

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNREIT") จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF") เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา

เดือนมีนาคม 2563 CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบางส่วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 ได้แก่ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ ("GLANDRT") และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอริ่ง อีควิตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ อีกทั้งดำเนินการจดทะเบียนสัญญาสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดย CPNREIT จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าในปี 2568 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2562

เดือนกุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 6,577.8 ล้านบาท โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ล่าปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ล่าปาง พื้นที่ให้เช่ารวม 250,431 ตร.ม. อาคารสำนักงาน 4 แห่ง คือ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ให้เช่ารวม 111,657 ตร.ม. และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนห้องพัก 304 ห้อง

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2565 ภายใต้ภาวะการแพร่ระบาดของไวรัสสายพันธุ์โอมิครอนนับแต่ต้นปี 2565 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออก ควบคู่ไปกับมาตรการทางเศรษฐกิจเพื่อสนับสนุนการใช้ภายในประเทศ แต่การใช้ภายในประเทศ ทั้งในส่วนของบริโภคและการลงทุนยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และการขยับสูงขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ ราคาน้ำมัน ต้นทุนการผลิต และค่าครองชีพที่สูงขึ้น ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปรับลดลงจากการระงับการลงทะเบียนเข้าประเทศผ่านระบบ Test & Go ชั่วคราวในเดือนมกราคม 2565 และทยอยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามการกลับมาเปิดลงทะเบียนเข้าประเทศผ่านระบบ Test & Go ในเดือนกุมภาพันธ์ และหลังมีการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของรัฐ เช่น มาตรการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น

คณะกรรมการนโยบายการเงิน ("กนง.") ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยจะขยายตัวในปี 2565 และ 2566 ที่ร้อยละ 3.2 และ 4.4 ตามลำดับ จากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการท่องเที่ยว โดยผลของการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไม่มากเท่าที่ระลอกก่อนหน้า ทั้งนี้ แม้มาตรการคว่ำบาตรรัสเซียส่งผลให้ต้นทุนสินค้าสูงขึ้น แต่จะไม่กระทบแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้น กนง. ได้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2565

การออกหุ้นกู้ CPNREIT272A

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT243A มูลค่า 2,000.0 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระคืนหนี้ โดย ทรัส เรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ "AA" เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565

ภาพรวมธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินมาตรการเชิงรุก “เซ็นทรัล สะอาด มั่นใจ Safe Plus+” เสริมความมั่นใจให้ลูกค้าด้วยความเชื่อมั่นอาชีพในการบริหารจัดการป้องกันการแพร่ระบาด ให้ศูนย์การค้าเป็นสถานที่ปลอดภัย COVID-FREE พร้อมรับมือกับทุกสถานการณ์ตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุขอย่างเคร่งครัด และส่งเสริมแรงจูงใจคนสะอาดปลอดภัย โดยในไตรมาส 1 ปี 2565 มีจำนวนผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ย (average traffic) อยู่ที่ระดับร้อยละ 60-80 ของช่วงสถานการณ์ปกติ จะมีเพียงศูนย์การค้าในเมืองพัทยาที่มี traffic อยู่ที่ระดับร้อยละ 30-40 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นที่วัดขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า

กองทรัสต์ได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าอย่างต่อเนื่องด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่า โดยพิจารณาจากการฟื้นตัวของจำนวน Traffic ของศูนย์การค้า ประเภทของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ และยอดขายร้านค้าเป็นหลัก ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2565 อัตราส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ส อยู่ที่ร้อยละ 17 ของรายได้ค่าเช่า ต่ำกว่าส่วนลดค่าเช่าที่ในไตรมาส 1 ปี 2564 และไตรมาส 4 ปี 2564 ที่ร้อยละ 27

นอกจากนี้ยังมีการช่วยเหลือโดยการเปิดโอกาสให้เข้าถึงช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น Chat & Shop, Drive-Thru และ Take Away Delivery พร้อมจัดแคมเปญและกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจและช่วยเหลือร้านค้าที่เป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก (SME) ขณะเดียวกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นลงเพื่อบรรเทาผลกระทบจากรายได้ที่ลดลงในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19

ในไตรมาส 1 ปี 2565 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT อยู่ที่ร้อยละ 90.7 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 90.6 ในไตรมาส 4 ปี 2564 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของเซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล มาร์รินา และอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ขณะที่อัตราการเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 ลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าจากอาคารใหม่ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี และเซ็นทรัล ลำปาง ลดลงเนื่องจากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา นอกจากนี้ อัตราเช่าของเซ็นทรัล พัทยา และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า สำหรับโรงแรมอีสตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพักร้อยละ 53.6 ลดลงจากร้อยละ 62.4 ในไตรมาส 4 ปี 2564 จากการการยกเลิกมาตรการ Test & Go ชั่วคราวในเดือนมกราคม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา เป็นรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
- 2) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565

รายได้

รายได้รวม 1,088.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 1 ปี 2565 CPNREIT มีรายได้รวม 1,088.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,084.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าทั้งหมดและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี มีจำนวน 947.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่าที่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของ

จำนวนผู้เข้าใช้บริการ และการบันทึกรายได้จากโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และ เซ็นทรัล ล่าปาง เดิมไตรมาส (รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าเดิม และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี ไม่รวมเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ล่าปาง จำนวน 867.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4)

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลี เวอร์ เฮาส์ จำนวน 159.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.4 จากรายได้ค่าระบบปรับอากาศล่วงหน้า
- รายได้ค่าเช่าจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับ ไตรมาส 1 ปี 2565 ให้กับผู้เช่าช่วงเนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่า และส่วนลดตามวิธีเส้นตรงของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมจำนวน รวม 22.5 ล้านบาท ปรับลดรายได้ค่าเช่าและบริการ

เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 115.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.9 หากไม่รวมการบันทึกบัญชีตาม TFRS16 รายได้รวมเพิ่มขึ้น 78.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.6 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า

ค่าใช้จ่าย

ไตรมาส 1 ปี 2565 มี ค่าใช้จ่าย (ไม่รวม ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สิน ตามสัญญาเช่า) จำนวน 412.7 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 0.7 จากไตรมาส เดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 1 ปี 2565 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 819.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 406.7 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 (หากไม่รวมดอกเบี้ย จ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 412.7 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ ช่วงเดียวกันของปีก่อน) โดยต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 76.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 39.6 จากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนปีที่ผ่านมา และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ เซ็นทรัล มาร์รินา และ เซ็นทรัล ล่าปาง ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินเดิม (ไม่รวมเซ็นทรัล มาร์รินา เซ็นทรัล ล่าปาง) (same store) มีจำนวน 68.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 เป็นผล จากการเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีส่วนลดร้อยละ 90

ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 120.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และ ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 40.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 และ ค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 10.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 ตามมูลค่าสินทรัพย์ รวม

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 142.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.2 จากการปรับปรุงอัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริงในไตรมาส 1 ปี 2564 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง

เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 10.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จากการ เพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2565 ที่ไม่มีส่วนลดเหมือนในปีก่อน

รายได้จากการลงทุน
สุทธิทั้งสิ้น 269.2 ล้าน
บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3
จากไตรมาสเดียวกันของ
ปีก่อน

อัตราส่วนรายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์สุทธิอยู่
ที่ร้อยละ 80.0 ลดลงร้อย
ละ 0.7 และอัตราส่วน
รายได้จากการลงทุน
สุทธิเท่ากับร้อยละ 24.7
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7

สินทรัพย์รวม 79,259.8
ล้านบาท เพิ่มขึ้น 288.3
ล้านบาท จากสิ้นปี 2564

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ไตรมาส 1 ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 269.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.3 หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 เรื่องการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 406.7 ล้านบาท และการบันทึกผลต่างรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 22.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 698.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 จากส่วนลดค่าเช่าที่ลดลงและรายได้จากโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล ลำปาง เดิมไตรมาส

รายได้จากการลงทุนสุทธิของทรัพย์สินเดิม (ไม่รวมเซ็นทรัล มาร์รินา เซ็นทรัล ลำปาง) (same store) จำนวน 646.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.5 เป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าลดลง และรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น

เทียบไตรมาส 4 ปี 2564 รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 104.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.7 เป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าลดลง

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิในไตรมาส 1 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 80.0 ลดลงร้อยละ 0.7 จากไตรมาส 1 ปี 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนเช่าและบริการร้อยละ 39.6 ในขณะที่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 24.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า (หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 62.1)

เทียบไตรมาส 4 ปี 2564 อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากร้อยละ 78.8 ในไตรมาส 4 ปี 2564 และอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 จากร้อยละ 16.9 ในไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 CPN REIT มีสินทรัพย์รวม 79,259.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 288.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2564 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 75,602.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จากสิ้นปี 2564 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เพิ่มขึ้น
- 2) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 986.8 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 391.0 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 595.8 ล้านบาท โดยลูกหนี้ส่วนนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จากสิ้นปี 2564 จากการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าเบี้ยประกันภัยของปี 2565

หนี้สินรวมจำนวน 45,530.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 377.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จากสิ้นปี 2564 ส่วนใหญ่มาจาก หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จำนวน 18,094.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 33,729.5 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.1343 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.1691 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2564

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับสภาพคล่อง โดยพิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีต่อเนื่องเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 การสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคตและการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 0.2369 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.1814 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.0555 บาทต่อหน่วย เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD และ XN ในวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 พฤษภาคม 2565 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 6 มิถุนายน 2565

CPN REIT

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 ปี 2564	เปลี่ยนแปลง QoQ
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	1,087.8	1,024.1	6.2%	972.3	11.9%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,084.1	1,020.5	6.2%	964.1	12.5%
รายได้อื่น	3.6	3.6	(0.6%)	8.2	(56.0%)
รายได้ดอกเบี้ย	0.8	0.7	2.4%	0.7	6.0%
รวมรายได้	1,088.5	1,024.9	6.2%	973.0	11.9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	217.9	197.6	10.3%	205.9	5.8%
ต้นทุนเช่าและบริการ	76.8	55.0	39.6%	66.9	14.8%
ค่าใช้จ่ายอื่น	21.0	24.0	(12.6%)	26.9	(21.9%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	120.1	118.5	1.3%	112.1	7.1%
ดอกเบี้ยจ่าย	142.8	166.4	(14.2%)	142.8	(0.0%)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	406.7	373.7	8.8%	406.7	(0.0%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	40.0	39.6	1.2%	40.7	(1.5%)
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	10.8	10.7	1.1%	11.0	(1.6%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.8	1.1	(26.3%)	1.2	(26.9%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.3	0.3	0.9%	0.3	(0.2%)
รวมค่าใช้จ่าย	819.4	789.4	3.8%	808.6	1.3%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	269.2	235.4	14.3%	164.5	63.7%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	0.4	0.6	(31.8%)	1.4	(69.9%)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	196.1	225.7	(13.1%)	982.3	(80.0%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	465.7	461.8	0.8%	1,148.2	(59.4%)
ประโยชน์ตอบแทน	465.8	-	100.0%	141.8	228.6%
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.1814	-	100.0%	0.0	228.6%
เงินลงทุน	142.5	443.8	(67.9%)	413.2	(65.5%)
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.0555	0.2006	(72.3%)	0.1609	(65.5%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	80.0%	80.7%	(0.7%)	78.8%	1.2%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	24.7%	23.0%	1.7%	16.9%	7.8%
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	62.1%	59.5%	2.7%	58.7%	3.4%

CPN REIT

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565

ตารางที่ 2: งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง					
	31 มี.ค. 64	30 มิ.ย. 64	30 ก.ย. 64	31 ธ.ค. 64	31 มี.ค. 65	QoQ
<i>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</i>						
เซ็นทรัล พระราม 2	24,577.9	24,790.8	25,198.7	25,693.6	25,925.3	0.9%
เซ็นทรัล พระราม 3	11,888.0	11,888.0	11,888.0	12,753.0	12,753.0	0.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงาน	4,226.0	4,226.0	4,226.0	3,204.0	3,204.0	0.0%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,287.0	10,287.0	10,287.0	10,435.0	10,435.0	0.0%
เซ็นทรัล พัทยา	7,145.0	7,145.0	7,145.0	7,279.0	7,279.0	0.0%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,546.0	3,546.0	3,546.0	3,668.0	3,668.0	0.0%
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,704.0	5,704.0	5,704.0	5,860.0	5,860.0	0.0%
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	1,347.0	1,347.0	1,347.0	1,356.0	1,356.0	0.0%
เซ็นทรัล มารินา	2,635.4	2,635.4	2,107.0	2,188.0	2,188.0	0.0%
เซ็นทรัล ลำปาง	3,260.2	3,260.2	2,795.0	2,934.0	2,934.0	0.0%
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	74,616.5	74,829.4	74,243.7	75,370.6	75,602.3	0.3%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,071.7	1,072.3	1,073.0	1,073.1	1,072.9	(0.0%)
รายการเทียบเท่าเงินสด	992.2	934.8	687.8	1,159.2	1,209.5	4.3%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	864.4	894.4	966.3	893.1	986.8	10.5%
ลูกหนี้กรมสรรพากร	409.2	404.1	394.6	367.5	336.6	(8.4%)
สินทรัพย์อื่น	67.5	38.6	44.3	107.9	51.6	(52.2%)
รวมสินทรัพย์	78,021.6	78,173.6	77,409.8	78,971.5	79,259.8	0.4%
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,780.1	1,772.6	1,763.9	1,730.2	1,730.3	0.0%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18,094.6	18,501.3	18,908.0	19,314.7	19,715.2	2.1%
เงินกู้ยืม	7,144.3	7,307.5	7,237.1	7,237.2	5,272.2	(27.2%)
หุ้นกู้	15,325.0	15,325.7	15,323.7	15,324.3	17,322.8	13.0%
ประมาณการหนี้สินจากการถือครอง	88.7	89.3	89.9	90.5	91.1	0.7%
หนี้สินอื่น	1,180.1	1,181.8	1,200.9	1,455.8	1,398.7	(3.9%)
รวมหนี้สิน	43,612.8	44,178.2	44,523.5	45,152.7	45,530.2	0.8%
สินทรัพย์สุทธิ	34,408.8	33,995.5	32,886.3	33,818.8	33,729.5	(0.3%)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	32,469.5	31,954.3	31,691.1	31,475.4	31,062.2	(1.3%)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	2,201.4	2,201.4	2,201.4	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(262.1)	(160.3)	(1,006.2)	142.0	465.9	228.2%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.3988	13.2379	12.8060	13.1691	13.1343	(0.3%)

ที่มา: 1) งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 2) งบการเงินสำหรับปี

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ¹	ไตรมาส 1 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 4 ปี 2564	ไตรมาส 1 ปี 2565
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,703	95.1%	93.5%	93.5%	93.8%	92.7%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,045	93.6%	90.3%	90.6%	91.6%	93.0%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,689	99.8%	99.0%	97.2%	96.5%	97.3%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	50,653	34,096	84.3%	81.3%	80.7%	80.9%	78.0%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,073	97.2%	95.6%	93.8%	95.5%	96.6%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	92.3%	92.0%	91.4%	91.2%	91.2%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	95,997	59,034 ²	81.7%	82.3%	81.2%	81.1%	83.1%
ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,453	93.7%	91.5%	87.4%	90.7%	91.4%
เซ็นทรัล ลาดพร้าว	45,716	16,080	94.3%	95.9%	95.1%	93.7%	92.7%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	362,088	92.2%	91.0%	90.2%	90.6%	90.7%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	19.7%	25.0%	20.4%	60.2%	53.6%

หมายเหตุ: ¹ เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

² ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2565		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	58	6,102	14.5%
เซ็นทรัล พระราม 3	12	2,378	7.3%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	9	2,110	9.8%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	10	1,798	6.8%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	23	2,724	10.9%
เซ็นทรัล พัทยา	31	5,256	32.1%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	8	4,694	6.4%
เซ็นทรัล มารินา	7	670	8.9%
เซ็นทรัล ลาดพร้าว	6	952	6.3%
รวมทั้งหมด	164	26,684	12.7%

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

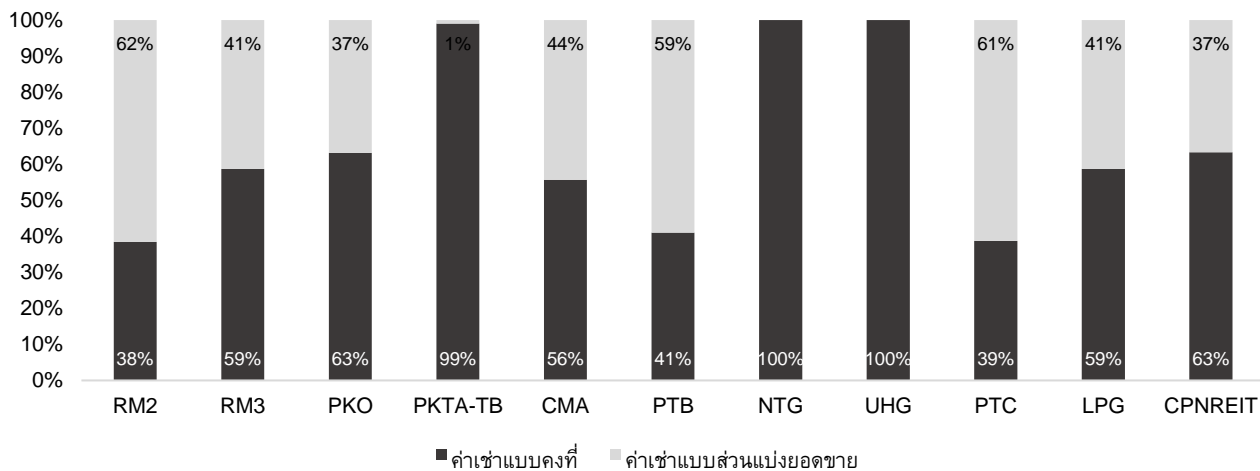
CPN REIT

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

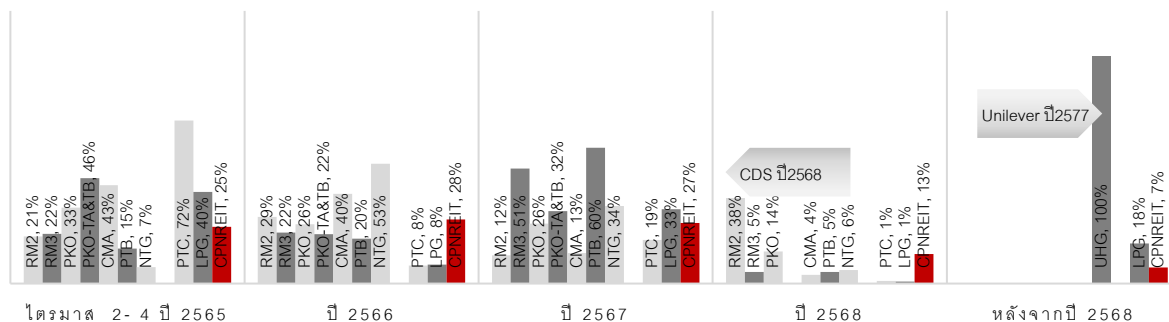
ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565
2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี