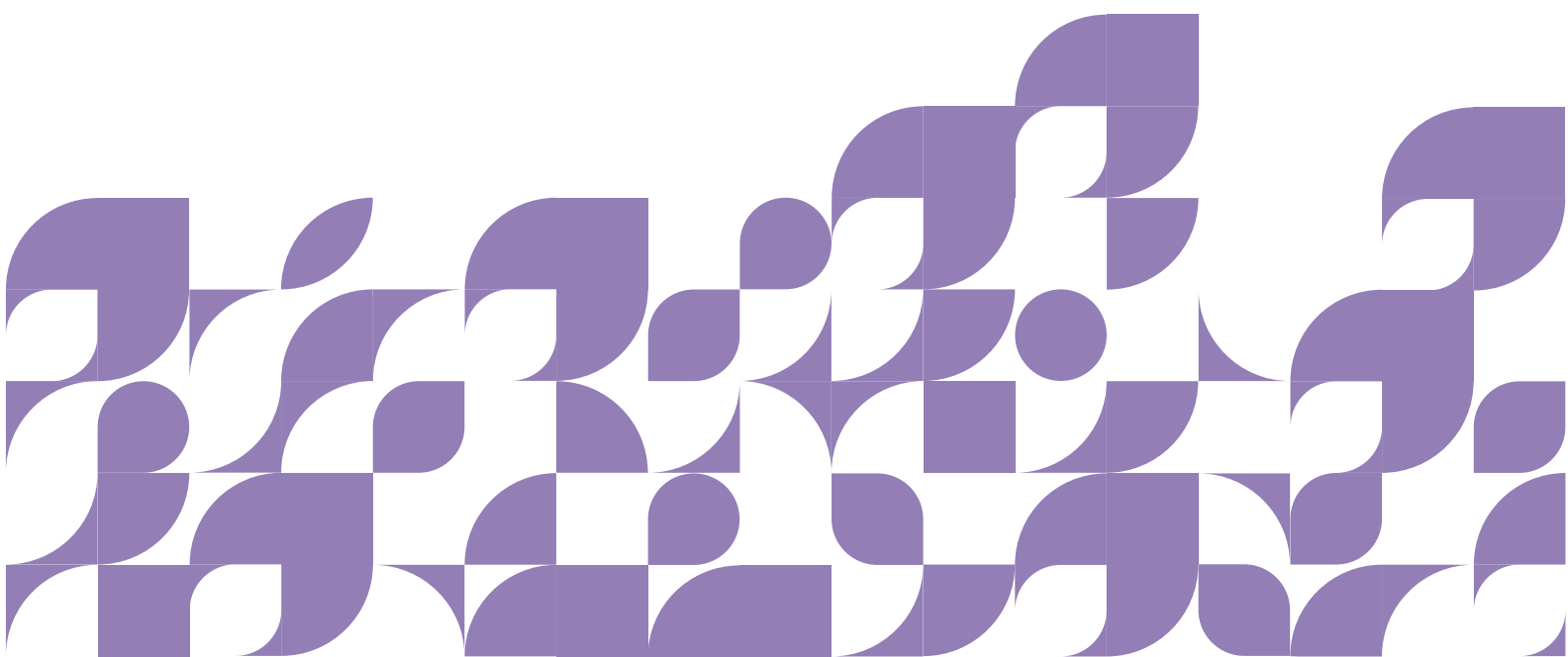




กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โครท

ร าย ง า น ป ะ จ ำ ปี 2553
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2553



สารบัญ

สารจากบริษัทจัดการ.....	2
รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาวะตลาดศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า ปี 2553	4
รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ แยกตามประเภททรัพย์สิน	9
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	11
รายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2553	12
ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	13
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี	13
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทจัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	13
ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน	14
รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	14
ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนใช้บริการบุคคลอื่น (soft commission)	15
ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	15
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	16
รายงานการตรวจสอบงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	18

สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 8 เมษายน 2554

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (บลจ.ไทยพาณิชย์) ขอส่งรายงานประจำปี 2553 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท(กองทุนรวม) มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2553

เศรษฐกิจไทยในปี 2553 มีการฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ 7.8% ต่อปี แรงขับเคลื่อนหลักมาจากการส่งออกสินค้าและบริการซึ่งมีการขยายตัวถึง 28.5% ต่อปี ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าโดยเฉพาะประเทศในภูมิภาคเอเชียและประเทศเกิดใหม่ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนมีการขยายตัวดีต่อเนื่อง แม้จะได้รับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมืองและสถานการณ์อุทกภัย โดยมีอัตราการเติบโตที่ 5.9% ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการจ้างงานและรายได้เกษตรกรที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับสูงขึ้นภายหลังเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศคลี่คลายลง เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนที่มีการขยายตัวสูงถึง 17.6% ต่อปี เพื่อรองรับการขยายตัวของอุปสงค์ในขนาดทั้งจากในและต่างประเทศ นอกจากนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเศมีการขยายตัวสูงถึง 13.2% จากปีก่อนหน้า เนื่องสภาพเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นของกลุ่มประเทศที่นิยมมาท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้แก่ กลุ่มเอเชียตะวันออก กลุ่มอาเซียนและเอเชียใต้ ปัจจัยต่างๆเหล่านี้มีส่วนสำคัญต่อการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2553

ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับสูงขึ้นจากปีที่แล้วมาอยู่ที่ 3.3% เนื่องมาจากแรงกดดันจากราคาน้ำมันโลกที่มีแนวโน้มจะปรับสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และราคาสินค้าเกษตรที่ปรับสูงขึ้นตามสภาพภูมิอากาศที่แปรปรวน ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 0.9%

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะต้องเผชิญกับอุปสรรคจากปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองซึ่งส่งผลต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ปัญหาความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวและความต้องการใช้จ่ายของผู้บริโภค แต่ธุรกิจค้าปลีกค้าปลีกยังคงมีการขยายตัวได้ดีในปีที่ผ่านมา เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อภาวะการณ์ดังกล่าวอย่างทันท่วงที โดยได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นให้ผู้บริโภคกลับมาใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง การเร่งฟื้นฟูพื้นที่การค้าที่ได้รับความเสียหาย การจัดสรรพื้นที่การค้าใหม่เพื่อช่วยเหลือร้านค้าและผู้ประกอบการรายย่อย ตลอดจนทำงานร่วมกับภาครัฐเพื่อจัดกิจกรรมเพื่อดึงนักท่องเที่ยวให้กลับมาเที่ยวประเทศไทย ขณะที่ธุรกิจการให้เช่าสำนักงานใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานของอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพ ทำให้ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานมีแนวโน้มคงที่ และหากคำนึงถึงปัจจัยทางลบที่เกิดขึ้นในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา

มา ทั้งที่มาจากภายนอก (เศรษฐกิจโลกชะลอตัว) และภายใน (สภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง รวมทั้งเหตุการณ์รุนแรงต่างๆ ที่เกิดขึ้น) อัตราครอบครองพื้นที่หรือ Occupancy ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จัดได้ว่ามีเสถียรภาพค่อนข้างสูงมาก เห็นได้จากอัตราครอบครองพื้นที่ (Occupancy) โดยรวมในไตรมาส 3 ของปี 2553 อยู่ยังคงอัตราเฉลี่ยที่ 88% โดยสาเหตุหลักคาดว่า เป็นเพราะการที่มีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้ามาในตลาดเป็นจำนวนค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา โดยที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยรวมยังคงอยู่ในระดับที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากตลอด 6 ปีที่ผ่านมา แม้จะมีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นไม่มากและอัตราการครอบครองพื้นที่ที่ค่อนข้างทรงตัว

อนึ่ง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 16,808.59 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2721 บาท โดยในรอบระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2553 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,279.06 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 531.43 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีผลกำไรจากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 1,747.63 ล้านบาท โดยกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2553 จำนวน 0.991 บาทต่อหน่วย

สุดท้ายนี้ บลจ. ไทยพาณิชย์ ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

สถานะการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในปี 2553

แม้ว่าจะต้องเผชิญกับอุปสรรคจากปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม ปัญหาความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวและความต้องการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค แต่ธุรกิจค้าปลีกค้าส่งยังคงมีการขยายตัวได้ดีในปีที่ผ่านมา เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการปรับตัวเพื่อตอบสนองต่อภาวะการณ์ดังกล่าวอย่างทันทั่วถึง โดยได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นให้ผู้บริโภคกลับมาใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง การเร่งฟื้นฟูพื้นที่การค้าที่ได้รับเสียหาย การจัดสรรพื้นที่การค้าใหม่เพื่อช่วยเหลือร้านค้าและผู้ประกอบการรายย่อย ตลอดจนทำงานร่วมกับภาครัฐเพื่อจัดกิจกรรมเพื่อดึงนักท่องเที่ยวให้กลับมาเที่ยวประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ ได้แก่ กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า กลุ่มคอมมูนิตีมอลล์และไลฟ์สไตล์มอลล์ และกลุ่มไฮเปอร์มาร์เก็ต โดยทั้ง 3 กลุ่มนี้มีลักษณะการดำเนินธุรกิจและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน

1. กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

มุ่งเน้นการปรับปรุงศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย มีบรรยากาศที่มีความใกล้ชิดธรรมชาติ มีการนำร้านค้าที่เป็นสินค้าแฟชั่นจากต่างประเทศเข้ามา มีการเพิ่มสัดส่วนของร้านอาหารเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้นการเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า ทั้งในกลุ่มที่เป็น Chain restaurant, ร้านอาหารญี่ปุ่น, ร้านอาหารฟิวชั่น (Fusion Restaurant), ร้านขนมญี่ปุ่น ตลอดจนมุ่งเน้นทำให้ศูนย์การค้ามีบริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มโรงเรียนเด็กเล็กเพื่อเสริมทักษะสร้างพัฒนาการ โรงเรียนกวดวิชาของเด็กโต บริการเสริมความงามครบวงจร ฯลฯ

ในส่วนของกิจกรรมทางการตลาด จะมุ่งเน้นในส่วนของการส่งเสริมการขาย (Sale Promotion) โดยจะจัดร่วมกับ ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าในศูนย์การค้า โดยมีการจัดในรูปแบบของการลดราคาครั้งใหญ่ประจำปี และการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นรายกลุ่มผลิตภัณฑ์ เช่น เครื่องสำอาง เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องแต่งกายสตรี เครื่องกีฬา ฯลฯ โดยผู้ประกอบการมีความระมัดระวังมากขึ้นในการใช้งบประมาณ มุ่งเน้นเรื่องประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และการสนับสนุนจากพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อให้รายการส่งเสริมการขายมีความน่าสนใจและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ นอกจากรายการส่งเสริมการขายแล้วผู้ประกอบการจะเน้นการจัดงานกิจกรรม (Event) โดยมุ่งเน้นการจัดงานที่มีความแปลกใหม่ เพื่อสร้างภาพลักษณ์ความทันสมัย ควบคู่การจัดงานที่เป็นงานประจำที่สร้างชื่อเสียงให้กับศูนย์การค้า

ในส่วนของห้างสรรพสินค้า มุ่งเน้นการเพิ่มสินค้าที่แปลกใหม่ในหลายกลุ่ม เช่น เครื่องสำอาง กลุ่มเครื่องแต่งกายสตรี เครื่องแต่งกายบุรุษ รองเท้าสตรี เครื่องหนังสตรี เป็นต้น ควบคู่ไปกับการปรับปรุงส่วนการจัดวางสินค้าให้มีความน่าสนใจมากขึ้น เพิ่มการจัดในลักษณะของ Shop in Shop เพื่อเป็นการเพิ่มสีสัน ตลอดจนการจัดรายการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง โดยอาศัยฐานลูกค้าสมาชิกและจัดรายการร่วมกับบัตรเครดิต ในส่วนของ ซูเปอร์มาร์เก็ต มุ่งเน้นการเพิ่มสินค้านำเข้า การเพิ่มส่วนขายอาหารซื้อกลับบ้าน (Take Home) และอาหารแช่แข็ง เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบครอบครัวสมัยใหม่ที่เล็กลง และเน้นการซื้ออาหารกลับไปรับประทานที่บ้าน ซูเปอร์มาร์เก็ตก็มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่าง ๆ โดยมีทั้งรูปแบบของงานตามเทศกาล เช่น งานตรุษจีน หรือจัดงานในลักษณะที่เป็นงานหมุนเวียนตามสาขาต่างๆ เช่น งานอาหารนานาชาติ เป็นต้น

2. กลุ่มคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) และไลฟ์สไตล์มอลล์ (Lifestyle Mall)

ธุรกิจค้าปลีกกลุ่มนี้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง มีทั้งโครงการที่อยู่กลางเมืองและรอบนอก โดยมุ่งเน้นในส่วนของผู้ประกอบการร้านค้า ร้านอาหาร โรงเรียน บริการเสริมความงาม ธนาคาร และ Specialty Shop เพื่อให้สอดคล้องชีวิตประจำวันของลูกค้าเป้าหมาย รูปแบบการพัฒนาศูนย์การค้าประเภทนี้ยังคงเป็นในลักษณะของพื้นที่เปิด หรือ Open Air เพื่อสร้างบรรยากาศให้มีความแตกต่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และเน้นความต่างของร้านอาหาร โดยพยายามที่จะหาร้านอาหารที่ไม่ซ้ำกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่

เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของขนาด การสร้างความหลากหลายและแตกต่างของร้านค้าจะมีข้อจำกัด ในขณะที่ผู้ประกอบการศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีการปรับตัวอย่างต่อเนื่อง โดยดึงร้านอาหารจากคอมมูนิตีมอลล์และไลฟ์สไตล์มอลล์เข้ามาในศูนย์การค้ามากขึ้น ตลอดจนการปรับบรรยากาศในศูนย์การค้าให้มีความใกล้ชิดธรรมชาติมากขึ้น จึงเป็นแรงกดดันผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ให้ต้องมีการปรับตัวเพื่อรักษาความแตกต่างมากขึ้น

3. กลุ่มไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

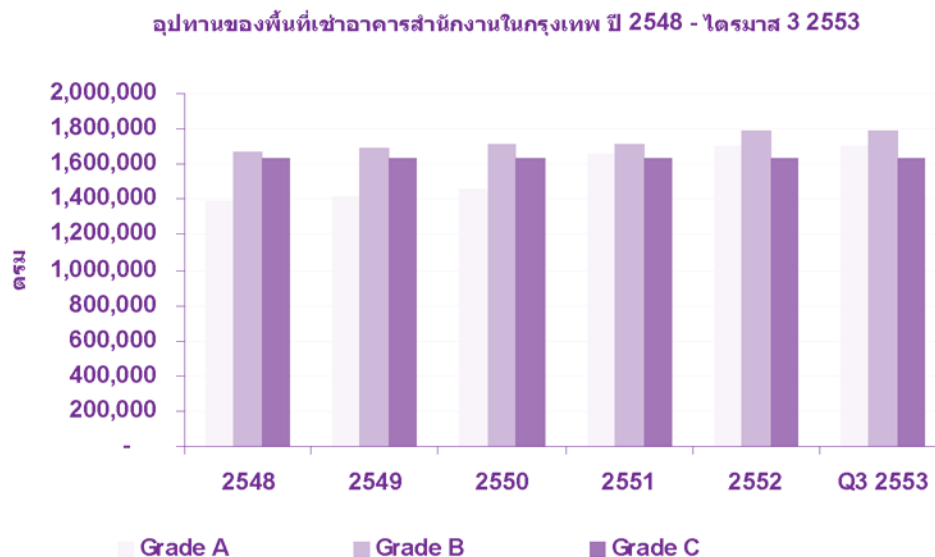
ในระยะหลัง ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้มีการปรับรูปแบบหรือโมเดลการขยายใหม่ให้มีขนาดพื้นที่สาขาเล็กลง การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปี 2553 คือ การซื้อกิจการคาร์ฟูร์ในประเทศไทยโดยกลุ่มบิ๊กซี ทำให้มีผู้เล่นรายใหญ่ในตลาดเหลือเพียงสองรายคือ เทสโก้โลตัส และ บิ๊กซี โดยภาพรวมผู้ประกอบการกลุ่มนี้ยังมุ่งเน้นในเรื่องของราคา กิจกรรมส่งเสริมการขาย และ Loyalty Program โดยความเคลื่อนไหวที่สำคัญคือ การพัฒนาโครงการในรูปแบบที่ผสมผสานระหว่างไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้า โดยมีการเพิ่มพื้นที่ค้าปลีก ร้านอาหาร ธนาคารสาขาย่อย ตลอดจนบริการต่างๆ เข้ามาเพิ่มเติม โดยรูปแบบของโครงการประเภทนี้ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เพราะศูนย์การค้าขนาดใหญ่จะมีความครบครันมากกว่าและตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดีกว่า

ในปี 2553 ผู้ประกอบการทั้ง 3 รูปแบบยังคงมีการขยายการลงทุน ทั้งเพื่อการพัฒนาใหม่และการปรับปรุงเพื่อสร้างความทันสมัยให้กับสาขาเดิม รวมถึงการพัฒนาในรูปแบบร้านค้าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อดึงดูดผู้บริโภคและกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอย นอกจากนี้ ยังมีการขยายสาขาเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่เพื่อเจาะกลุ่มเป้าหมายในวงกว้างยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่แถบชานเมืองและต่างจังหวัด

หมายเหตุ : ที่มา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน)

อุปสงค์และอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ (ทุกเกรด)

กราฟที่ 1 อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ (ทุกเกรด) (ไตรมาส 3 ปี 2553)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

อุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ พบว่าอาคารสำนักงานเกรด B มีสัดส่วนมากที่สุดในตลาด มีพื้นที่รวมประมาณ ตร.ม หรือประมาณ 35% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมด

ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรด A มีสัดส่วนรองลงมา มีพื้นที่รวมประมาณ 1,682,442 ตร.ม (ประมาณ 33% ของพื้นที่ทั้งหมด)

อาคารสำนักงานเกรด C มีสัดส่วนพื้นที่น้อยที่สุด มีสัดส่วนประมาณ 32% หรือประมาณ 1,615,818 ตร.ม.

ใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2553 พบว่าไม่มีอุปทานของอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพฯ ทำให้ตลาดอุปทานของอาคารสำนักงานมีแนวโน้มคงที่ เนื่องจากอุปทานที่เกิดขึ้นมาใหม่ในช่วงที่ผ่านมา มีจำนวนน้อย เมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีเพียงพื้นที่อาคารสำนักงาน ประมาณ 100,000 ตารางเมตรที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2009

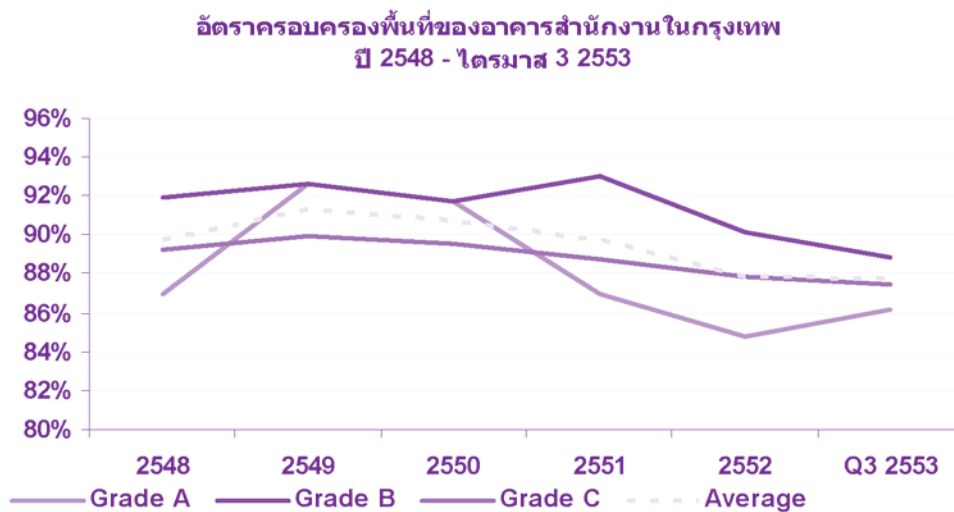
อุปทานในอนาคต

โครงการ	Grade	ที่ตั้ง	พื้นที่เช่า (ตรม)	ปีที่เปิด
Sathorn Square	A	ถนนสาทร	72,000	2554
Park Venture	A	ถนนเพลินจิต - วิฑู	27,000	2555
รวม			99,000	

จากการสำรวจพบว่าโครงการอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตมีเพียง 2 โครงการ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ทั้งหมด ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 99,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นอาคาร Sathorn

Square ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 72,000 ตารางเมตร จะเปิดดำเนินการในปี 2554 ส่วนอาคาร Park Venture มีพื้นที่เช่าประมาณ 27,000 ตารางเมตร จะเปิดดำเนินการในปี 2555 ส่วนในพื้นที่อื่นๆ ไม่พบโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้น การเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วง 2 ปีข้างหน้าถือเป็นสัดส่วนค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน ถ้าในอนาคต เศรษฐกิจมีการฟื้นตัว มีการขยายตัวด้านธุรกิจ และการเมืองภายในประเทศมีเสถียรภาพมากขึ้น คาดว่าความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงาน อาจจะไม่เพียงพอต่อความต้องการพื้นที่ในอนาคต

กราฟที่ 2 อุปสงค์ (อัตราครอบครองพื้นที่) ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ (ทุกเกรด) (ไตรมาส 3 ปี 2553)



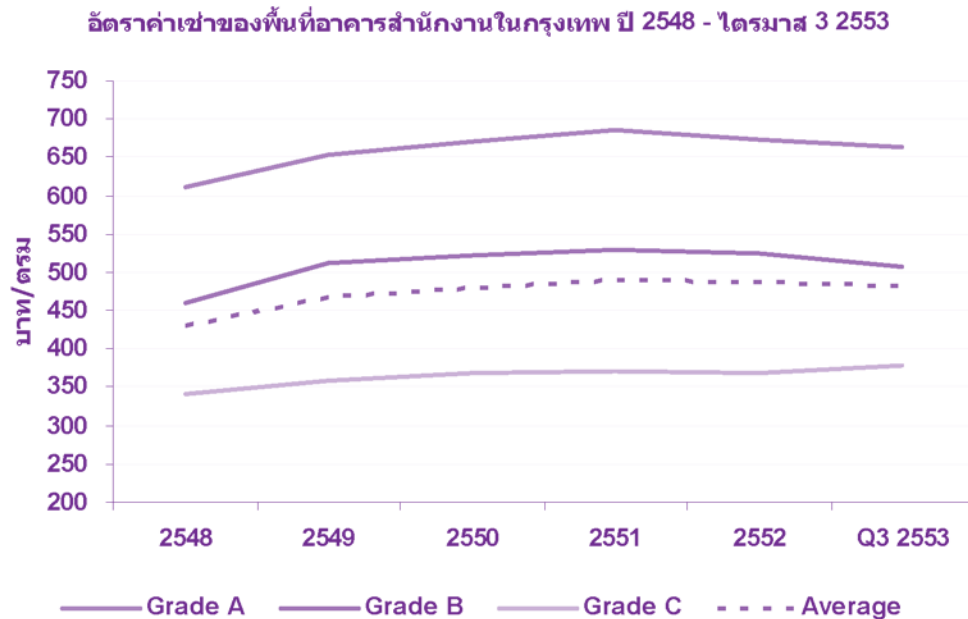
ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

หากคำนึงถึงปัจจัยทางลบที่เกิดขึ้นในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา ทั้งที่มาจากภายนอก (เศรษฐกิจโลกชะลอตัว) และภายใน (สถานะความไม่แน่นอนทางด้านการเมือง รวมทั้ง เหตุการณ์รุนแรงต่างๆ ที่เกิดขึ้น) อัตราครอบครองพื้นที่ หรือ Occupancy ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จัดได้ว่ามีเสถียรภาพค่อนข้างสูงมาก เห็นได้จากอัตราครอบครองพื้นที่ (Occupancy) โดยรวมในไตรมาส 3 ของปี 2552 อยู่ยังคงอัตราเฉลี่ยที่ 88% ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน และลดลงเล็กน้อยจาก 91% ในปี 2548 โดยสาเหตุหลักคาดว่าเนื่องจากการที่มีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้ามาในตลาดเป็นจำนวนค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา

หากวิเคราะห์ลงไปในแต่ละกลุ่มของอาคารสำนักงาน จะเห็นความแตกต่างของทิศทางของ อัตราครอบครองพื้นที่ (Occupancy) ไม่แตกต่างกันมากนัก โดยอาคารสำนักงานเกรด B และเกรด C จะมีอัตราครอบครองพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 89%-93% ส่วนเกรด A นั้นจะมีความผันผวนสูงกว่าเล็กน้อยคืออยู่ในระดับ 85%-92%

อัตราค่าเช่าพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร) ในพื้นที่กรุงเทพ

กราฟที่ 3 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพ (ทุกเกรด) ในไตรมาส 3 ปี 2553 (บาท/ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ (ประเทศไทย)

จากผลกระทบจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพโดยรวมยังคงอยู่ในระดับที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากตลอด 6 ปีที่ผ่านมา แม้จะมีจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นไม่มาก และอัตราการครอบครองพื้นที่ที่ค่อนข้างทรงตัว ในไตรมาส 3 ของปี 2553 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพอยู่ที่ 483 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 14% จาก 427 ในปี 2548 และใกล้เคียงกับค่าเช่าเฉลี่ยของปี 2552 ซึ่งเท่ากับ 488 บาท/ตร.ม./เดือน จากกราฟข้างต้น จะเห็นได้ว่าทิศทางของค่าเช่าเฉลี่ยของทั้งเกรด A B และ C ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา ไม่ได้แตกต่างกันคือปรับขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปี 2548 และค่อนข้างคงที่ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมีอัตราลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ อัตราค่าเงินบาทที่แข็งตัว ทำให้เกิดการชะลอตัวด้านการลงทุนภายในประเทศ อีกทั้งการเมืองในประเทศที่ขาดเสถียรภาพ ทำให้นักลงทุนจากต่างประเทศยังคงขาดความเชื่อมั่นต่อการลงทุนภายในประเทศ อย่างไรก็ตาม ถ้าสถานะเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศมีการฟื้นตัว และการเมืองภายในประเทศมีเสถียรภาพมากขึ้น มีการคาดการณ์ว่าอัตราค่าเช่าจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากว่าปริมาณอาคารสำนักงานใหม่ในปัจจุบัน และอนาคตมีอยู่ค่อนข้างจำกัด ทำให้อาจจะเกิดพื้นที่เช่าไม่เพียงพอในอนาคต ซึ่งน่าจะส่งผลกระทบเชิงบวกต่ออัตราครอบครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่

รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
	ที่กองทุนรวมเช่า			
	(บาท)			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5 และ 11)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 3 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามลำ (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		9,822,727		
		6,103,659,416	5,981,000,000	0.3558
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		108,732,944		
		4,768,114,864	5,290,000,000	0.3147

3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์

เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 24 ไร่ 195,000,000

สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ

และงานระบบสาธารณูปโภค 57,719 ตารางเมตร 5,485,910,000

ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ 152,547,333

เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์ 7,490,000

ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า 49,666,986

รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

5,890,614,319	5,937,600,000	0.3532
16,762,388,599	17,208,600,000	

วันครบอายุ

จำนวนเงินต้น

ราคายุติธรรม*

(บาท)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

ตัวแลกเปลี่ยน

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) มกราคม 2554 200,000,000 200,000,000

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กุมภาพันธ์ 2554 100,000,000 100,000,000

ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) มีนาคม 2554 245,000,000 245,000,000

รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์

545,000,000	545,000,000	0.0324
-------------	-------------	--------

รวมเงินลงทุน

17,307,388,599	17,753,600,000	1.0562
----------------	----------------	--------

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ณ 31 ธันวาคม 2553

มูลค่าทรัพย์สิน	18,290,333,374	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	16,808,586,370	บาท
จำนวนหน่วย	1,636,326,700	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	10.2721	บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2553

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม3	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 128 หมู่ที่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน 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 แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สัญญาเช่า/เช่าช่วงระยะยาว 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี	สัญญาเช่า/เช่าช่วงระยะยาว สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาประมาณ 14 ปี
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า / เช่าช่วง (ไร่)	53-2-38.4	12-2-44.6	24-02-84
พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า (ตร.ม.)	251,182 จัดเป็นพื้นที่ศูนย์การค้า 152,369 ตร.ม. และที่จอดรถ 98,813ตร.ม.	169,740 จัดเป็นพื้นที่ศูนย์การค้ารวม 79,554 ตร.ม.และที่จอดรถ 90,186 ตร.ม.	185,671 จัดเป็นพื้นที่ศูนย์การค้ารวม 67,082 ตร.ม. ตารางเมตร อาคารสำนักงานทาวเวอร์ A 32,174 ตร.ม. อาคารสำนักงานทาวเวอร์ B 18,479 ตร.ม. และที่จอดรถ 67,936 ตร.ม.
พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่า (ตร.ม.)	93,419	39,845	ศูนย์การค้า 24,046 อาคารสำนักงานทาวเวอร์ A และ B 33,762

การใช้ประโยชน์และอัตราการให้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉพาะของกองทุนรวม	ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า คิดเป็นอัตราการปล่อยเช่า 99.4%	ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า คิดเป็นอัตราการปล่อย เช่า 96.3%	ให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน คิดเป็นอัตราการปล่อย เช่า ศูนย์การค้า 95.2% อาคารสำนักงาน 97.3%
ราคาประเมิน*(ล้านบาท)	5,981.0	5,290.0	5,937.6
รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำ ปี 2553	901.3	544.2	797.5
ภาระผูกพัน	ไม่มี	จดจำนองที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างกับกองทุน รวมสิทธิการเช่า	ไม่มี

- * รายงานสอบทานการประเมินค่า ซึ่งสอบทานโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิสิกส์ จำกัด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2553

รายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง
วันที่ 31 ธันวาคม 2553
กองทุนรวมไม่มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน	4 พ.ย.2552 ถึง 31 ธ.ค. 2564
จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่ทำสัญญา(บาท)	1,000,000,000
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2553(บาท)	490,000,000*
คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ณ 31 ธันวาคม 2553	ร้อยละ 2.92 ของ NAV
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

* กองทุนรวมได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 510 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2553 คงเหลือจำนวนเงินกู้ยืม 490 ล้านบาท

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม * Fund's direct expenses	รอบปีบัญชี (1 มกราคม 2553 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2553)	
	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	19,827	0.11
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)	2,704	0.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (Registrar Fee)	1,806	0.01
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	306,637	1.82
ค่าที่ปรึกษาการทางการเงิน (Financial Advisory Fee)	30	0.00
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Fee)	15,570	0.09
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
-ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
-หลังช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ (Cost of rental and services)	100,133	0.60

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (Servicing and administration expenses)	60,784	0.36
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ (Professional fees)	749	0.00
ดอกเบี้ยจ่าย (Interest Expense)	20,861	0.12
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses) **	2,329	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (Total Expense)	531,430	3.16

* ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

** ค่าใช้จ่ายอื่นที่น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ 1. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ
16,808,586,000 บาท

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

-ไม่มี-

รายงานการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2553 กับ 31 ธันวาคม 2553

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม
1	ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
2	กองทุนอื่นที่บริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ
3	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4	นิติบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน
5	ผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง

ตารางแสดงการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนให้บริการบุคคลอื่น (soft commission)

-ไม่มี-

ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ผู้บริหารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลา รัชดา-พระราม 3
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานทาวเวอร์ A และทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงานดิออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

ชั้น 32 ถ.พระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ (02) 6675555 โทรสาร (02) 2645593



ธนาคารกสิกรไทย
KASIKORNBANK 聚华农商银行



Dear The Unitholders of the CPN Retail Growth Leasehold Property Fund

Mutual Fund Supervisor Opinion

We, The Kasikornbank Public Company Limited, as the Mutual Fund Supervisor of the CPN Retail Growth Leasehold Property Fund by the SCB Asset Management Company Limited from January 1, 2010 until December 31, 2010 would like to inform you that the SCB Asset Management Company Limited has well performed and fully completed its duties pursuant to its project and Securities and Exchange Act B.E. 2535.

.....
Mutual Fund Supervisor

January 28, 2011



ธนาคารกสิกรไทย
KASIKORNBANK 泰华农民银行



ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้า บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรทเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

(นางสาวเตือนใจ จันทกระ้าง)

รองผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

(นางสาวอุทัยวรรณ ฤๅติณกุล)

หัวหน้าส่วน ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 28 มกราคม 2554

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงิน

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2551 2550 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2552

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและ ปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่า การตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(นายวิเชียร ธรรมตระกูล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3183

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ 2554

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	หมายเหตุ	2553	2552
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 17,307 ล้านบาท ในปี 2553 และ 17,159 ล้านบาท ในปี 2552)	5, 11	17,753,600,000	17,643,700,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	368,857,162	674,546,307
ลูกหนี้ค่าเช่า		50,078,602	37,963,544
ลูกหนี้รายได้จากการรับประกันผลกำไร	4, 11	8,422,466	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		879,954	895,881
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7	2,835,032	4,372,605
สินทรัพย์อื่น		105,660,158	78,148,578
รวมสินทรัพย์		18,290,333,374	18,439,626,915
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		29,137,803	11,930,560
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		701,513,066	672,101,055
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	108,541,093	76,240,345
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		84,296,040	70,845,145
เงินกู้ยืม	8, 11	490,000,000	1,000,000,000
หนี้สินอื่น		68,259,002	38,649,026
รวมหนี้สิน		1,481,747,004	1,869,766,131
สินทรัพย์สุทธิ		16,808,586,370	16,569,860,784
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9, 11	15,763,957,630	15,763,957,630
กำไรสะสม	9	1,044,628,740	805,903,154
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 10.2721 บาทต่อหน่วย ในปี 2553 และ 10.1262 บาทต่อหน่วย ในปี 2552) (คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 1,636,326,700 หน่วย ในปี 2553 และ 2552)		16,808,586,370	16,569,860,784

(นายวิรัช จันทาทับ)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางสาววรรณี ตั้งศิริกุลวงศ์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5 และ 11)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 3 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามลำ (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		9,822,727		
		6,103,659,416	5,981,000,000	33.69
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		108,732,944		
		4,768,114,864	5,290,000,000	29.80
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	57,719 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		152,547,333		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		7,490,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		49,666,986		
		5,890,614,319	5,937,600,000	33.44
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		16,762,388,599	17,208,600,000	96.93

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
	-	(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
ตัวแลกเปลี่ยน				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2554	200,000,000	200,000,000	
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2554	100,000,000	100,000,000	
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	มีนาคม 2554	245,000,000	245,000,000	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		545,000,000	545,000,000	3.07
รวมเงินลงทุน		17,307,388,599	17,753,600,000	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5 และ 11)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน พร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 3 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามลำ (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		3,144,931		
		6,096,981,620	5,990,000,000	33.95
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		60,517,228		
		4,719,899,148	5,288,000,000	29.97
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	24 ไร่	195,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	57,719 ตารางเมตร	5,485,910,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		152,547,333		
เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์		7,490,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		999,817		
		5,841,947,150	5,865,700,000	33.25
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		16,658,827,918	17,143,700,000	97.17

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			(บาท)	
ตั๋วแลกเงิน				
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2553	100,000,000	100,000,000	
ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2553	200,000,000	200,000,000	
ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2553	200,000,000	200,000,000	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		500,000,000	500,000,000	2.83
รวมเงินลงทุน		17,158,827,918	17,643,700,000	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	หมายเหตุ	2553	2552
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		2,181,368,012	1,433,610,203
รายได้จากการรับประกันผลกำไร	4, 11	14,737,208	-
ดอกเบี้ยรับ		10,372,603	12,585,055
รายได้อื่น		72,578,012	51,866,814
รวมรายได้		2,279,055,835	1,498,062,072
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4	306,637,425	191,213,729
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	19,826,897	13,615,556
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	2,703,668	3,498,504
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	1,806,215	3,609,299
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		748,614	410,770
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	7	1,537,573	244,327
ต้นทุนเช่าและบริการ		100,132,546	61,825,380
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4	76,383,924	64,522,854
ค่าใช้จ่ายอื่น		791,316	648,582
ต้นทุนทางการเงิน		20,861,841	7,782,299
รวมค่าใช้จ่าย		531,430,019	347,371,300
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,747,625,816	1,150,690,772
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่าของเงินลงทุน		(38,660,688)	300,972,484
รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ		(38,660,688)	300,972,484
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,708,965,128	1,451,663,256
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	หมายเหตุ	2553	2552
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,747,625,816	1,150,690,772
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าของเงินลงทุน		(38,660,688)	300,972,484
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		1,708,965,128	1,451,663,256
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น	9, 11	-	4,848,957,630
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	10	(1,470,239,542)	(1,062,902,700)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		238,725,586	5,237,718,186
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		16,569,860,784	11,332,142,598
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		16,808,586,370	16,569,860,784

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	2553	2552
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,708,965,128	1,451,663,256
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,665,000,000)	(2,490,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,620,000,000	2,530,000,000
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(103,560,688)	(5,870,727,516)
ลูกหนี้ค่าเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,115,058)	6,871,937
ลูกหนี้รายได้จากการประกันผลกำไรเพิ่มขึ้น	(8,422,466)	-
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง	15,927	2,564,041
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง (เพิ่มขึ้น)	1,537,573	(4,372,605)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(27,511,580)	(24,068,861)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	17,207,243	5,048,019
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	29,412,011	235,099,342
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	32,300,748	557,379
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	13,450,895	11,702,583
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	29,609,976	13,706,373
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	38,660,688	(300,972,484)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	1,674,550,397	(4,432,928,536)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินกู้ยืม	(510,000,000)	1,000,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น	-	4,848,957,630
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(1,470,239,542)	(1,062,902,700)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,980,239,542)	4,786,054,930
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น - สุทธิ	(305,689,145)	353,126,394
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	674,546,307	321,419,913
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	368,857,162	674,546,307

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 2552 2551 2550 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	2553	2552	2551	2550	2549	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548
				(บาท)		
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	10.1262	10.3821	10.2494	10.1763	10.2310	-
บวก การ (ลดลง) เพิ่มขึ้น ของกองทุนที่ได้รับจากผู้ออกหน่วยลงทุน	-	(0.3663)	-	-	-	10.0000
รายได้จากการรวมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.0680	0.8594	0.8902	0.8219	0.7789	0.2733
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ส่งไปลดต้นทุนการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(0.0236)	0.2248	0.1046	0.0558	0.0504	(0.0423)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ออกหน่วยลงทุน	(0.8985)	(0.9738)	(0.8621)	(0.8046)	(0.8840)	-
มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	10.2721	10.1262	10.3821	10.2494	10.1763	10.2310
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของเงินทรัพย์สินสุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน						
ต่อจำนวนตัวเฉลี่ยของมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิระหว่างปี/งวด (%)	10.21%	11.88%	9.62%	8.57%	8.16%	2.27%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	16,808,586,370	16,569,860,784	11,332,142,598	11,187,294,925	11,107,473,459	11,167,204,424
อัตราส่วนกำไรสุทธิรวมต่อมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	3.17%	2.84%	3.20%	3.34%	3.16%	1.24%
อัตราส่วนรายได้ออกการลงทุนต่อมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	13.61%	12.26%	11.81%	11.37%	10.83%	3.94%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยต่อถัวนี้หนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด						
ต่อมูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	0.62%	48.06%	0.15%	0.07%	0.09%	100.58%
มูลค่าเงินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	16,745,563,261	12,216,079,994	11,287,436,477	11,180,844,874	11,092,652,398	11,088,379,676

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ไม่ได้รวมเงินค่าธรรมเนียมการ เงินลงทุนในตัวสัญญา ให้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาเช่าที่ดินหรือที่ดิน และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
6	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
7	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
8	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
9	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
10	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
11	การเพิ่มทุนและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
12	เครื่องมือทางการเงิน
13	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
14	การจัดประเภทรายการใหม่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2554

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.80 (2552: ร้อยละ 27.80)

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

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2552 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการกองทุนรวมจาก “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด” เป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด” โดยมีผลตั้งแต่ 18 สิงหาคม 2552 เป็นต้นไป

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2552 มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามมติผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2551 โดยการเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมจาก “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท” เป็น “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท” เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทและมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชี

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนด ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ระหว่างปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศการจัดเลขระบุนฉบับที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยใหม่ ดังนี้

ฉบับเดิม	ฉบับใหม่	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 102	การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 103	การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของธนาคารและสถาบันการเงินที่คล้ายคลึงกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104	การบัญชีสำหรับการปรับ โครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 42	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 48	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

กองทุนรวมได้ใช้แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552) เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงิน ซึ่งออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ระหว่างปี 2553 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2553 การใช้แม่บทการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่นี้ไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวม

ในระหว่างปี 2553 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งยังไม่มีผลบังคับในปัจจุบันและไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ได้ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในงวดอนาคตที่ได้รับผลกระทบ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุนรวมรวมถึงที่ดิน อาคาร และ เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทุนรวมมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนรวมจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารหนี้แสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(ง) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่ย้ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

(ฉ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ช) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ซ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(ข) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในกรณีที่จ่ายเงินปันผลเป็นหน่วยลงทุน จะบันทึกผลกำไรสะสมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยตามจำนวนหน่วยปันผลที่ให้ ณ วันที่กำหนดการจ่ายปันผล

4 รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมโดยการเป็นผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกัน หรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการบัญชีระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทุนรวมมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือควบคุมร่วมกันในกองทุนรวม หรือเป็นกิจการที่กองทุนรวมควบคุม หรือควบคุมร่วมกัน หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับกองทุนรวม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุน ร้อยละ 27.80 (2552: ร้อยละ 27.80) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม (เดิม) - เป็นนายทะเบียน (เดิม)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นนายทะเบียน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 สรุปได้ดังนี้

	2553	2552
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้จากการรับประกันผลกำไร	14,737	-

	2553	2552
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	306,637	191,214
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,827	13,616
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	2,704	3,499
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,806	3,609
ค่าบริการสนับสนุน	600	-

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีดังนี้

	2553	2552
	(พันบาท)	
ลูกหนี้รายได้จากการรับประกันผลกำไร		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	8,422	-

	2553	2552
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	25,873	25,584
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,681	1,657
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	229	226
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	153	151
รวม	27,936	27,618

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

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

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม
2. ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 กองทุนรวมมีภาระผูกพันจากการเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งภาระผูกพันดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2553	2552
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	5,220	4,790
ระยะเวลามากกว่าหนึ่งปีถึงห้าปี	22,540	22,290
ระยะเวลามากกว่าห้าปี	59,840	65,310
รวม	87,600	92,390

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่าและเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร ศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา พระราม 3 (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี) โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (สัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 20 ปี) และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (สัญญาเช่าและเช่าช่วงระยะเวลา 15 ปี) ซึ่งเป็นโครงการของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2553	2552
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	19	19
เงินฝากธนาคาร	368,838	674,527
รวม	368,857	674,546

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นสกุลเงินบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	(พันบาท)
ราคาก่อนเดิม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	145,835
เพิ่มขึ้น	4,617
ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 1 มกราคม 2553	150,452
เพิ่มขึ้น	-
ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	150,452
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	145,835
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	244
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ 1 มกราคม 2553	146,079
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	1,538
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	147,617
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2552	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	4,373
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	2,835

8 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
	2553	2552	2553	2552
	(อัตราร้อยละ)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่มีหลักประกัน	4.37	4.10	490,000	1,000,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2553	2552
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	-	5,000
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	290,000
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	490,000	705,000
รวม	490,000	1,000,000

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นสกุลเงินบาท

9 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	2553		2552	
		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
		(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม	10.0	1,636,327	15,763,958	1,091,500	10,915,000
ออกหน่วยลงทุนใหม่	8.9	-	-	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	10.0	1,636,327	15,763,958	1,091,500	10,915,000
ออกหน่วยลงทุนใหม่	8.9	-	-	544,827	4,848,958
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,636,327	15,763,958	1,636,327	15,763,958

ในเดือนตุลาคม 2552 บริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนเพิ่มทุนจำนวน 4,848.9 ล้านบาท จากมูลค่าเงินลงทุนของกองทุนรวมเดิม 10,915.0 ล้านบาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวน 15,763.9 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 544.8 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 8.9 บาท บริษัทจัดการได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนของโครงการต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2552 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2552 เป็นต้นไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	หมายเหตุ	2553	2552
		(พันบาท)	
กำไรสะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		805,903	417,143
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		1,708,965	1,451,663
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	10	(1,470,239)	(1,062,903)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		1,044,629	805,903

10 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นเป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (ข) รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรกและการเสนอขายครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ในระหว่างปี 2553 และ 2552 กองทุนรวมได้อนุมัติเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

เนื่องจากคณะกรรมการลงทุนครบวาระในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน โครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2551

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

- บริษัทจัดการจึงดำเนินการเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552 ในการจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2551 ตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวนในการลงทุน โดยการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2159 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 235.7 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2552
- บริษัทจัดการจึงดำเนินการเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 ในการจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2552 ตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวนในการลงทุน โดยการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2294 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 250.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2552
- บริษัทจัดการจึงดำเนินการเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2552 ในการจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2552 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2552 ตามข้อกำหนดของหนังสือชี้ชวนในการลงทุน โดยการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2239 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 244.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้ถูกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2552

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 8/2552 เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2552 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.3046 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 332.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2552

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1622 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 265.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2553

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2553 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2553 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2450 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 400.9 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2553

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 4/2553 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2553 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2435 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 398.5 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2553

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 5/2553 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2553 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2478 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 405.5 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2553

11 การเพิ่มทุนและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2552 และ 16 กรกฎาคม 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน ครั้งที่ 2/2552 มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี ในราคาทั้งสิ้นไม่เกิน 6,495.6 ล้านบาท ดังนี้

- เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน)
- เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับ โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- เช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกโครงการ

โดยราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนจะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งราคาดังกล่าวจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 6,706 ล้านบาทจากมูลค่าเงินลงทุนของกองทุนรวมเดิม 10,915 ล้านบาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 17,621 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 839 ล้านหน่วย

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวต้องรอผลสรุปการอนุมัติเพิ่มทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงผลการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2552 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 บริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนเพิ่มทุนจำนวน 4,848.9 ล้านบาท จากมูลค่าเงินลงทุนของกองทุนรวมเดิม 10,915.0 ล้านบาท เป็นเงินทุนใหม่จำนวน 15,763.9 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 544.8 ล้านหน่วย (ดูหมายเหตุ 9)

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 9/2552 เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2552 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า กับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) รวมมูลค่า 5,680.0 ล้านบาท โดยกองทุนรวมได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ดังนี้

- เช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่อาคารสำนักงานที่กองทุนรวมจะลงทุน)
- เช่าและ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า
- เช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ที่จอดรถยนต์ รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกโครงการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าได้ตกลงรับประกันรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ก่อนหักค่านายหน้า) ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 629 ล้านบาท สำหรับปี 2553 ซึ่งเป็นช่วงที่มีแผนจะซ่อมแซมและปรับปรุงพื้นที่ในบริเวณอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสร้างกระแสเงินสดในระดับคงที่และต่อเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในช่วงเวลาดังกล่าว

การลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 1.75 ถึงร้อยละ MLR ลบ 1.0 ระยะเวลาการกู้ยืม 12 ปี และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ในระหว่างปี 2553 กองทุนได้มีการชำระเงินกู้บางส่วนเป็นจำนวน 510 ล้านบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

12 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม สิทธิทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินกู้ยืม ตัวแลกเปลี่ยน และตัวสัญญาใช้เงิน

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าจากผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่ากองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเช่าหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

13 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

กองทุนรวมยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้ ณ วันที่รายงาน เนื่องจากยังไม่มีงบการเงินฉบับที่ใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)	การนำเสนอของงบการเงิน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)	งบกระแสเงินสด	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)	สัญญาเช่า	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)	รายได้	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	2556
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)	ต้นทุนการกู้ยืม	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การวัดมูลค่าของสินทรัพย์	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2554
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2554
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	2554

ขณะนี้ผู้บริหารของกองทุนรวมกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่โดยสภาวิชาชีพบัญชีต่องบการเงินของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

14 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของปี 2553 ดังนี้

	2552		
	ก่อน จัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ (พันบาท)	หลัง จัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุน			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
ค่าใช้จ่ายอื่น	666	(17)	649
ดอกเบี้ยจ่าย	7,765	(7,765)	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	7,782	7,782
		<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทุนมากกว่า