

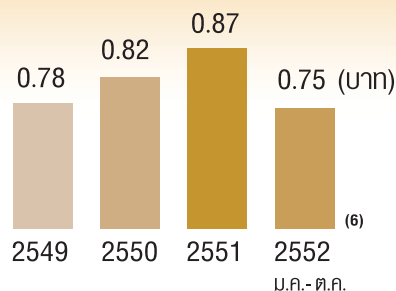
ยืมรับเงินคืน
ประมาณ 10.7-11.1% ในปี 2553
(รวมเงินลงทุน)^{(1) - (5)}



อยู่ระหว่างออกแบบเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2553

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF)

กองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าเชนทรัลพลาซ่า ศูนย์การค้าชั้นนำซึ่งบริหารโดยมืออาชีพอย่าง CPN ที่มีความมั่นคง มีศักยภาพในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้คุณลงทุนได้อย่างมั่นใจ



ม.ค. - ต.ค.

- พิสูจน์ความสำเร็จแล้ว ด้วยอัตราเงินปันผลที่เพิ่มขึ้น ระหว่าง 2549 - ต.ค. 2552 จำนวนหน่วยละ 0.78, 0.82, 0.87 และ 0.75 บาท ตามลำดับ⁽⁶⁾
- เป็นกองทุนที่ลงทุนในศูนย์การค้าชั้นนำ เชนทรัลพลาซ่า พระราม 2 พระราม 3 และล่าสุดเพิ่มการลงทุนในเชนทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้า เพื่อโอกาสรับผลตอบแทนที่ดียิ่งขึ้น⁽⁷⁾
- ลงทุนขั้นต่ำ 5,000 หน่วย ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 8.90 บาท



RAMA 2



RAMA 3



PINKLAO (Under Designed)

ความสำเร็จต่อเนื่อง...สู่มือคุณ **เสนอขายวันที่ 16-27 ตุลาคม 2552**

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม และขอรับหนังสือชี้ชวนได้ทุกวันทำการที่ ธนาคารไทยพาณิชย์ทุกสาขา หรือ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด
โทร 0-2626-2222 www.scbam.com, www.cpnrf.com

ประมาณการผลตอบแทนประจำปี 2553

ประมาณการ	การจ่ายคืนเงินลงทุนต่อปี (บาท/หน่วยลงทุน) ⁽²⁾	ผลตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วยลงทุน) ⁽³⁾	อัตราการปันส่วนกำไรต่อปี (รวมเงินลงทุน) ⁽⁴⁾
Best Case	0.24	0.74	11.1%
Base Case	0.24	0.73	10.9%
Worst Case	0.24	0.71	10.7%

หมายเหตุ

- (1) บริษัทจัดการนำตัวอย่างการประมาณการจ่ายคืนเงินลงทุนของกองทุนด้วยวิธีแบบเส้นตรงมาใช้เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับการแสดงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ได้ โดยการจ่ายอัตราผลตอบแทนให้กับผู้ลงทุนในรูปแบบเงินปันผลระหว่างอายุโครงการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจประกอบด้วยเงินลงทุนพร้อมกับเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุน
- (2) การประยุกต์ใช้วิธีการคิดแบบเส้นตรงดังกล่าว อาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด และกฎระเบียบ และหรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ประกาศใช้ปัจจุบันและอนาคตได้
- (3) ผลตอบแทนต่อปีดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 8.90 บาท และคำนวณจากอัตราการปันส่วนกำไรต่อปี (กรณี Base Case) ดังนี้ (3.1) ศูนย์การค้าเชนทรัลพลาซ่า พระราม 2 ที่ 99% (3.2) ศูนย์การค้าเชนทรัลพลาซ่าพระราม 3 ที่ 96% (3.3) ศูนย์การค้าเชนทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้าที่ 98% (3.4) อาคารสำนักงานเชนทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ที่ 88% ซึ่งเป็นเพียงการคาดการณ์ประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค.52 และไม่อาจรับรองผลได้
- (4) ผลตอบแทนต่อปีดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 8.90 บาท และคำนวณจากอัตราการปันส่วนกำไรต่อปี (กรณี Base Case) ดังนี้ (3.1) ศูนย์การค้าเชนทรัลพลาซ่า พระราม 2 ที่ 99% (3.2) ศูนย์การค้าเชนทรัลพลาซ่าพระราม 3 ที่ 96% (3.3) ศูนย์การค้าเชนทรัลพลาซ่าปิ่นเกล้าที่ 98% (3.4) อาคารสำนักงานเชนทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ที่ 88% (3.5) อาคารสำนักงานเชนทรัล ทาวเวอร์ B ปิ่นเกล้า ที่ 88% ซึ่งเป็นเพียงการคาดการณ์ประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค.52 และไม่อาจรับรองผลได้
- (5) ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) เพิ่มเติมได้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
- (6) ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) มิได้เป็นสัญญาณถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- (7) การที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้อนุมัติเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2552 มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้รับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในการเสนอขาย และมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของกองทุนรวม

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมีใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนั้นรายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารหรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งศักยภาพความเสี่ยงในระยะยาวในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ลงได้ทุกขณะ ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมไม่ได้สำรองเงินลงทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการอาจจ่ายคืนเงินลงทุน พร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินลงทุนจนเจือเงินของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อก่อนการลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน หากผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

SCBAM
บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทร

CPN Retail Growth Leasehold Property Fund (CPNRF)



อยู่ระหว่างออกใบเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ ซึ่งคาดว่าจะออกในปลาย 2553

กองทุนนี้เหมาะสำหรับใคร

- เหมาะกับผู้ลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนสม่ำเสมอ
- เหมาะกับผู้ลงทุนที่ต้องการกระจายความเสี่ยง
- เหมาะกับผู้ลงทุนที่ต้องการลดความผันผวนของสัดส่วนเงินลงทุนที่ลงทุนในตลาดหลักทรัพย์
- เหมาะกับผู้ลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนระยะยาว

จุดเด่นของกองทุน

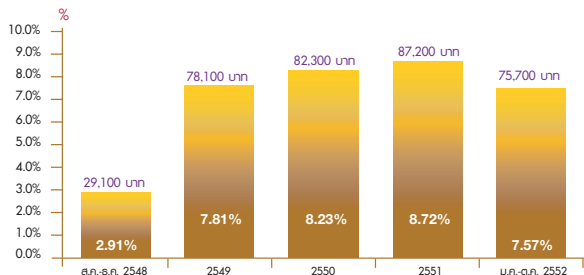
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าเป็นสินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการหารายได้จากค่าเช่าพื้นที่
- บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ที่มีความชำนาญและเป็นผู้ว่าตลาดด้านศูนย์การค้า
- กองทุนมีขนาดใหญ่ และมีสภาพคล่อง (ข้อมูล : SET ณ วันที่ 13 ต.ค. 52)
- กองทุนมีผลการดำเนินงานที่ดี และจ่ายปันผลที่เติบโตสม่ำเสมอในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา
- กองทุนได้สิทธิที่จะลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพเพิ่มขึ้นถึงปี 2555 (ข้อมูล: CPN ณ วันที่ 13 ต.ค. 52)

ความเสี่ยงสำคัญในการลงทุน

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้อเช่า
- ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงอื่นๆ ตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

ชื่อโครงการ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทร
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
วัตถุประสงค์	เพื่อระดมเงินลงทุนจากผู้ลงทุน ไปลงทุน ซื้อ เช่า แลหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นที่มีคุณสมบัติที่จะได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ และโครงการประสงค์ที่จะดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว
วัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุน	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
ทรัพย์สินก่อนเพิ่มทุน	เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิก่อนเพิ่มทุน	11,365 ลบ. (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 52)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน ⁽⁷⁾	ไม่เกิน 17,213 ลบ. (ราคามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทร ณ วันที่ 30 ก.ย. 52 จำนวน 11,365 ลบ. มูลค่าที่กองทุนรวมเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นมูลค่ารวม 5,848 ลบ. (รวมเงินกู้ 1,000 ลบ.) ทั้งนี้ราคาที่ได้จากการประเมินค่า สูงสุดของ บจ.ไทยประเมินราคาสินค้า พลัสส์ เท่ากับ 5,813.70 ลบ.)
สภาพคล่อง	สามารถซื้อขายได้ในตลาดรอง (The Stock Exchange of Thailand)
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
การจ่ายเงินปันผล	ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง
ผู้บริหารกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อัตราเงินปันผล และ จำนวนเงินปันผลตามระยะเวลาที่ลงทุน⁽¹⁾



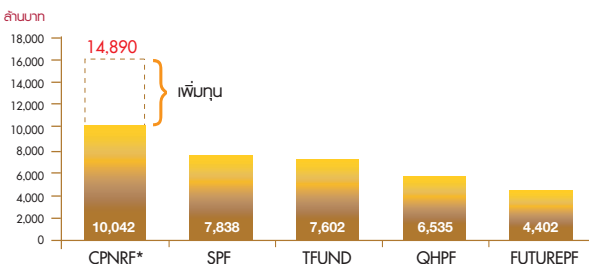
(ที่มา : SCBAM ณ วันที่ 14 ต.ค. 52)

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทร มีดังนี้ซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานในอนาคต

(1) อัตราเงินปันผลคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ (Par) ซึ่งเท่ากับ 10 บาท และจำนวนเงินปันผลคำนวณจากจำนวนเงินลงทุน 1 ล้านบาทที่ราคา Par ทั้งนี้ ช่วงที่ผ่านมามูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ลดลง ดังนั้นเงินที่จ่ายคืนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถือเป็นเงินปันผลที่จำนวน

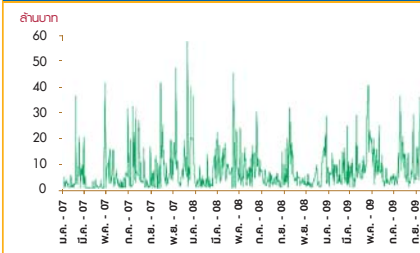
หมายเหตุ : บุคคลธรรมดา (ส่วนบุคคลไทย) มีหน้าที่จ่ายภาษีจากเงินปันผลรับ โดยสามารถหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 10 หรือ ย้ายลดเงินปันผลรับไปคำนวณเพื่อเสียภาษี ณ สิ้นปี

มูลค่า ณ ราคาตลาด (Market Cap.)



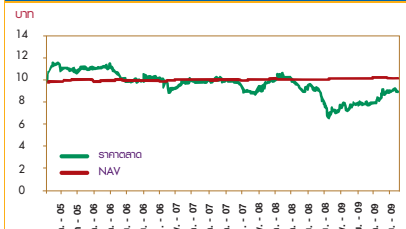
*หลังการเพิ่มทุนโดยราคาปิดในตลาดรอง ณ วันที่ 30 ก.ย. 52
(ที่มา : SET ณ วันที่ 13 ต.ค. 52)

ปริมาณการซื้อขาย CPNRF เฉลี่ย (วัน)



(ที่มา : SET ณ วันที่ 13 ต.ค. 52)

ราคาตลาด & NAV



(ที่มา : SET ราคาตลาด 9.20 บาท ณ วันที่ 13 ต.ค. 52, SCBAM ราคา NAV 10.4129 บาท ณ วันที่ 30 ก.ย. 52)

หมายเหตุ : “การลงทุนในหน่วยลงทุนไม่ใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

“กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์ก็ได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินคืนไว้สำหรับการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจจ่ายคืนเงินลงทุน พร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้”

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อเกี่ยวกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน หากผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” (จัดทำข้อมูล : ณ วันที่ 14 ต.ค. 52)

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมและขอรับหนังสือชี้ชวนได้ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ ทุกสาขา หรือ บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด โทร.0-2626-2222

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

