

สื่อนักลงทุนสัมพันธ์ ไตรมาสที่ 1 ปี 2550

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

จัดทำโดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

14 พฤษภาคม 2550

ข้อมูลหน่วยลงทุน ณ วันที่ 11 พ.ค. 2550

ราคาล่าสุด (บาท)	10.00
จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	1,091.5
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	10,915.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	11,113.54
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1819
ส่วนเกิน/(ส่วนลด) มูลค่า	(1.8%)

สารบัญ

คำอธิบาย & วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	2
สรุปข้อมูลทางการเงิน	4
สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	5
ข้อมูลกองทุนรวม	7

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่:

คุณโชติกา สวานนท์
ผู้จัดการกองทุน
jotika@tmbam.com
(66) 2636-1800

คุณภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
ตัวแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
srneparat@centralplaza.co.th
(66) 2667-5555



เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2

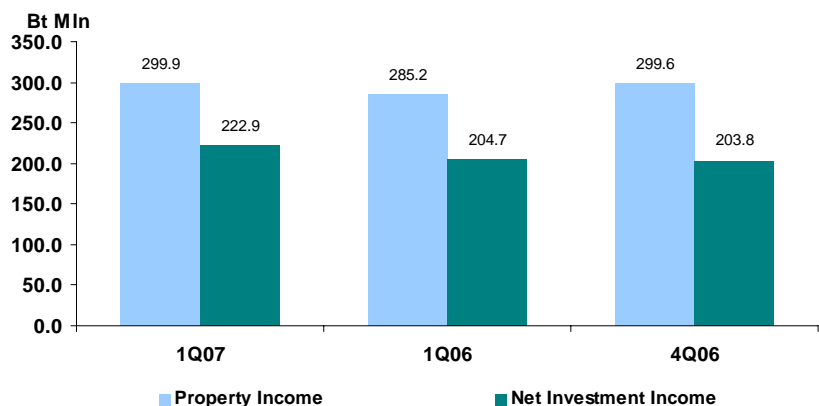


เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3

รายได้จากการลงทุนสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 เพิ่มขึ้น 9.4% จากไตรมาสก่อน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 กองทุนรวมมีรายได้สุทธิจากการลงทุน เท่ากับ 222.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว 9.4% ซึ่งเป็นผลส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 21.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

รายได้รวมอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 17.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 เท่ากับ 309.1 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนซึ่งเท่ากับ 308.8 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 17.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากต้นทุนการเช่าและบริการรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลง

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้น 1.8% จากมูลค่า ณ IPO ณ 31 มีนาคม 2550 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,113.5 ล้านบาท หรือ 10.1819 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้น 1.8% จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ IPO หากทำการปรับปรุงการปันส่วนแบ่งกำไรที่ได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นที่ผ่านมามาทั้งหมดแล้ว จะคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่เพิ่มขึ้น 12.5% จากมูลค่า ณ IPO



ที่มา: CPN อ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2550 และ 2549 และงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2549

คำอธิบาย & วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 309.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.0 ล้านบาท หรือ 7.3% จาก 288.1 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2549 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าและรายได้บริการที่เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา 213.2% เนื่องจากดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารเพิ่มสูงขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมอยู่ในระดับใกล้เคียงเดิมซึ่งเท่ากับ 308.8 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2549 เนื่องจากแม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการจากร้านค้าเพิ่มขึ้น แต่รายได้จากประชาสัมพันธ์ลดลง ส่วนรายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ยรับไม่เปลี่ยนแปลงมากนักเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

อัตราค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 เท่ากับ 99.0% และ 95.1% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 86.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเท่ากับ 2.8 ล้านบาท หรือ 3.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากต้นทุนการเช่าและบริการที่สูงขึ้น 18.1% และการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

หากเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 17.9% จาก 105.0 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2549 เนื่องจากการลดลงของต้นทุนการเช่าและบริการ 8.7 ล้านบาท หรือ 45.6% และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 7.6 ล้านบาท หรือ 32.1% ต้นทุนการเช่าและบริการที่ลดลงเป็นผลมาจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 มีการจัดกิจกรรมด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์น้อยกว่าในไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมา

รายได้จากการลงทุนสุทธิและกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 222.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เท่ากับ 234.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.9% และ 8.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2549

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิและกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้เพิ่มขึ้น 9.4% และ 8.7% ตามลำดับ เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550 กองทุนรวมมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 10,772.2 ล้านบาท เท่ากับ ณ สิ้นปี 2549 เนื่องจากมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะมีการทำปีละ 1 ครั้ง ประมาณทุกสิ้นปี สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550 เท่ากับ 11,113.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 10.1819 บาท เพิ่มขึ้น 0.1% เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่สำรองไว้ในระหว่างปีเพื่อใช้สำหรับการปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่อยู่ระหว่างดำเนินการและจะเกิดขึ้นในอนาคต และการลดลงของหนี้สินอื่น

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิและรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 76.7% และ 71.8% ตามลำดับ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2549 เป็น 77.0% และ 74.3% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2550 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น 0.3% และ 3.5% ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการและดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิและรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 8.7% และ 9.2% ตามลำดับ เนื่องจากต้นทุนการเช่าและบริการและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลง

การปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2

ที่เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 มีแผนงานก่อสร้างพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติมบนชั้น 4 ของอาคารจอดรถยนต์ ประมาณ 4,100 ตร.ม. ซึ่งจะทำให้โครงการมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น และช่วยเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยมีเงินลงทุนประมาณ 70 ล้านบาท และคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 15%

เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3

การดำเนินการย้ายที่ตั้งของศูนย์อาหารไปยังพื้นที่ใหม่บนชั้น 6 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการออกแบบ ซึ่งคาดว่าจะการดำเนินงานจะแล้วเสร็จในปี 2550 เงินลงทุนทั้งหมดของการปรับปรุงย่อนี้อยู่ที่ประมาณ 30 ล้านบาท และคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 15%

สรุปข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

Unit: Baht Million	1Q07	1Q06	Change YoY	4Q06	Change QoQ
<i>Property income</i>	299.9	285.2	5.1%	299.6	0.1%
Rental and service income	287.9	273.4	5.3%	286.3	0.5%
Other income	12.0	11.8	2.0%	13.2	(9.4%)
Interest income	9.2	2.9	213.2%	9.2	(0.5%)
Total income	309.1	288.1	7.3%	308.8	0.1%
<i>Property expenses</i>	69.0	66.3	4.1%	87.5	(21.1%)
Cost of rental and service	10.4	8.8	18.1%	19.1	(45.6%)
Selling and administrative expenses	16.2	17.8	(9.1%)	23.8	(32.1%)
Property management fee	40.9	36.3	12.5%	44.3	(7.8%)
Other expenses	1.6	3.4	(52.7%)	0.3	512.6%
Other management fees and expenses	5.2	5.1	0.9%	5.2	(1.4%)
Amortisation of deferred expenses	12.0	12.0	0.0%	12.2	(2.2%)
Total expense	86.2	83.4	3.3%	105.0	(17.9%)
Net investment income	222.9	204.7	8.9%	203.8	9.4%
Net unrealised gain (loss) from changes in investment value	(11.6)	(1.2)	n.a.	56.5	n.a.
Net increase in net assets from operations	211.3	203.5	3.8%	260.4	(18.9%)
Income available for distribution	234.9	216.7	8.4%	216.1	8.7%
Distribution	n.a.	205.9	n.a.	205.2	n.a.
Distribution per unit (in Baht)	n.a.	0.1886	n.a.	0.1880	n.a.
Net property income margin	77.0%	76.7%	0.3%	70.8%	8.7%
Net investment income margin	74.3%	71.8%	3.5%	68.0%	9.2%

ที่มา: CPN อ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2550 และ 2549 และงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2549

งบดุล

Unit: Baht Million	1Q06	2Q06	3Q06	4Q06	1Q07
<i>Investment at fair value</i>	10,707.0	11,207.0	11,107.0	11,398.2	11,272.2
Central Rama II	5,958.0	5,958.0	5,958.0	6,038.9	6,038.9
Central Rama III	4,749.0	4,749.0	4,749.0	4,733.3	4,733.3
<i>Total investment in properties</i>	<i>10,707.0</i>	<i>10,707.0</i>	<i>10,707.0</i>	<i>10,772.2</i>	<i>10,772.2</i>
Investment in securities	0.0	500.0	400.0	626.0	500.0
Cash on hand and at banks	653.4	160.0	278.2	140.5	243.7
Other assets	172.4	170.6	166.9	143.1	168.5
Total assets	11,532.8	11,537.7	11,552.1	11,681.8	11,684.5
Deposits received from customers	406.8	406.5	411.8	421.3	422.7
Other liabilities	72.7	59.6	76.3	153.0	148.3
Total liabilities	479.5	466.1	488.0	574.3	570.9
Net Asset	11,053.3	11,071.5	11,064.1	11,107.5	11,113.5
Capital received from unitholders	10,915.0	10,915.0	10,915.0	10,915.0	10,915.0
Retained earnings	138.3	156.5	149.1	192.5	198.5
NAV per unit (in Baht)	10.1267	10.1434	10.1366	10.1763	10.1819

ที่มา: CPN อ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2550 และ 2549 และงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2549

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

I. พื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

	พื้นที่ (ตร.ม.)		อัตราค่าเช่า			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า	30 มิ.ย. 49	30 ก.ย. 49	31 ธ.ค. 49	31 มี.ค. 50
พระราม 2	251,182	93,593	99.4%	99.4%	99.0%	99.0%
พระราม 3	169,740	38,980	98.0%	95.6%	95.4%	95.1%
รวมทั้งหมด	420,922	132,573	99.0%	98.3%	98.0%	97.9%

ที่มา: CPN

II. สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2550 ^{/1}			
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่			อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่า (ต่อปี)
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	% ของพื้นที่เช่า ^{/2}	
พระราม 2	13	1,571	1.7%	9.2%
พระราม 3	23	3,258	8.4%	8.4%
รวมทั้งหมด	36	4,829	3.6%	8.7%

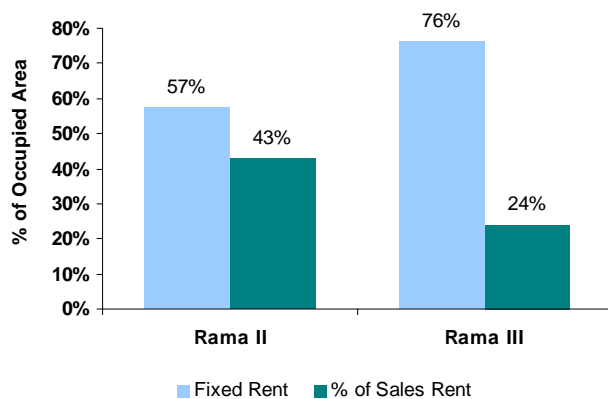
หมายเหตุ:

^{/1} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี และสัญญาเช่าแบบปันส่วนแบ่งรายได้

^{/2} เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550

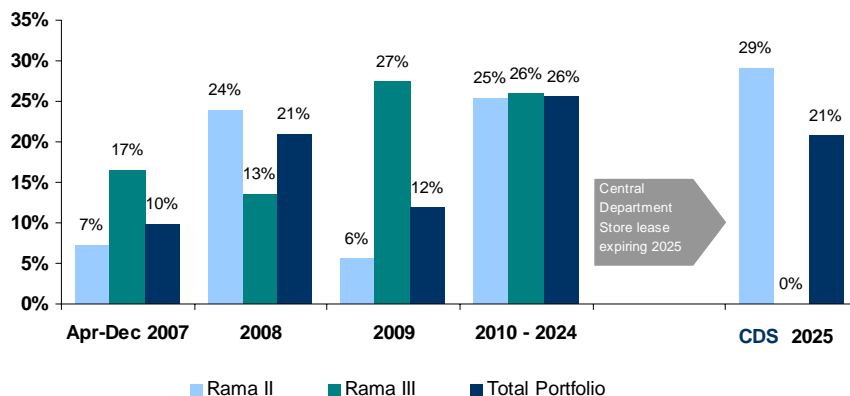
ที่มา: CPN

III. โครงสร้างค่าเช่า



ที่มา: CPN

IV. ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



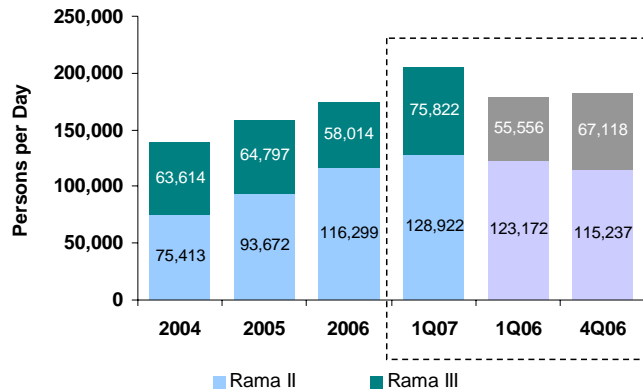
หมายเหตุ:

1. เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

ที่มา: CPN

V. จำนวนผู้มาใช้บริการ



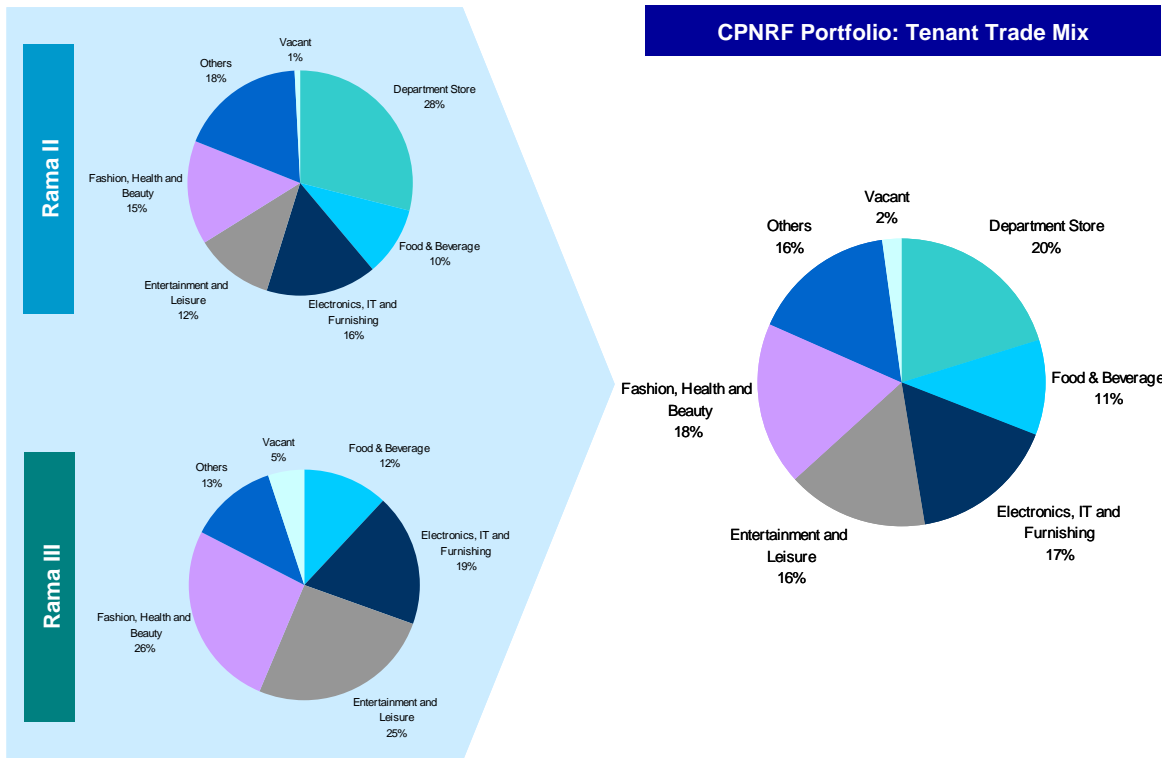
36% YoY
13% QoQ

5% YoY
12% QoQ

- พระราม 3: จำนวนผู้มาใช้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากการก่อสร้างสะพานลอยจราจรบนถนนพระราม 3 หน้าศูนย์การค้าแล้วเสร็จ และกิจกรรมส่งเสริมการขายภายในศูนย์การค้าที่มีอย่างต่อเนื่อง
- พระราม 2: จำนวนผู้มาใช้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากการก่อสร้างสะพานลอยคนข้ามที่เชื่อมมาจากห้างบิ๊กซีแล้วเสร็จ

ที่มา: ประมาณการโดย CPN

VI. ข้อมูลผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



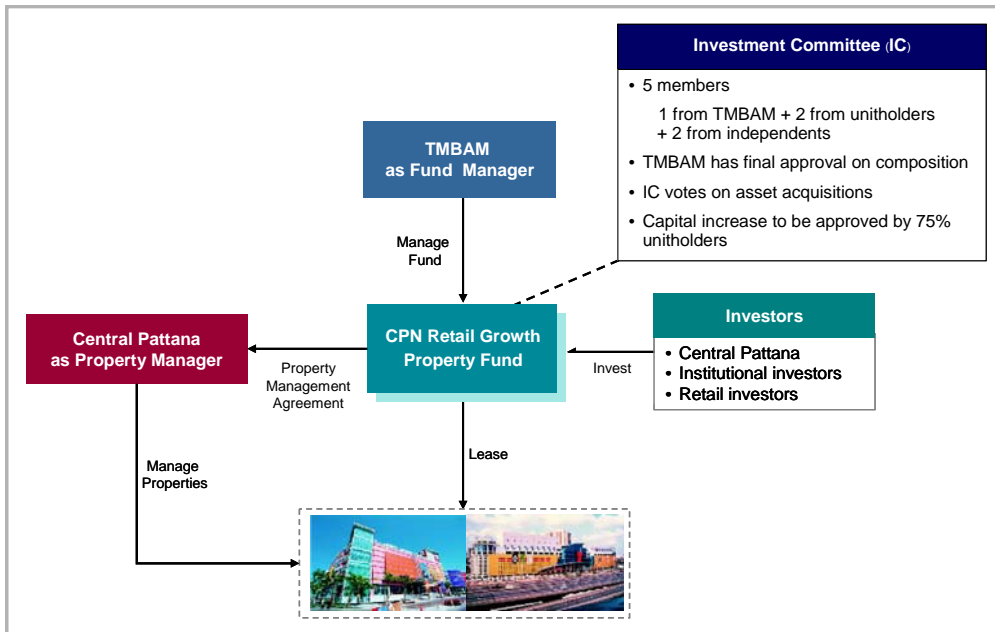
หมายเหตุ: คำนวณจากข้อมูลพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550
ที่มา: CPN

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม

I. ข้อมูลของกองทุนรวม

ชื่อกองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม
ประเภทกองทุนรวม	กอง 1 ประเภทเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป (ไม่มีกำหนดอายุ)
ขนาดกองทุนรวม	10,915 ล้านบาท
วันที่จัดตั้งกองทุนรวม	11 สิงหาคม 2548
วันที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2548 เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2548
วันที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	23 สิงหาคม 2548
ตลาดรอง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

II. โครงสร้างของกองทุนรวม



DISCLAIMERS

- ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการให้ข้อมูลเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะชักชวน หรือชี้แนะ หรือเสนอแนะ หรือจูงใจ ให้ลงทุนใน หรือซื้อ หรือขาย หน่วยลงทุนใดโดยเฉพาะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") หรือเป็นการทั่วไปแต่อย่างใด ไม่มีส่วนใดในเอกสารฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการตัดสินใจในการลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น
- บางส่วนของข้อมูลในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนและอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ รวมทั้งภาวะทางเศรษฐกิจและสภาพของตลาดของธุรกิจที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ ซึ่งจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานที่แท้จริงไม่เป็นไปตามข้อความ หรือที่อาจตีความว่าเป็นเช่นนั้นจากข้อความในเอกสารฉบับนี้
- ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ยืนยันและไม่รับรองถึงความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้ประกันราคา หรือผลตอบแทนใดๆ ที่ปรากฏข้างต้น แม้ว่าข้อมูลดังกล่าวจะปรากฏข้อความที่อาจเป็นหรืออาจตีความว่าเป็นเช่นนั้นได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ ตลอดจนผู้บริหารและตัวแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ จึงไม่รับผิดชอบต่อการนำเอาข้อมูล ข้อความ ความเห็น และหรือบทสรุปในเอกสารฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดๆ
- กองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดทำซ้ำ ดัดแปลง นำออกแสดง หรือทำให้ปรากฏ ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ซึ่งข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน