

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

และ

รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

11 สิงหาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2564	2563
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	4	1,072,345	1,072,799
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5, 12	74,829,433	68,269,714
รายการเทียบเท่าเงินสด	6, 12	934,800	1,162,097
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	7, 12	894,381	644,432
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		404,134	319,033
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		11,144	27,766
สินทรัพย์อื่น		27,409	81,333
รวมสินทรัพย์		<u>78,173,646</u>	<u>71,577,174</u>
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	12	128,464	166,894
เจ้าหนี้อื่น	12	27,178	25,875
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		1,398	1,562
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		682,425	631,532
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		46,054	34,351
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	1,772,614	1,664,026
เงินกู้ยืม	8	7,307,459	8,524,033
หุ้นกู้	9	15,325,726	14,510,677
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	18,501,316	17,727,116
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		89,269	-
หนี้สินอื่น	12	296,260	247,127
รวมหนี้สิน		<u>44,178,163</u>	<u>43,533,193</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>33,995,483</u></u>	<u><u>28,043,981</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน

		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2564	2563
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		
	(พันบาท)		
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	31,954,304	28,551,791
ส่วนเกินทุน	10	2,201,431	216,093
ขาดทุนสะสม	10	(160,252)	(723,903)
สินทรัพย์สุทธิ		<u>33,995,483</u>	<u>28,043,981</u>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		13.2379	12.6753
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด / ปี (หน่วย)		2,568,034,000	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินทุน

การแสดงรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน

ประเภทเงินทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2563		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินทุน (ร้อยละ)
			(พันบาท)			(พันบาท)		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5							
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน								
จำนวน 10 โครงการ								
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2								
ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		53-2-38.4	7,186,000			7,186,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			136			136		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			577,346			325,521		
สินทรัพย์สิทธิการใช้			16,821,324			16,821,324		
			24,584,806	24,790,797	32.66	24,332,981	24,220,714	34.93
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3								
ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ								
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		12-2-44.6	9,179,000			9,179,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			249			249		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			528,379			524,691		
			9,707,628	11,888,000	15.66	9,703,940	11,888,000	17.14
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า								
ที่ตั้ง ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		24-2-84	5,542,995			5,542,995		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			112			112		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			107,015			105,444		
			5,650,122	4,226,000	5.57	5,648,551	4,226,000	6.09

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินทุน

ประเภทการลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2563		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5							
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต								
ที่ตั้ง ถนนมหิดลและถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่								
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
อาคารอเนกประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้ง และอุปกรณ์		32-3-56.85	10,494,000			10,494,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			153			153		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			38,756			37,585		
			10,532,909	10,287,000	13.55	10,531,738	10,287,000	14.84
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา								
ที่ตั้ง ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี								
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ			4,892,300			4,892,300		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค			3,246,533			3,246,533		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			176,123			176,123		
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์			15,525			15,525		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			12,486			12,355		
			8,342,967	7,145,000	9.41	8,342,836	7,145,000	10.30
6. โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา								
ที่ตั้ง ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี								
สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ			1,501,667			1,501,667		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค			2,192,501			2,192,501		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			72,831			72,831		
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์			60,000			60,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			226,458			119,557		
			4,053,457	3,546,000	4.67	3,946,556	3,452,000	4.98

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5						
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส							
ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		3,385,368			3,385,368		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		2,631,134			2,631,134		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		90,575			90,575		
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		37			37		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		28,364			6,270		
		6,135,478	5,704,000	7.52	6,113,384	5,704,000	8.23
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์							
ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		936,458			936,458		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		712,350			712,350		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		24,522			24,522		
		1,673,330	1,347,000	1.78	1,673,330	1,347,000	1.94
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์							
ที่ตั้ง ถนนพญาไชย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		1,941,067			-		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		639,983			-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		39,925			-		
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		14,450			-		
		2,635,425	2,635,425	3.47	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		(พันบาท)			(พันบาท)		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5						
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง							
ที่ตั้ง ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		2,429,587			-		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		771,889			-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		48,053			-		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		10,682			-		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		83			-		
		<u>3,260,294</u>	<u>3,260,211</u>	<u>4.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		<u>76,576,416</u>	<u>74,829,433</u>	<u>98.59</u>	<u>70,293,316</u>	<u>68,269,714</u>	<u>98.45</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2563		
		เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		(พันบาท)			(พันบาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	4						
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,772	173,172		171,772	173,050	
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร อคารสงเคราะห์	เมษายน 2564	-	-		300,000	300,000 [*]	
ธนาคาร อคารสงเคราะห์	เมษายน 2565	300,000	300,000 [*]		-	-	
พันธบัตร							
ธนาคารแห่งประเทศไทย	มกราคม 2564	-	-		99,885	99,996	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2564	-	-		499,485	499,753	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	พฤศจิกายน 2564	598,574	599,173		-	-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		<u>1,070,346</u>	<u>1,072,345</u>	<u>1.41</u>	<u>1,071,142</u>	<u>1,072,799</u>	<u>1.55</u>
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		<u><u>77,646,762</u></u>	<u><u>75,901,778</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>71,364,458</u></u>	<u><u>69,342,513</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		832,486	729,018
รายได้ดอกเบี้ย		767	2,630
รายได้อื่น		7,892	6,806
รวมรายได้		841,145	738,454
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11	41,234	38,687
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11	11,140	10,551
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	1,160	1,035
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		348	453
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11	95,741	72,112
ต้นทุนเช่าและบริการ		68,413	29,966
ค่าใช้จ่ายอื่น		20,734	2,057
ต้นทุนทางการเงิน		551,425	531,553
รวมค่าใช้จ่าย		790,195	686,414
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		50,950	52,040
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(336)	1,261
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		51,221	(8,868)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		50,885	(7,607)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
		101,835	44,433

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน	
		2564	2563
		(พันบาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	1,852,974	1,900,676
รายได้ดอกเบี้ย	12	1,514	5,524
รายได้อื่น	12	11,542	12,794
รวมรายได้		1,866,030	1,918,994
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	80,801	73,723
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	21,849	20,106
ค่าธรรมณีนายทะเบียน	11	2,307	2,070
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		658	644
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	214,290	181,224
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	123,441	74,434
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	44,758	35,896
ต้นทุนทางการเงิน	12	1,091,529	664,044
รวมค่าใช้จ่าย		1,579,633	1,052,141
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		286,397	866,853
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	4, 5	294	1,432
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	276,960	(22,937)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		277,254	(21,505)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		563,651	845,348

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด	
		วันที่ 30 มิถุนายน	
หมายเหตุ		2564	2563
(พันบาท)			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		286,397	866,853
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		277,254	(21,505)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		563,651	845,348
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	-	(1,497,183)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(1,093,046)	-
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	6,577,810	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	(96,913)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		5,951,502	(651,835)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		28,043,981	29,701,188
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน		33,995,483	29,049,353
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		2,212,476,700	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน (หน่วย)		2,568,034,000	2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่		
	30 มิถุนายน		
หมายเหตุ	2564	2563	
	(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	563,651	845,348	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	4, 5	(294)	(1,432)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	(276,960)	22,937
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4	(898,574)	(889,965)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4	900,000	1,025,012
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5	(6,194,994)	(8,012,723)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5	3	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น		(249,820)	(388,222)
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืนเพิ่มขึ้น		(85,101)	(370,503)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		16,622	(10,795)
สินทรัพย์อื่นลดลง		53,924	78,332
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(38,430)	62,160
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		1,303	(245)
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายลดลง		(164)	(25,834)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		66,610	12,792
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		11,703	(11,632)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		108,588	113,068
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		49,133	34,215
ดอกเบี้ยรับ		(1,514)	(5,524)
รับดอกเบี้ย		1,385	886
ต้นทุนทางการเงิน		1,091,529	664,044
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(4,881,400)	(6,858,081)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
30 มิถุนายน			
หมายเหตุ	2564	2563	
	(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	7,653,000	8,380,688
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(8,870,398)	-
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	8	(250)	(8,500)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	9	3,500,000	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	9	(2,700,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	9	(2,895)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(307,035)	(290,202)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	-	(1,497,183)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	(1,093,046)	-
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	6,577,810	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	(96,913)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,170)	(5,960)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		4,654,103	6,578,843
รายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(227,297)	(279,238)
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,162,097	509,938
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน		934,800	230,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
4	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
5	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
6	รายการเทียบเท่าเงินสด
7	ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ
8	เงินกู้ยืม
9	หุ้นกู้
10	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสม
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จัดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการใช้การพิจารณาและการประมาณการในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด โดยในเดือนเมษายน 2564 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกใหม่ในประเทศไทย ทำให้ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์และปิดร้านค้าบางประเภทชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ เช่น ธุรกิจโรงภาพยนตร์ สถานที่ออกกำลังกาย ฟิตเนส เป็นต้น

ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2564 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการศูนย์การค้าของกองทรัสต์เป็นการชั่วคราวในแต่ละสถานที่และในระยะเวลาที่ข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดได้ระบุไว้ รวมถึงปิดธุรกิจบางประเภทเพิ่มเติม เช่น ธุรกิจนันทนาการ ร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ศูนย์การค้ายังเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ต และธุรกิจบางประเภทตามที่ส่วนงานราชการกำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ดังนี้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	1,743
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	110
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>1,853</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>176</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>286</u>

4 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,073	902
เพิ่มขึ้น	899	2,334
จำหน่าย	(900)	(2,165)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2
ณ วันที่ 30 มิถุนายน/ 31 ธันวาคม	<u>1,072</u>	<u>1,073</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563

เมื่อวันที่ 1 และ 2 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT แล้วเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

- เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

- เช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่จอดรถ เฉพาะพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค เฉพาะพื้นที่ส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนสำนักงาน
- สัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,780 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส จำนวนเงิน 5,847 ล้านบาท และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวนเงิน 1,583 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสดคมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัสต์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามลำดับแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,808 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา จำนวนเงิน 2,574 ล้านบาท และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง จำนวนเงิน 3,098 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	68,270	44,472
ซื้อ	-	2
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	387	431
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	-	34
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5,896	7,780
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	16,787
จำหน่าย	-	(1)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1)	(12)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	277	(1,223)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน / 31 ธันวาคม	74,829	68,270

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	
	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	318	802
เซ็นทรัล พระราม 3	(4)	417
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1)	(999)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	(1)	(386)
เซ็นทรัล พัทยา	-	(149)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	(13)	(173)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	(22)	(409)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	-	(326)
รวม	277	(1,223)

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ และการวัดมูลค่ายุติธรรม
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ถัวเฉลี่ย 3.05% - 5.09%) - อัตราการครอบครอง (ถัวเฉลี่ย 79% - 100%) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ถัวเฉลี่ย 9% - 11%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) - อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าห้างสรรพสินค้า CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	30 มิถุนายน 2564		31 ธันวาคม 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	282	-	500	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	491	0.100	581	0.125
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	89	0.100	12	0.050
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	73	0.100	69	0.100
รวม	935		1,162	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

	30 มิถุนายน 2564		31 ธันวาคม 2563	
	ลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	ลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
	(พันบาท)			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	11,877	-	31,688	-
เกินกำหนดชำระ				
1 - 90 วัน	167,777	45	206,135	136
91 - 180 วัน	135,425	488	57,643	52
181 - 360 วัน	140,943	52	27,211	100
มากกว่า 360 วัน	12,755	51	25,375	171
รวม	468,777	636	348,052	459
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	425,756		296,484	
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	484		355	
รวม	895,017		644,891	
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(636)		(459)	
สุทธิ	894,381		644,432	

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 วัน ถึง 30 วัน

8 เงินกู้ยืม

	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	5,758	6,985
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,549	1,539
รวม	7,307	8,524

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ ก	2,658	6,985	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	3,100	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก1	-	1,000	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2564 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ก2	940	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
วงเงิน ก3	296	389	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
วงเงิน ข	313	150	BIBOR บวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนธันวาคม 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
รวม	<u>7,307</u>	<u>8,524</u>		

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.35 - 1.79 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,524	-
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	7,653	8,531
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,870)	-
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	-	(9)
	<u>7,307</u>	<u>8,522</u>
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	-	2
ณ วันที่ 30 มิถุนายน / 31 ธันวาคม	<u>7,307</u>	<u>8,524</u>

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 3,850 ล้านบาท และ 1,103 ล้านบาท ตามลำดับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินกู้ระยะสั้นเป็นจำนวน 2,700 ล้านบาท เพื่อจ่ายเงินกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์และกองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วในวันที่ 31 มีนาคม 2564

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 1,287 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจและใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	4,179	5,490
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,128	1,078
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	-	1,956
รวม	7,307	8,524

9 หุ้นกู้

		วันที่ครบ อัตราดอกเบี้ย	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
		กำหนดไถ่ถอน	(ล้านบาท)	
		(ร้อยละต่อปี)		
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน	2.70	17 ส.ค. 2564	2,650	2,645
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2561 ไม่มีหลักประกัน	3.80	17 ส.ค. 2571	7,384	7,379
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน	2.54	8 ก.พ. 2564	-	2,695
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2562 ไม่มีหลักประกัน	3.30	8 ก.พ. 2566	1,794	1,792
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน	1.50	31 มี.ค. 2567	1,999	-
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	-
รวม			15,326	14,511

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ทั้งนี้ผู้กู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำผู้กู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	14,511	14,524
บวก ออกหุ้นกู้	3,500	-
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	(2,700)	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(3)	(17)
	15,308	14,507
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	18	4
ณ วันที่ 30 มิถุนายน / 31 ธันวาคม	15,326	14,511

หุ้นกู้แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,650	5,340
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	5,292	1,792
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	7,384	7,379
รวม	15,326	14,511

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสม

	30 มิถุนายน 2564			31 ธันวาคม 2563		
	มูลค่า	จำนวน		มูลค่า	จำนวน	
	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน	หน่วยทรัสต์	หน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12,9049	2,212	28,552	13,1149	2,212	29,016
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.4618)	-	(1,093)	(0.2100)	-	(464)
บวก การเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์		356	4,495		-	-
หน่วยทรัสต์ปลายงวด / ปี		<u>2,568</u>	<u>31,954</u>		<u>2,212</u>	<u>28,552</u>

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลดทุน สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.2612 บาท เป็นจำนวนเงิน 577.90 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 18.50 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 6,577.81 ล้านบาท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 96.91 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกินทุน ทำให้ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,985.34 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.2006 บาท เป็นจำนวนเงิน 515.15 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมิถุนายน 2564 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(724)	468
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	287	867
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	2
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	277	(23)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(1,497)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน	<u>(160)</u>	<u>(183)</u>

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างงวดมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (31 ธันวาคม 2563: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระ แล้ว	-
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัล พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัล พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เช่น ทรัสต์พัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีการรวมการร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เช่น ทรัสต์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีการรวม การ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			งวดหกเดือน
สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		2564	2563
			(พันบาท)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		41,779	162,403
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		23,951	24,926
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)		895	2,246
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล		99,935	178,736
รวม		166,560	368,311

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

งวดหกเดือน

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

2564

2563

(พันบาท)

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

573

275

รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

22

19

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

63

57

รวม

85

76

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

80,801

73,723

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

21,849

20,106

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

196,757

169,918

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

11,299

7,709

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

6,234

3,597

รวม

214,290

181,224

ต้นทุนเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

38,600

11,860

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

22,312

19,085

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

4,520

3,034

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

37

1,487

รวม

65,469

35,466

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	งวดหกเดือน	
	2564	2563
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	3,123	5,196
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	192	226
รวม	3,315	5,422
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	160	250
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	7,051,000	7,051,000
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	2,635,425	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3,260,211	-
รวม	12,946,636	7,051,000
รายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	491,066	580,840
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	184,833	222,286
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	8,815	5,917
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	4,322	443
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	193	336
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	58,348	73,124
รวม	256,511	302,106

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่

30 มิถุนายน 2564

31 ธันวาคม 2563

(พันบาท)

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	72,879	108,715
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	28,561	26,116
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	8,009	10,455
บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด	3,059	3,899
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	8	110
รวม	112,516	149,295

เจ้าหนี้อื่น

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,717	7,091
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	274
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	147	130
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	7,451	7,334
รวม	15,326	14,829

เงินมัดจำจากผู้เช่า

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	31,493	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,568	18,456
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	3,049
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	74,303	138,517
รวม	127,364	186,888

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	18,501,316	17,727,116
-------------------------------------	-------------------	-------------------

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
	(พันบาท)	
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	7,293	6,262
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,915	1,910
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	40	77
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	11	29
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,386	17,656
รวม	21,645	25,934

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	30 มิถุนายน 2563
		(บาท/หน่วย)	(ล้านบาท)
21 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.4060	898.27
13 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	0.2707	598.91
รวม			1,497.18

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 7,394 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 22.37 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (30 มิถุนายน 2563: จำนวน 9,578 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 32.57 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลานึง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	74,829	74,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	1,072	-	1,072
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	68,270	68,270
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	1,073	-	1,073

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.1025 บาท เป็นจำนวนเงิน 263.22 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนกันยายน 2564 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์