวของกลุ่มค้าปลีกจะมุ่งเน้นการลงทุนในต่างจังหวัดอย่างชัดเจนมากขึ้น เนื่องจากการเจริญขึ้นอย่างรวดเร็วของจังหวัดใหญ่จากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดที่โตขึ้นจากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และการพัฒนาของโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดที่มากขึ้น ทำให้กลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกมุ่งขยายธุรกิจในตลาดเหล่านี้เพื่อตอบสนองต่ออุปสงค์ที่โตขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นการเปิดตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 โดยมีประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของประเทศอาเซียนตอนบนได้เปิดโอกาสให้กลุ่มค้าปลีกหันมาลงทุนตามจังหวัดต่างๆ โดยเฉพาะจังหวัดที่ติดชายแดนมากขึ้น โดยห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกสเปเชียลตี้สโตร์ (Specialty Store) เป็นรูปแบบโครงการที่นิยมมากที่สุด

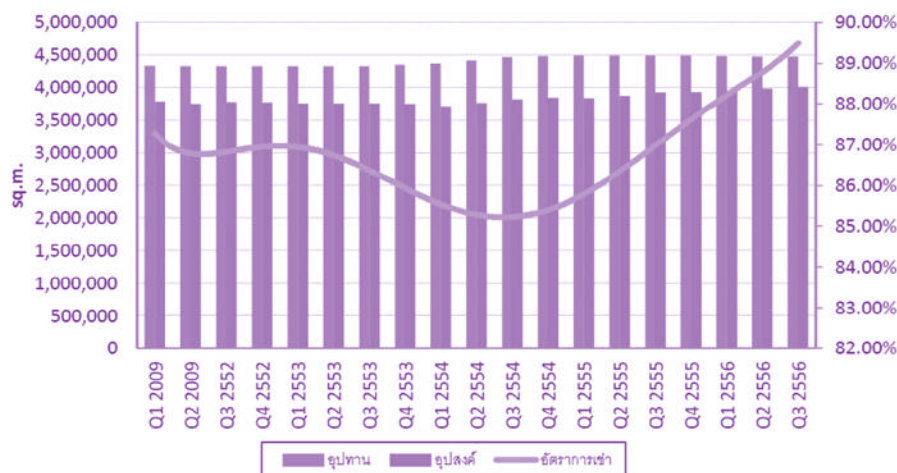
ที่มา: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

*อ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากธนาคารแห่งประเทศไทย CBRE Research และ Colliers International Research

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2556

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครนั้นอยู่ระดับที่ดีโดยสังเกตได้จากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มสูงขึ้นในขณะที่อุปทานมีอยู่จำกัด โดยในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2556 มีอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,480,507 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครที่มีการเช่าแล้วถึง 4,008,731 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 89.47

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี 2552 – ไตรมาส 3 ปี 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อุปทานดังกล่าวไม่รวมอาคารสำนักงานที่มีเจ้าของหลายรายและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

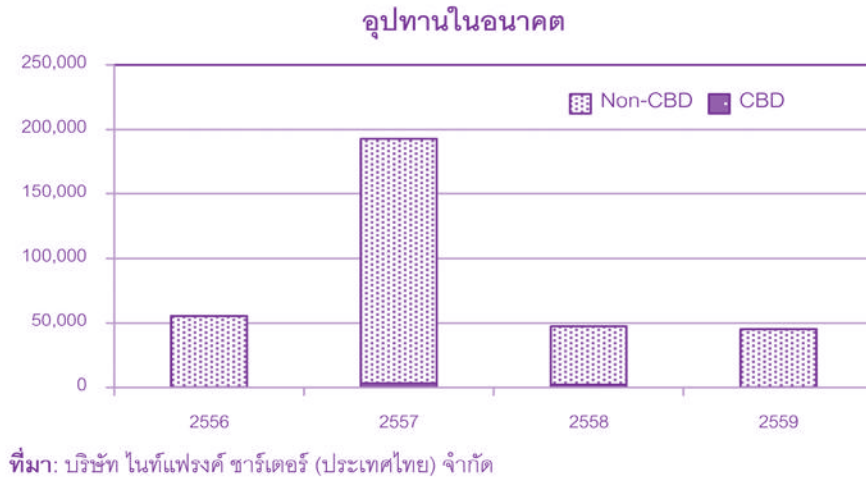
อุปทานอาคารสำนักงาน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าในอนาคต จะมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 338,834 ตารางเมตรในช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 ถึงปี 2559

อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในช่วงไตรมาส 4 ปี 2556 –ปี 2559

อุปทานในอนาคต	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะสร้างเสร็จ	ถนน
The 9 th Tower A	33,898	2556	พระราม 9
The 9 th Tower B	23,530	2556	พระราม 9
Equinox	19,205	2557	พหลโยธิน-วิภาวดี
G-Land Tower	65,630	2557	พระราม 9
AIA Capital Center	54,000	2557	รัชดาภิเษก
UBC III (Bhiraj Tower)	47,000	2557	สุขุมวิท
Magnolia Ratchadamri Boulevard	6,000	2557	ราชดำริ
Golden Land Rama IV	48,071	2558	รัชดาภิเษก-พระราม 4
AIA Sathorn	38,500	2559	สาทร
Noble Ploenchit	3,000	2559	เพลินจิต
Central Lumpini Park	N/A	N/A	พระราม 4

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ทั้งนี้ อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะมุ่งเน้นไปที่ทำเลภายนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-Central Business District : Non-CBD) เนื่องจากในปัจจุบันมีการขยายตัวของตัวเมืองไปสู่บริเวณรอบนอกมากขึ้น ประกอบกับการที่ดินในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ที่จะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานมีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงผังเมืองใหม่ที่มีการบังคับใช้ ซึ่งส่งผลให้การพัฒนาอาคารสำนักงานในเขต CBD มีข้อจำกัดมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาโครงการอาคารสำนักงานที่จะมีการพัฒนาแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 3 ปี 2556 ถึงปี 2559 จะเห็นได้ว่าโครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก และถนนพหลโยธินเป็นหลัก

อุปสงค์อาคารสำนักงาน

อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่การเลือกตั้งเมื่อกลางปี 2554 โดยกลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับความนิยมสูงจะเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับทางด่วนและบริการขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า มีระดับราคาที่แข่งขันได้ และอาคารมีคุณภาพ

อัตราการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2556 เท่ากับร้อยละ 89.47 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.11 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 3 ของปี 2555 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.62 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 2 ปี 2556 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ อาคารสำนักงานในเขต CBD และอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชนเป็นที่นิยมสูงสุด โดยอาคารสำนักงานเกรดเอเป็นที่ต้องการมากเป็นพิเศษโดยมีอัตราการเช่าสูงขึ้นเป็นอย่างมากหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.13 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.75 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

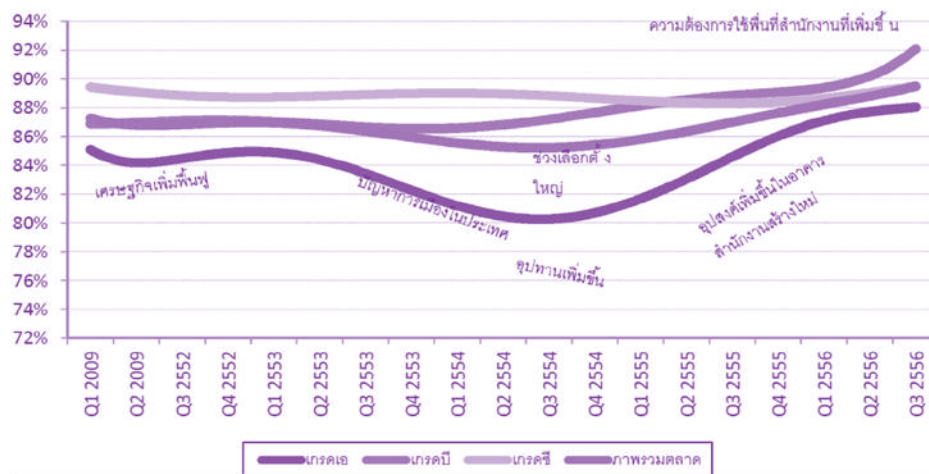
อย่างไรก็ดี หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี 2552 – ไตรมาส 3 ปี 2556 จะเห็นได้ว่าอาคารสำนักงานเกรดบีมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 91.84 ในไตรมาส 3 ปี 2556 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงที่สุด เมื่อเทียบกับสำนักงานเกรดอื่นๆ นอกจากนี้ อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบียังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ปี 2555 โดยที่ผ่านมาอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดบีมีเสถียรภาพค่อนข้างสูงโดยมีความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับสำนักงานเกรดอื่นๆ

อัตราการใช้พื้นที่สำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 4 ปี 2555 – ไตรมาส 3 ปี 2556

เกรด	อัตราการใช้ (%)			
	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q4 2555	85.70%	89.14%	88.45%	87.54%
Q1 2556	87.37%	88.71%	88.52%	88.12%
Q2 2556	87.40%	90.93%	89.13%	88.85%
Q3 2556	88.15%	91.84%	89.44%	89.47%
Q-o-Q	0.75%	0.92%	0.31%	0.62%
Y-o-Y	3.13%	2.73%	0.76%	2.11%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการใช้พื้นที่สำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี 2552 – ไตรมาส 3 ปี 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2556 อยู่ที่ 552.59 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.37 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 3 ของปี 2555 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.42 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2556 ที่ผ่านมา โดยมีการเติบโตในทุกระดับของตลาดอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ อาคารสำนักงานเกรดเอปรับตัวสูงขึ้นที่ร้อยละ 0.08 จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.74 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขการเติบโตที่สูงเนื่องจากเจ้าของอาคารมีการปรับราคาเช่าต่อความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นและอัตราการเช่าที่สูงขึ้น ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานแต่ละประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี 2552 – ไตรมาส 3 ปี 2556 จะเห็นได้ว่าอาคารสำนักงานทุกประเภทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงปี 2554 ที่ผ่านมา ซึ่งมีสาเหตุมาจากการเติบโตของอุปสงค์สำหรับอาคารสำนักงาน ในขณะที่อุปทานอาคารสำนักงานมีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้แนวโน้มอัตราค่าเช่ามีการปรับตัวสูงขึ้นในภาพรวมของตลาด เนื่องจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น ส่งผลให้อุปทานที่ขึ้นใหม่มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ตลาดโดยรวมมีการปรับขึ้นตาม

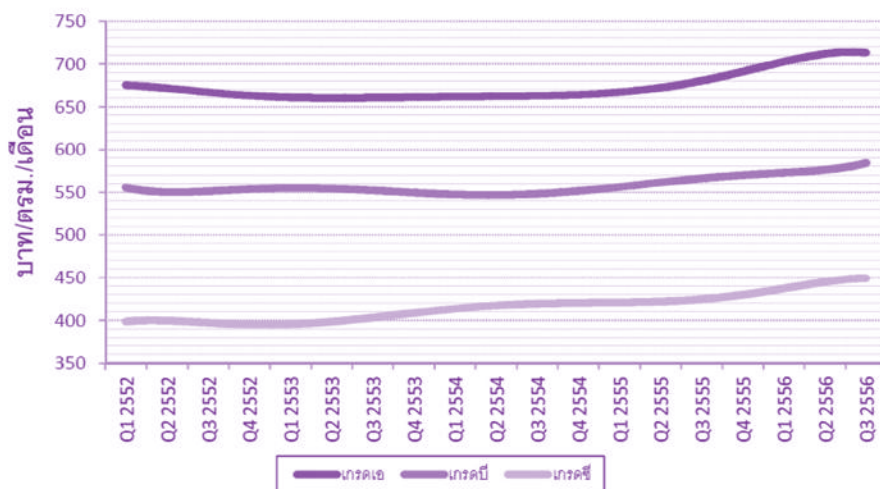
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 4 ปี 2555 – ไตรมาส 3 ปี 2556

เกรด	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)			
	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q4 2555	652.01	539.03	407.26	532.77
Q1 2556	669.72	542.98	415.24	542.65
Q2 2556	676.63	551.10	423.15	550.29
Q3 2556	677.17	553.63	426.96	552.59
Q-o-Q	0.08%	0.46%	0.90%	0.42%
Y-o-Y	4.74%	3.28%	5.21%	4.37%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในอดีตอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานนั้นปรับตัวเพิ่มในระดับต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตามตัวเลขล่าสุดนั้นแสดงถึงการปรับเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นผลจากการเติบโตของอุปสงค์และอุปทานที่มีจำกัด

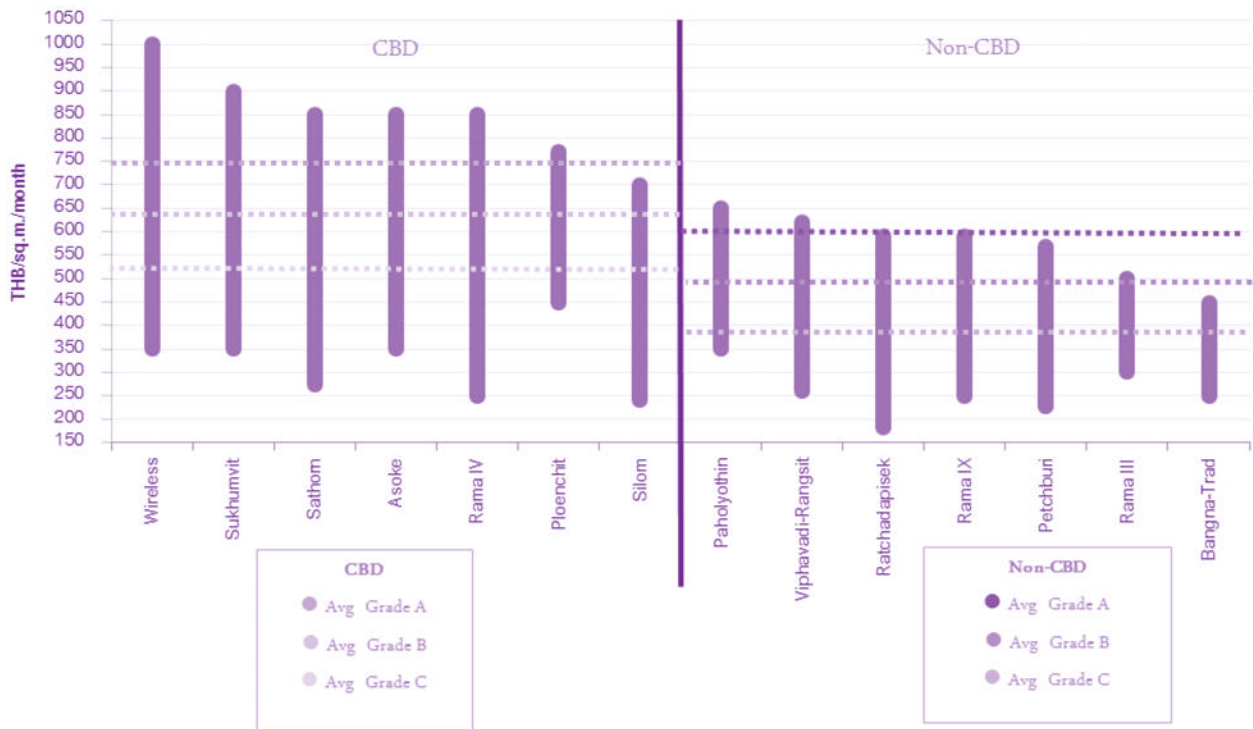
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี 2552 – ไตรมาส 3 ปี 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเล ในเขต CBD อาคารสำนักงานบริเวณย่านถนนวิญญูมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดเท่ากับประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือย่านถนนสาทร เท่ากับ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เขต Non-CBD อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำกว่า 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่ในย่านถนนพหลโยธินมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมาคือ ย่านถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก และถนนเพชรบุรีตามลำดับ โดยพื้นที่ย่านบางนามีอัตราการเช่าเฉลี่ยต่ำที่สุด อย่างไรก็ตาม ข้อมูลจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (ที่มา : Bangkok Property Report First Quarter 2013) ยังแสดงให้เห็นว่า หากพิจารณาการเติบโตของค่าเช่าในช่วง 12 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2543 – 2555 จะพบว่าสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เกรดบี บริเวณพื้นที่ CBD และ Non-CBD มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate : CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 6.8 และ 7.8 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เกรดเอ CBD และ Non-CBD ซึ่ง CAGR อยู่ที่ร้อยละ 5.7 และ 5.4 ตามลำดับ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลในเขต CBD และ Non-CBD สำหรับไตรมาส 1 ปี 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มภาวะตลาดอาคารสำนักงานในปี 2557

สำหรับแนวโน้มในอนาคต บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าอัตราค่าเช่าจะยังคงปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในเขต CBD เนื่องจากอัตราการเช่าที่สูงและอุปสงค์ที่แข็งแกร่งของตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มพื้นที่เกรดเอ ซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนตลาดการเช่าที่สำคัญตลอดทั้งปี 2556 นี้

ทั้งนี้ พื้นที่อาคารสำนักงานในเขต Non-CBD รวมถึงอาคารใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 ในทำเลธุรกิจใหม่ๆ อย่างเช่น รัชดาภิเษก อาจเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้เช่า เนื่องจากอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ประกอบกับการที่ระบบขนส่งมวลชนต่างๆ มีการขยายตัวไปในบริเวณย่าน Non-CBD มากขึ้น รวมทั้งการขยายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีกต่างๆ ในบริเวณดังกล่าว โดยปัจจัยเหล่านี้อาจทำให้ผู้เช่าบางรายเริ่มมองว่าการอยู่ในเขต CBD มีประโยชน์สำหรับธุรกิจของตนจริงหรือไม่ในที่สุดและจะส่งผลให้ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในเขต Non-CBD มีเพิ่มขึ้นมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ในบริเวณดังกล่าว

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 2,707.74 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 2,589.64 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 21.19 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 96.91 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 555.26 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าเช่าและบริการ 129.22 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 47.02 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงิน 22.14 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมต่างๆ 356.88 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 2,152.48 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้ผลกำไรจากเงินลงทุนจำนวน 538.43 ล้านบาท ทำให้ในรอบการดำเนินงาน 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 2,690.91 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 17,826.57 ล้านบาท หรือเท่ากับ 10.8942 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2556 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 1.2283 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- | | |
|--|--------------------------|
| - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 – 31 มีนาคม 2556 | จำนวน 0.2949 บาทต่อหน่วย |
| - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2556 – 30 มิถุนายน 2556 | จำนวน 0.3167 บาทต่อหน่วย |
| - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 – 30 กันยายน 2556 | จำนวน 0.3167 บาทต่อหน่วย |
| - สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2556 – 15 ธันวาคม 2556 | จำนวน 0.3000 บาทต่อหน่วย |

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 3 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามเตา (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		12,444,432		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		56,977,172		
		6,163,258,293	6,457,000,000	33.67
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		25,427,020		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		173,605,372		
		4,858,414,312	6,412,000,000	33.43
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค	57,719 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		152,547,333		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		31,566,519		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		192,944,907		
		6,057,968,759	5,666,000,000	29.54
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		17,079,641,364	18,535,000,000	96.64

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
		(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
หน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		639,230,669	643,707,958	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		639,230,669	643,707,958	3.36
รวมเงินลงทุน		17,718,872,033	19,178,707,958	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ณ 31 ธันวาคม 2556

มูลค่าสินทรัพย์	19,779,691,195	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	17,826,565,628	บาท
จำนวนหน่วย	1,636,326,700	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	10.8942	บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

รายละเอียดการเช่า/ เช่าช่วง ที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า
การใช้ประโยชน์	ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ อาคารสำนักงาน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 128 หมู่ที่ 6 ถนนพระราม ที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุน เทียน กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 79, 79/1 ถึง 79/2, 79/4 ถึง 79/333 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552, 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณ อมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการถือ กรรมสิทธิ์ของกองทุน รวม	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการ เช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 พร้อมอาคาร จอดรถ บางส่วน และงานระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ ระยะเวลา เช่า 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัช ดา พระราม 3 และพื้นที่จอดรถ บางส่วน และกรรมสิทธิ์ในงาน ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ระยะเวลาเช่า 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่อ อายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้ง ละ 30 ปี	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิ การเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า บางส่วน และอาคารสำนักงาน ทั้งอาคาร (อาคารทาวเวอร์ A และ B) พร้อมอาคารจอดรถ และงานระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ ระยะเวลาเช่า 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า/ เช่าช่วง	53-2-38.4 ไร่	12-2-44.6 ไร่	24-2-84 ไร่
พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุน รวมเช่า	251,182 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้ เช่า 87,086 ตร.ม. ¹	169,740 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้ เช่า 37,255 ตร.ม. ¹	185,671 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้ เช่าภายในศูนย์การค้า 21,730 ตร.ม. ¹ และอาคารสำนักงาน 33,760 ตร.ม. ¹
อัตราการให้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉพาะส่วนของกองทุน รวม	ร้อยละ 96 ²	ร้อยละ 98 ²	คิดเป็นอัตราการปล่อยเช่าร้อย ละ 100 ² และให้เช่าอาคาร สำนักงานคิดเป็นอัตราการ ปล่อยเช่าร้อยละ 98 ²
ราคาประเมิน	6,457 ล้านบาท	6,412 ล้านบาท	5,666 ล้านบาท
วันที่ประเมินราคา	26 ธันวาคม 2556		

รายละเอียดการเช่า/ เช่าช่วง ที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า
วิธีการประเมินราคา	วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)		
ผู้ประเมินราคา	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด		
รายได้ในรอบ ระยะเวลาบัญชี ประจำปี 2556	1,072 ล้านบาท	654 ล้านบาท	960 ล้านบาท
ภาระผูกพัน	- กองทุนรวมมีภาระผูกพันจากการเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน “หมายเหตุประกอบงบการเงิน 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน”) - เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 กองทุนรวมได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,000 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน “ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556”)		
	จัดจ้างนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกองทุนรวม	ไม่มี	

หมายเหตุ:

- พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งรวมเฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าสำหรับทั้ง 3 ศูนย์การค้า และผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปของอาคารสำนักงานเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี เท่านั้น
- อัตราการใช้พื้นที่เช่า (Occupancy Rate) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	
ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาการกู้ยืมตามสัญญา	4 พฤศจิกายน 2552 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ¹
จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่ทำสัญญา(บาท)	1,000,000,000
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2556 (บาท)	340,000,000 ²
คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2556	ร้อยละ 1.91 ของ NAV
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

หมายเหตุ:

1. กองทุนรวมได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 505 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2553 ส่งผลให้การชำระเงินกู้ของกองทุนจะสิ้นสุดลงในปี 2559
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมจ่ายคืนเงินกู้ยืมแล้วจำนวน 660 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600,000,000 บาท จากมูลค่าเงินทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 15,763,957,630 บาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 28,363,957,630 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 800,000,000 หน่วย และอนุมัติให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดราคา วันจองซื้อ วิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวนไม่เกิน 1,650,000,000 บาท แต่ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มทุน โดยมีระยะเวลาการชำระคืนไม่เกิน 13 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมครั้งแรก เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹	จำนวนเงินที่เก็บจริง (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ²		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.12	20.73
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.02	2.83
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	0.01	1.88
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1.89	330.96
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
○ ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยเงินกู้)	0.13	22.14
○ ค่าเบี้ยประกันภัย	0.34	59.62
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.003	0.47
○ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.09	15.86
○ ต้นทุนค่าเช่าบริการ	0.40	69.60
○ ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เช่าพื้นที่	0.18	31.10
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.0004	0.07
รวมค่าใช้จ่าย	3.17	555.26

หมายเหตุ:

- คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด โดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 17,513,358,806 บาท
- ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน
ไม่มี

รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับกองทุน รวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด โดยถือหุ้นเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายทะเบียน	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวมเพื่อให้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 โดยมีจำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญาเท่ากับ 1,000,000,000 บาท มีกำหนดจ่ายชำระคืนภายใน 12 ปีนับจากวันกู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 1.75 ถึง MLR ลบ 1.00 ต่อปี - ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวมเพื่อให้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2556 โดยมีจำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญาไม่เกิน 1,650,000,000 บาท มีกำหนดจ่ายชำระคืนภายใน 13 ปีนับจากวันกู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละไม่เกิน MLR ลบ 2.00 ต่อปี ทั้งนี้ กองทุนรวมจะทำการเบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวในเดือนเมษายน 2557 - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (2556: ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.80) - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ให้บริการงานที่เกี่ยวข้องกับกิจการนักลงทุนสัมพันธ์ของกองทุนรวม อาทิ การเปิดเผยข้อมูลที่มีคุณภาพ โปร่งใส และรับความคิดเห็นจากนักลงทุนผู้หน่วยลงทุน นักวิเคราะห์ นักลงทุน โดยได้รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการสาธารณูปโภคในอาคารสำนักงานเซ็นทรัล Tower A และ Tower B ปิ่นเกล้า โดยได้เช่าพื้นที่ในอาคารดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 9 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่า

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับกองทุน รวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
			และค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุนรวม เรียกเก็บใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียก เก็บจากผู้เช่าพื้นที่ประเภทเดียวกันรายอื่นๆ
3	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)	- ได้ให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่กองทุนรวม ซึ่ง การเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 โดยมี ระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 (การลงทุน ครั้งแรกของกองทุนรวม) โดยในปี 2555 และ 2556 กองทุนรวมได้จ่ายค่าเช่าระบบบำบัด น้ำเสียเท่ากับ 5,250,000 และ 5,280,000 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าดังกล่าว เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2
4	บริษัท เซ็นทรัล พระราม 3 จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ สาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 3 โดยได้เช่าพื้นที่ใน โครงการดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 4 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและ ค่าบริการสาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียก เก็บใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สาธารณูปโภคที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ เช่าพื้นที่ประเภทเดียวกันรายอื่นๆ
5	บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน ไทย พาณิชย์ จำกัด	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม
6	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จาก กองทุนรวม

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง โดยกองทุนรวมได้
เปิดเผยข้อมูลบางส่วนในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่แนบมา และสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการ
และกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมให้บริการบุคคลอื่น (soft commission)

ไม่มี

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

นางโชติกา สวณานนท์

นายเมธี วินิชบุตร

นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม

นางสาววิมลวรรณ ขจรพิสิฐศักดิ์

นายसानต่อ มุทธสกุล

ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ผู้บริหารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานทาวเวอร์ A ปิ่นเกล้า และทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

ชั้น 32 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-667-5555 โทรสาร 02-264-5593

ประวัติการจ่ายเงินปันผลกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	11 ส.ค. - 31 ธ.ค. 2548	0.2908	6 มี.ค. 2549
2	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2549	0.1886	15 มิ.ย. 2549
3	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2549	0.2058	13 ก.ย. 2549
4	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2549	0.1988	6 ธ.ค. 2549
5	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2549	0.1880	30 มี.ค. 2550
6	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2550	0.2044	18 มิ.ย. 2550
7	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2550	0.2103	18 ก.ย. 2550
8	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2550	0.2019	14 ธ.ค. 2550
9	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2550	0.2064	31 มี.ค. 2551
10	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2551	0.2164	17 มิ.ย. 2551
11	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2551	0.2155	15 ก.ย. 2551
12	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2551	0.2238	16 ธ.ค. 2551
13	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2551	0.2159	30 มี.ค. 2552

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
14	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2552	0.2294	15 มิ.ย. 2552
15	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2552	0.2239	11 ก.ย. 2552
16	1 ก.ค. - 31 ต.ค. 2552	0.3046	15 ธ.ค. 2552
17	1 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2552	0.1622	15 มี.ค. 2553
18	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2553	0.2450	14 มิ.ย. 2553
19	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2553	0.2435	13 ก.ย. 2553
20	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2553	0.2478	14 ธ.ค. 2553
21	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2553	0.2547	18 มี.ค. 2554
22	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2554	0.2517	15 มิ.ย. 2554
23	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2554	0.2569	13 ก.ย. 2554
24	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2554	0.2644	14 ธ.ค. 2554
25	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2554	0.2500	13 มี.ค. 2555
26	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2555	0.2723	31 พ.ค. 2555
27	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2555	0.2823	31 ส.ค. 2555
28	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2555	0.2863	16 พ.ย. 2555
29	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2555	0.2880	14 ก.พ. 2556
30	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	0.2949	22 พ.ค. 2556
31	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	0.3167	15 ส.ค. 2556
32	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	0.3167	15 พ.ย. 2556
33	1 ต.ค. - 15 ธ.ค. 2556	0.3000	15 ม.ค. 2557
รวม		8.0579	

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



ธนาคารกสิกรไทย
开泰银行 KASIKORNBANK



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้า บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ ที่ได้กำหนดไว้ใน โครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวสุภาวดี เมธาวรรค)

(นางสาวอุทัยวรรณ ชูรัตนกุล)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 30 มกราคม 2557

โทร.โทรสารที่ 0107538000315
www.kasikornbankgroup.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
Empire Tower, 50th-51st Floors
195 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ Tel: +66 2677 2000
195 ถนนสาทรใต้ Fax: +66 2677 2222
กรุงเทพฯ 10120 www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อยกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม



ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(รณิด โอธถาเลิศ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5155

บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2557

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2556	2555
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคาชดเชย (ราคาทุน 17,719 ล้านบาท ในปี 2556			
และ 17,897 ล้านบาท ในปี 2555)	5	19,178,707,958	18,820,389,237
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	351,332,198	141,259,436
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4	175,377,229	70,359,211
ดอกเบี้ยค้างรับ		115,582	2,348,127
สินทรัพย์อื่น		74,158,228	138,896,034
รวมสินทรัพย์		19,779,691,195	19,173,252,045
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		11,881,570	42,870,701
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	4	801,912,176	800,058,608
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	87,571,928	109,692,992
เงินปันผลค้างจ่าย	10	490,898,010	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		84,298,225	76,143,038
เงินกู้ยืมระยะยาว	4, 7	340,000,000	435,000,000
หนี้สินอื่น	4, 8	136,563,658	92,671,248
รวมหนี้สิน		1,953,125,567	1,556,436,587
สินทรัพย์สุทธิ		17,826,565,628	17,616,815,458
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	9	15,763,957,630	15,763,957,630
กำไรสะสม	9	2,062,607,998	1,852,857,828
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 10.8942 บาทต่อหน่วย ในปี 2556 และ			
10.7660 บาทต่อหน่วย ในปี 2555 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุน			
ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 1,636,326,700 หน่วย)		17,826,565,628	17,616,815,458

(นายเมธี วิณิชบุตร)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

(นางสาววรรรณี ตั้งศิริกุลวงศ์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2556				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า			ร้อยละของ มูลค่าสุทธิรวม
		จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 3 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		12,444,432		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		56,977,172		
		6,163,258,293	6,457,000,000	33.67
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		25,427,020		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		173,605,372		
		4,858,414,312	6,412,000,000	33.43
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค	57,719 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		152,547,333		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		31,566,519		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		192,944,907		
		6,057,968,759	5,666,000,000	29.54
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		17,079,641,364	18,535,000,000	96.64

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2556

	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
	(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน			
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ	639,230,669	643,707,958	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	639,230,669	643,707,958	3.36
รวมเงินลงทุน	17,718,872,033	19,178,707,958	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	31 ธันวาคม 2555		
		จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
(บาท)				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 3 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามด้า (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		50,645,639		
		6,144,482,328	6,427,000,000	34.15
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		166,935,852		
		4,826,317,772	5,906,000,000	31.38
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค	57,719 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		152,547,333		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		7,490,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		171,010,165		
		6,011,957,498	5,572,000,000	29.61
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		16,982,757,598	17,905,000,000	95.14
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	วันครบอายุ	31 ธันวาคม 2555		ร้อยละของ มูลค่าสุทธิ
		จำนวนเงินต้น	ราคาสุทธิ*	
		(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,845,412	173,389,237	
เงินฝากประจำ				
ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2556	8,000,000	8,000,000	
ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2556	27,000,000	27,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2556	180,000,000	180,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2556	137,000,000	137,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2556	108,000,000	108,000,000	
ธนาคาร ออมสิน	พฤษภาคม 2556	67,000,000	67,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	พฤษภาคม 2556	75,000,000	75,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	พฤษภาคม 2556	60,000,000	60,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	พฤษภาคม 2556	40,000,000	40,000,000	
ธนาคาร ธนชาต จำกัด (มหาชน)	พฤษภาคม 2556	40,000,000	40,000,000	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		913,845,412	915,389,237	4.86
รวมเงินลงทุน		17,896,603,010	18,820,389,237	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2556	2555
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	2,589,641,666	2,421,946,091
ดอกเบี้ยรับ		21,188,578	26,676,028
รายได้อื่น	4	96,912,004	88,573,078
รวมรายได้		2,707,742,248	2,537,195,197
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4, 11	330,964,361	302,950,901
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4, 11	20,730,953	20,468,937
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4, 11	2,826,948	2,791,219
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4, 11	1,884,632	1,860,812
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		470,070	425,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย		-	1,297,458
ต้นทุนเช่าและค่าบริการ	4	129,221,732	132,906,465
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	46,955,159	44,978,378
ค่าใช้จ่ายอื่น		68,908	55,588
ต้นทุนทางการเงิน	4	22,142,095	25,061,703
รวมค่าใช้จ่าย		555,264,858	532,796,461
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,152,477,390	2,004,398,736
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		2,385,258	3,345,411
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		536,049,698	375,224,621
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		538,434,956	378,570,032
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,690,912,346	2,382,968,768
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2556	2555
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,152,477,390	2,004,398,736
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	2,385,258	3,345,411
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	536,049,698	375,224,621
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน	2,690,912,346	2,382,968,768
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	9, 10 (2,481,162,176)	(1,785,068,798)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	209,750,170	597,899,970
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	17,616,815,458	17,018,915,488
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	17,826,565,628	17,616,815,458

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด		
วันที่ 31 ธันวาคม		
หมายเหตุ	2556	2555
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,690,912,346	2,382,968,768
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพ์	(3,349,000,000)	(3,857,500,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพ์	3,626,000,000	3,587,000,000
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(96,883,765)	(70,319,204)
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(105,018,018)	26,542,024
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง	2,232,545	297,964
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	-	1,297,458
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	64,737,806	(25,893,554)
เจ้าหนี้อื่นลดลง	(30,989,131)	(23,350,156)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	1,853,568	51,218,957
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(22,121,064)	(23,302,177)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	8,155,187	(5,350,741)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	43,892,410	9,431,238
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2,385,258)	(3,345,411)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(536,049,698)	(375,224,621)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,295,336,928	1,674,470,545
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(95,000,000)	(35,000,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9, 10 (1,990,264,166)	(1,785,068,798)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,085,264,166)	(1,820,068,798)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	210,072,762	(145,598,253)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	141,259,436	286,857,689
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	351,332,198	141,259,436

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2556	2555	2554	2553	2552	2551
	(บาท)					
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.7660	10.4006	10.2721	10.1262	10.3821	10.2494
หัก การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	-	-	(0.3663)	-
รายได้จากการรวมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.3154	1.2250	1.0937	1.0680	0.8594	0.8902
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุน	0.0015	0.0020	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.3276	0.2293	0.0625	(0.0236)	0.2248	0.1046
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(1.5163)	(1.0909)	(1.0277)	(0.8985)	(0.9738)	(0.8621)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.8942	10.7660	10.4006	10.2721	10.1262	10.3821
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน						
ต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี (ร้อยละ)	15.36	13.81	11.19	10.21	11.88	9.62
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี (บาท)	17,826,565,628	17,616,815,458	17,018,915,488	16,808,586,370	16,569,860,784	11,332,142,598
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	3.17	3.09	3.08	3.17	2.84	3.20
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	15.46	14.70	13.66	13.61	12.26	11.81
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยของน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	0.81	0.70	2.19	0.62	48.06	0.15
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	17,513,358,806	17,254,611,220	16,914,712,029	16,745,563,261	12,216,079,994	11,287,436,477

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
6	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
7	เงินกู้ยืมระยะยาว
8	หนี้สินอื่น
9	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
10	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
11	ค่าใช้จ่าย
12	การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
13	เครื่องมือทางการเงิน
14	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
15	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.80 (2555: ร้อยละ 27.80)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินและประกาศสภาวิชาชีพบัญชีหลายฉบับ และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 34/2555	แนวปฏิบัติทางบัญชี เกี่ยวกับการ โอนและการรับ โอนสินทรัพย์ทางการเงิน

ผู้บริหารพิจารณาแล้วว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินงวดปัจจุบันของกองทุนรวม

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินและประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุดเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ง) การประมาณการและใช้วิจารณญาณ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินเกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ สำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุน โดยกองทุนรวมรวมถึงที่ดิน อาคาร และ เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทุนรวมมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนรวมจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(จ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

(ช) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

(ซ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในกรณีที่จ่ายเงินปันผลเป็นหน่วยลงทุน จะบันทึกลดกำไรสะสมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยตามจำนวนหน่วยปันผลที่ให้ ณ วันที่กำหนดการจ่ายปันผล

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนรวมอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.80 (2555: ร้อยละ 27.80) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทุน
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด - เป็นนายทะเบียน	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุน - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - รับค่าธรรมเนียมนาย ทะเบียนจากกองทุน
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - รับค่าธรรมเนียมการดูแล ผลประโยชน์จากกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่ กองทุน - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้อื่น	- อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ	- ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าระบบบำบัดน้ำเสีย	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	45,091	44,039
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	12,328	11,180
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	25,810	21,756
รวม	83,229	76,975
รายได้อื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	8,058	6,810
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	330,964	302,951
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	20,731	20,469
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,827	2,791
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,885	1,861
ต้นทุนเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11,124	11,284
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	13,867	10,340

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	2556	2555
	(พันบาท)	
ค่าเช่าระบบบำบัดน้ำเสีย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	5,280	5,250
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	22,139	25,060
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	2556	2555
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ค่าน้ำและค่าบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	23,926	5,503
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	405	136
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,080	738
รวม	25,411	6,377
เงินมัดจำล่วงหน้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	2,105	2,105
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4,592	4,816
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	5,094	6,137
รวม	11,791	13,058
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	33,905	28,337
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,783	1,762
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	412	422
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	243	240
รวม	36,343	30,761
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	340,000	435,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	2556	2555
	(พันบาท)	
หนี้สินอื่น		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,023	788
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	5,429	4,262
รวม	6,452	5,050

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 กองทุนรวมมีภาระผูกพันจากการเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งภาระผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล ฟลาซา พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในหนึ่งปี	6,540	5,280
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	28,950	29,120
หลังจากห้าปี	36,360	42,730
รวม	71,850	77,130

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่าและเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลฟลาซา รัชดา พระราม 3 (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี) โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลฟลาซา พระราม 2 (สัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุด วันที่ 15 สิงหาคม 2568) และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลฟลาซา ปิ่นเกล้า (สัญญาเช่าและเช่าช่วงระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งเป็นโครงการของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	2556	2555
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	16,982,757	16,912,438
บวก เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		
ในสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	96,884	70,319
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	<u>17,079,641</u>	<u>16,982,757</u>
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ต้นปี	922,243	548,562
บวก กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	533,116	373,681
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ปลายปี	<u>1,455,359</u>	<u>922,243</u>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	<u>18,535,000</u>	<u>17,905,000</u>

กองทุนได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทุนได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นราคายุติธรรม ดังนี้

31 ธันวาคม 2556			
โครงการ	วันที่ประเมิน	ราคายุติธรรม	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์
		(พันบาท)	
เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	26 ธันวาคม 2556	6,457,000	11,224
เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา พระราม 3	26 ธันวาคม 2556	6,412,000	473,903
เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า	26 ธันวาคม 2556	5,666,000	47,989
รวม		<u>18,535,000</u>	<u>533,116</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

31 ธันวาคม 2555

โครงการ	วันที่ประเมิน	ราคายุติธรรม	กำไร (ขาดทุน) ที่ ยังไม่เกิดขึ้นจาก การประเมินราคา อสังหาริมทรัพย์
		(พันบาท)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	30 ธันวาคม 2555	6,427,000	207,706
เซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3	30 ธันวาคม 2555	5,906,000	247,739
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	30 ธันวาคม 2555	5,572,000	(81,764)
รวม		<u>17,905,000</u>	<u>373,681</u>

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2556	2555
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	525	13
เงินฝากธนาคาร	350,807	141,246
รวม	<u>351,332</u>	<u>141,259</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทุนมีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	2556	2555	2556	2555
	อัตราดอกเบี้ย		(พันบาท)	
	(ร้อยละต่อปี)			
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	2.00	2.00	719	705

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	2556	2555	2556	2555
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	2.20	2.50	52	51
ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	0.50	0.75	3	3
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	0.625	-	1
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1.50	2.00	350,033	140,486
รวม			350,807	141,246

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

7 เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2552 กองทุนรวมได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 1.0 ถึงร้อยละ MLR ลบ 1.75 ต่อปี ระยะเวลาการกู้ยืม 12 ปี และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมจ่ายเงินกู้ยืมแล้วจำนวน 660 ล้านบาท

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2556	2555	2556	2555
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่มีหลักประกัน	5.375	5.50	340,000	435,000

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2556	2555
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	140,000	95,000
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	200,000	340,000
รวม	340,000	435,000

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 เป็นสกุลเงินบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

8 หนี้สินอื่น

	2556	2555
	(พันบาท)	
เงินประกัน	127,593	92,253
อื่น ๆ	8,971	418
รวม	136,564	92,671

9 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	2556		2555	
		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
		(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
-หน่วยลงทุน	10.0	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
-หน่วยลงทุน	8.9	544,827	4,848,958	544,827	4,848,958
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,636,327	15,763,958	1,636,327	15,763,958

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 1 มกราคม					
-หน่วยลงทุน	10.0	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
-หน่วยลงทุน	8.9	544,827	4,848,958	544,827	4,848,958
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,636,327	15,763,958	1,636,327	15,763,958

	หมายเหตุ	2556	2555
		(พันบาท)	
กำไรสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		1,852,858	1,254,958
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		2,690,912	2,382,969
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10	(2,481,162)	(1,785,069)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,062,608	1,852,858

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

10 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการกองทุนมีความเห็นว่าจำเป็นและสมควร

(ก) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้นเป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(ข) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นสุดงวดบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่การปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในระหว่างปี 2556 และ 2555 กองทุนรวมมีการจ่ายเงินปันผลดังนี้

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2555 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.25 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 409.1 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2555

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2555 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2723 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 445.6 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤษภาคม 2555

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2555 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2555 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2823 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 461.9 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนสิงหาคม 2555

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2555 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2863 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 468.5 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2555

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2880 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 471.3 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2556

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2949 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 482.6 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤษภาคม 2556

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.3167 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 518.2 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนสิงหาคม 2556

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 5/2556 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.3167 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 518.2 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2556

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 6/2556 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติดังนี้

- เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมในอัตรา 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.34 หน่วยลงทุนเพิ่มทุน
- จัดสรรเงินปันผลจากผลการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2556 ในอัตราหน่วยละ 0.2500 บาท โดยกองทุนจะแจ้งวันกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 7/2556 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556 คณะกรรมการได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพิ่มเติมอีกในอัตราหน่วยละ 0.05 บาท รวมกับเงินปันผลที่ได้ประกาศจ่ายไปแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2556 รวมเป็นอัตราใหม่หน่วยละ 0.30 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 490.9 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วในเดือนมกราคม 2557

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม
2. ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน และร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่าซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม จำนวนโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

12 การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 มีมติอนุมัติดังนี้

1. ให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โดยการ
 - เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และอาคารอเนกประสงค์จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทุนรวมจะลงทุน)
 - เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
 - เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
2. การเพิ่มทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 12,600 ล้านบาท จากเงินลงทุนของกองทุนรวมเดิมจำนวน 15,763.9 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 28,363.9 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 800 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยลงทุนตามที่คณะกรรมการจะได้อำนาจต่อไป
3. กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้
4. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทุนรวม

13 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ ตัวแลกเปลี่ยน ตัวสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุ 7)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

14 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/ 2557 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 คณะกรรมการได้อนุมัติให้สะสมเงินปันผลในงวดผลการดำเนินงานวันที่ 16 ธันวาคม ถึง 31 ธันวาคม 2556 ไปจ่ายรวมกับเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2557 เนื่องจากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนสำหรับงวดผลการดำเนินงาน 16 ธันวาคม ถึง 31 ธันวาคม 2556 ต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในโครงการ

15 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กองทุนรวมยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ ณ วันที่รายงาน เนื่องจากยังไม่มีงบบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม และกำหนดให้อุปบัตกกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผล บังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การค้ำของสินทรัพย์	2557
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการค้ำของ	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า	2557

ผู้บริหารคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ตามประกาศสภาวิชาชีพบัญชีมาใช้และถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังกล่าวต่องบการเงินของกองทุนรวม ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ