

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
และ
รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(วรรณافر จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

6 พฤษภาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2565	2564
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	4	1,072,941	1,073,095
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	75,602,331	75,370,650
รายการเทียบเท่าเงินสด	6, 12	1,209,495	1,159,174
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	7, 12	986,780	893,113
ลูกหนี้กรมสรรพากร		336,629	367,500
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		15,597	9,837
สินทรัพย์อื่น		36,001	98,085
รวมสินทรัพย์		<u>79,259,774</u>	<u>78,971,454</u>
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	12	139,410	157,899
เจ้าหนี้อื่น	12	27,006	29,966
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		7,242	618
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		790,410	971,516
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		47,338	22,637
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	1,730,312	1,730,221
เงินกู้ยืม	8	5,272,165	7,237,195
หุ้นกู้	9	17,322,810	15,324,257
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	19,715,158	19,314,708
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		91,075	90,462
หนี้สินอื่น	12	387,302	273,191
รวมหนี้สิน		<u>45,530,228</u>	<u>45,152,670</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>33,729,546</u></u>	<u><u>33,818,784</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2565	2564
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10	31,062,169	31,475,366
ส่วนเกินทุน		2,201,431	2,201,431
กำไรสะสม	10	465,946	141,987
สินทรัพย์สุทธิ		<u>33,729,546</u>	<u>33,818,784</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		13.1343	13.1691
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด / ปี (หน่วย)		2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2564		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
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			873,820			828,940		
สินทรัพย์สิทธิการใช้			16,821,324			16,821,324		
			<u>24,881,280</u>	<u>25,925,331</u>	<u>33.81</u>	<u>24,836,400</u>	<u>25,693,650</u>	<u>33.61</u>
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			530,661			530,102		
			<u>9,709,910</u>	<u>12,753,000</u>	<u>16.63</u>	<u>9,709,351</u>	<u>12,753,000</u>	<u>16.68</u>
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			110,274			108,792		
			<u>5,653,381</u>	<u>3,204,000</u>	<u>4.18</u>	<u>5,651,899</u>	<u>3,204,000</u>	<u>4.19</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2564		
			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			41,030			48,220		
			<u>10,535,183</u>	<u>10,435,000</u>	<u>13.61</u>	<u>10,542,373</u>	<u>10,435,000</u>	<u>13.65</u>
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			15,755			14,005		
			<u>8,346,236</u>	<u>7,279,000</u>	<u>9.49</u>	<u>8,344,486</u>	<u>7,279,000</u>	<u>9.52</u>
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			273,064			276,301		
			<u>4,100,063</u>	<u>3,668,000</u>	<u>4.79</u>	<u>4,103,300</u>	<u>3,668,000</u>	<u>4.80</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2564		
		ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	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 ติดตั้งและอุปกรณ์		37			37		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		27,540			30,897		
		<u>6,134,654</u>	<u>5,860,000</u>	<u>7.64</u>	<u>6,138,011</u>	<u>5,860,000</u>	<u>7.67</u>
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์							
ที่ตั้ง ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ		936,458			936,458		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		712,350			712,350		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		24,522			24,522		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,776			1,775		
		<u>1,675,106</u>	<u>1,356,000</u>	<u>1.77</u>	<u>1,675,105</u>	<u>1,356,000</u>	<u>1.78</u>
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า							
ที่ตั้ง ถนนพญาไชย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		1,941,067			1,941,067		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		639,983			639,983		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		39,925			39,925		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		14,450			14,450		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		4,062			3,442		
		<u>2,639,487</u>	<u>2,188,000</u>	<u>2.85</u>	<u>2,638,867</u>	<u>2,188,000</u>	<u>2.86</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2564		
		ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5						
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง							
ที่ตั้ง ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		2,429,587			2,429,587		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		771,889			771,889		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		48,053			48,053		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		10,682			10,682		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,197			1,129		
		<u>3,261,408</u>	<u>2,934,000</u>	<u>3.83</u>	<u>3,261,340</u>	<u>2,934,000</u>	<u>3.84</u>
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		<u>76,936,708</u>	<u>75,602,331</u>	<u>98.60</u>	<u>76,901,132</u>	<u>75,370,650</u>	<u>98.60</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2564		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	4						
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,772	173,455		171,772	173,358	
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร อคารสงเคราะห์	เมษายน 2565	-	-		300,000	300,000*	
ธนาคาร อคารสงเคราะห์	เมษายน 2566	300,000	300,000*		-	-	
พันธบัตร							
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2565	-	-		599,738	599,737	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	พฤษภาคม 2565	109,867	109,942		-	-	
ธนาคารแห่งประเทศไทย	มิถุนายน 2565	489,238	489,544		-	-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		<u>1,070,877</u>	<u>1,072,941</u>	<u>1.40</u>	<u>1,071,510</u>	<u>1,073,095</u>	<u>1.40</u>
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		<u><u>78,007,585</u></u>	<u><u>76,675,272</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>77,972,642</u></u>	<u><u>76,443,745</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่

31 มีนาคม

หมายเหตุ	2565		2564	
	(พันบาท)			
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	1,084,127		1,020,488
รายได้ดอกเบี้ย	12	765		747
รายได้อื่น	12	3,628		3,650
รวมรายได้		<u>1,088,520</u>		<u>1,024,885</u>
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	40,034		39,567
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	10,828		10,709
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	845		1,147
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		313		310
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	120,096		118,549
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	76,821		55,028
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	20,998		24,024
ต้นทุนทางการเงิน	12	549,426		540,104
รวมค่าใช้จ่าย		<u>819,361</u>		<u>789,438</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>269,159</u>		<u>235,447</u>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	4, 5	430		630
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	196,125		225,739
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		<u>196,555</u>		<u>226,369</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>465,714</u>		<u>461,816</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม	
หมายเหตุ	2565	2564
	(พันบาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	269,159	235,447
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	196,555	226,369
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	465,714	461,816
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	13 (141,755)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	10 (413,197)	(577,899)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10 -	6,577,810
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10 -	(96,913)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	(89,238)	6,364,814
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	33,818,784	28,043,981
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม	33,729,546	34,408,795
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่

31 มีนาคม

หมายเหตุ	2565	2564	
	(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	465,714	461,816	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	4, 5	(430)	(630)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	5	(196,125)	(225,739)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4	(599,105)	(598,574)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4	600,000	600,000
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5	(36,011)	(6,032,299)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	5	144	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น		(92,910)	(219,190)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง		30,871	(90,210)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(5,760)	(6,298)
สินทรัพย์อื่นลดลง		62,084	47,856
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(18,489)	8,100
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(2,960)	3,968
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		6,624	(701)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(67,173)	131,174
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		24,701	14,226
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		91	116,106
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		114,111	49,688
ดอกเบี้ยรับ		(765)	(747)
รับดอกเบี้ย		8	7
ต้นทุนทางการเงิน		549,426	540,104
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		834,046	(5,201,343)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 มีนาคม		
	2565	2564	
	(พันบาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	46,000	7,490,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(2,010,200)	(8,870,398)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	8	(1,050)	(250)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	9	2,000,000	3,500,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	9	-	(2,700,000)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	9	(2,067)	(2,895)
จ่ายดอกเบี้ย		(255,236)	(281,805)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	(141,755)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	10	(413,197)	(577,899)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	-	6,577,810
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	10	-	(96,913)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,220)	(6,170)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		<u>(783,725)</u>	<u>5,031,480</u>
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		50,321	(169,863)
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		<u>1,159,174</u>	<u>1,162,097</u>
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม		<u><u>1,209,495</u></u>	<u><u>992,234</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (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	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไร (ขาดทุน) สะสม
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล 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 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่เกี่ยวข้องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้มีได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้น ไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีน แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง

1,114

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16

(30)

รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16

1,084

กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16

299

กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16

269

4 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2565

2564

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

1,073

1,073

เพิ่มขึ้น

599

1,498

จำหน่าย

(600)

(1,500)

กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

1

2

ณ วันที่ 31 มีนาคม/ 31 ธันวาคม

1,073

1,073

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

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 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	75,371	68,270
ซื้อ	-	2
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	36	718
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	5,896
จำหน่าย	(1)	(2)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	(6)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	196	493
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	75,602	75,371

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	187	970
เซ็นทรัล พระราม 3	-	860
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1)	(1,025)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	7	137
เซ็นทรัล พัทยา	(2)	132
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3	59
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	3	131
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	-	7
เซ็นทรัล มารินา	(1)	(451)
เซ็นทรัล ลำปาง	-	(327)
รวม	196	493

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ถัวเฉลี่ย 3.25% - 7.42%) อัตราการครอบครอง (ถัวเฉลี่ย 70% - 100%) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ถัวเฉลี่ย 9% - 10.5%) 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	31 มีนาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	440	-	393	-
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9	-	-	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	-	-	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	625	0.100	683	0.100
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	70	0.100	17	0.050
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	63	0.100	66	0.100
รวม	1,209		1,159	

7 ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ

	31 มีนาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ลูกหนี้รายได้อื่น ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)	ลูกหนี้รายได้อื่น ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	50,550	1	29,579	4
เกินกำหนดชำระ				
1 - 90 วัน	342,500	357	175,101	232
91 - 180 วัน	24,655	69	25,616	526
181 - 360 วัน	4,977	127	125,879	176
มากกว่า 360 วัน	171,540	190	122,831	40
รวม	594,222	744	479,006	978

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	31 มีนาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	ลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุน ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
	(พันบาท)			
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	390,998		413,537	
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	2,304		1,548	
รวม	987,524		894,091	
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(744)		(978)	
สุทธิ	986,780		893,113	

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 วัน ถึง 30 วัน

8 เงินกู้ยืม

	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4,632	5,695
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	640	1,542
รวม	5,272	7,237

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
<i>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1</i>				
วงเงินที่ ก	2,532	2,595	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	2,100	3,100	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ต่อมาในปี 2565 ได้ขอต่อ อายุชำระเงินต้นทั้งหมดภายใน เดือนกุมภาพันธ์ 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564 ต่อมาในปี 2565 ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เริ่มเดือนมีนาคม 2565
<i>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2</i>				
วงเงิน ก2	-	940	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
วงเงิน ก3	281	289	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
วงเงิน ข	359	313	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนธันวาคม 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
รวม	5,272	7,237		

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.54 - 1.79 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	2565 (ล้านบาท)	2564 (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,237	8,524
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	46	7,653
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(2,010)	(8,941)
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1)	-
	<u>5,272</u>	<u>7,236</u>
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	-	1
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	<u>5,272</u>	<u>7,237</u>

ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 46 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 1,241 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจและใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,238	4,179
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,034	3,058
รวม	5,272	7,237

9 หุ้นกู้

	วันที่ครบ อัตราดอกเบี้ย	กำหนดไถ่ถอน	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,385	7,385
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	1,794	1,794
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	1,999	1,999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	1,499
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,648	1,648
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ไม่มีหลักประกัน	2.40	28 ก.พ. 2570	1,999	-
รวม			17,323	15,324

ทั้งนี้หุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกุดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,324	14,511
บวก ออกหุ้นกู้	2,000	6,150
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	-	(5,350)
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(2)	(6)
	17,322	15,305
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	1	19
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	17,323	15,324

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	1,795	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,144	6,940
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	8,384	8,384
รวม	17,323	15,324

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำไร (ขาดทุน) สะสม

	31 มีนาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (ล้านหน่วย / ล้านบาท)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.2566	2,568	31,475	12.9049	2,212	28,552
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.1609)	-	(413)	(0.6483)	-	(1,572)
บวก การเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์		-	-		356	4,495
หน่วยทรัสต์ปลายงวด / ปี		2,568	31,062		2,568	31,475

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังต่อไปนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	142	(724)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	269	235
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1	1
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	196	226
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(142)	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม	466	(262)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราร้อยละ 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

2565

2564

(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	19,783	76,080
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	14,048	11,594
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	303	570
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	67,035	68,190

รวม

101,169

156,434

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

2565

2564

(พันบาท)

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

239

370

รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

38

2

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

265

11

รวม

303

13

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

40,034

39,567

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

10,828

10,709

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

111,598

109,846

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

5,389

5,580

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

3,109

3,123

รวม

120,096

118,549

ต้นทุนเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

31,315

15,994

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

13,437

11,633

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

3,195

2,386

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

305

24

รวม

48,252

30,037

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

2565

2564

(พันบาท)

ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

1,350

3,204

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

75

82

รวม

1,425

3,286

ต้นทุนทางการเงิน

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

41

91

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่

31 มีนาคม 2565

31 ธันวาคม 2564

(พันบาท)

รายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

625,267

682,950

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

252,037

190,751

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

5,672

121

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1,581

472

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

137

181

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

10,503

94,228

รวม

269,930

285,753

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

83,176

95,615

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

27,151

27,940

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

10,617

9,975

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

3,400

3,019

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

172

56

รวม

124,516

136,605

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564 (พันบาท)
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,344	7,559
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	25	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	5,501
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	4,915	57
รวม	12,339	13,128
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	31,493	31,493
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,815	21,568
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	76,356	78,030
รวม	129,664	131,091
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	19,715,158	19,314,708
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	9,883	7,789
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,479	1,500
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18	28
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	8	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,598	12,068
รวม	23,986	21,396

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม กองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)
16 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.0552	142
รวม			142

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 1,236 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 3.67 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (31 มีนาคม 2564: จำนวน 7,231 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 22.62 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	-	75,602	75,602
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	4	1,073	-	1,073

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	-	-	75,371	75,371
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	4	-	1,073	-	1,073

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ในอัตราหน่วยละ 0.1814 บาท เป็นจำนวนเงิน 465.84 ล้านบาท และอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0555 บาท เป็นจำนวนเงิน 142.53 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมิถุนายน 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์