

สื่อนักลงทุนสัมพันธ์ ไตรมาสที่ 4 ปี 2551

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

จัดทำโดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

26 กุมภาพันธ์ 2552

ข้อมูลหน่วยลงทุน ณ วันที่ 25 ก.พ. 2552

ราคาล่าสุด (บาท)	7.70
จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	1,091.5
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	8,404.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท) ^{/1}	11,332.14
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) ^{/1}	10.3821
ส่วนเกิน/(ส่วนลด) มูลค่า ^{/1}	(25.8%)

หมายเหตุ:

^{/1} มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

สารบัญ

คำอธิบาย & วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	2
สรุปข้อมูลทางการเงิน	4
สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	5
ข้อมูลกองทุนรวม	7

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่:

คุณนล สว่างแจ้ง
ผู้จัดการกองทุน
nold@tmbam.com
(66) 2636-1800

คุณเชิญพร สุภธีระ
นักลงทุนสัมพันธ์ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
suchoenporn@cpn.co.th
(66) 2667-5555

นักลงทุนสัมพันธ์ CPNRF
ir@cpnrf.com
www.cpnrf.com



เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2

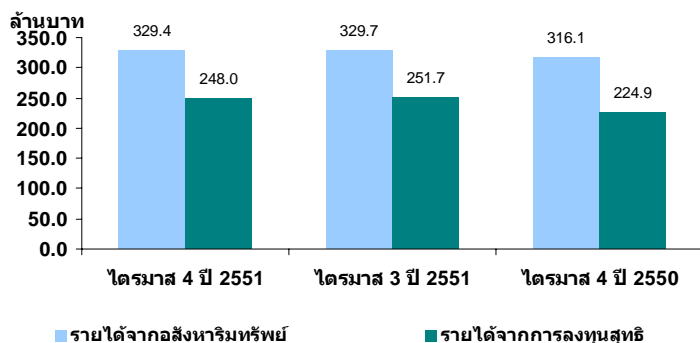


เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3

รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2551 เพิ่มขึ้น 8.3%จากปีก่อน ในปี 2551 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 971.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3% จากปี 2550 เป็นผลโดยหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 6.6% ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 15.4% รายได้จากการลงทุนสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2551 เท่ากับ 248.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.3% จากไตรมาสเดียวกันของปี 2550

รายได้รวมในปี 2551 เพิ่มขึ้น 4.9%จากปีก่อน กองทุนรวมมีรายได้รวมในปี 2551 เท่ากับ 1,333.3 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 4.9% จาก 1,270.8 ล้านบาทในปี 2550 ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2551 เท่ากับ 361.7 ล้านบาท ลดลง 3.2% จากปีก่อน รายได้รวมสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2551 เพิ่มขึ้นในอัตรา 4.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้น 3.8% จากมูลค่า ณ IPO ณ 31 ธันวาคม 2551 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,332.14 ล้านบาท หรือ 10.3821 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้น 3.8% จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ IPO หากทำการปรับปรุงการปันส่วนแบ่งกำไรที่ได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นที่ผ่านมาทั้งหมดแล้ว จะคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่เพิ่มขึ้น 29.3% จากมูลค่า ณ IPO ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2551 มูลค่าของเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ลดลง 8.0 ล้านบาท และอยู่ที่ 5,931.0 ล้านบาท ในขณะที่มูลค่าของเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 อยู่ที่ 5,041.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.9 ล้านบาท



ที่มา: CPNRF อ้างอิงจากงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2551 และ 2550 และงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2551

คำอธิบาย & วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

กองทุนรวมมีรายได้รวมสำหรับปี 2551 ทั้งสิ้น 1,333.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.5 ล้านบาท หรือ 4.9% จาก 1,270.8 ล้านบาท ในปี 2550 โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 6.6% จากปี 2550 เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น อัตราการเพิ่มของค่าเช่าเฉลี่ยของทั้งเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เท่ากับ 5.7% นอกจากนี้ รายได้อื่นเท่ากับ 39.7 ล้านบาท ลดลง 15.3 ล้านบาท ในขณะที่ดอกเบี้ยรับในปีนี้เท่ากับ 29.2 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 29.5 ล้านบาทในปีก่อน

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2551 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 337.5 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับ 337.0 ล้านบาทในไตรมาสก่อน โดยเป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย อัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 คงอยู่ในระดับ 99.1% ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 95.6% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2550 เป็น 96.9% ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่รวมของศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และอยู่ที่ระดับ 98.5% ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2551

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2551 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 361.7 ล้านบาท ลดลง 12.0 ล้านบาท หรือ 3.2% จาก 373.7 ล้านบาท ในปีก่อน ต้นทุนค่าเช่าและบริการในปี 2551 เท่ากับ 60.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 60.9 ล้านบาท ในปี 2550 โดยหลักประกอบด้วยค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ในขณะที่เดี่ยวกั้นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 11.6 ล้านบาท หรือ 15.4% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ลดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่ายังจำเป็นต้องจัดกิจกรรมด้านการตลาดในศูนย์การค้า เพื่อดึงดูดผู้มาใช้บริการและกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภค แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะไม่ค่อยดีนัก อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้นโยบายบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในเชิงกลยุทธ์เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายดังกล่าว ทั้งนี้ การจัดงานทั้งที่เป็นกิจกรรมของทางศูนย์การค้าและกิจกรรมที่จัดโดยผู้เช่าได้ช่วยดึงดูดผู้มาใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสังเกตได้จากจำนวนผู้มาใช้บริการที่เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วอย่างต่อเนื่อง ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนคงอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน นอกจากนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ยรอกการตัดบัญชีจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกได้สิ้นสุดลงในเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา หลังจากครบกำหนดระยะเวลาตัดจ่ายสามปี ดังนั้น ค่าใช้จ่ยรอกการตัดบัญชีตัดจ่ายสำหรับปีนี้จึงลดลง 38.9% และอยู่ที่ 29.7 ล้านบาท จาก 48.6 ล้านบาทในปี 2550 อย่างไรก็ตาม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ยรอกการตัดบัญชีตัดจ่ายจะไม่ถูกนำไปรวมในการคำนวณกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพราะฉะนั้นการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไร

กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 89.5 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2551 เพิ่มขึ้น 4.1 ล้านบาท หรือ 4.8% จากไตรมาสที่แล้ว ต้นทุนค่าเช่าและบริการลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ 3 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคงอยู่ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อน โดยเป็นผลจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในเชิงกลยุทธ์ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 10.9 ล้านบาท คิดเป็น 25.1% จากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชันจากสัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ที่เพิ่มขึ้นในเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่ครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนธันวาคมที่ผ่านมา

รายได้จากการลงทุนสุทธิและกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้

กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิใน ปี 2551 ทั้งสิ้น 971.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.6 ล้านบาท หรือ 8.3% จาก 897.1 ล้านบาทในปี 2550 ซึ่งสามารถคิดเป็นกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เท่ากับ 1,001.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.6 ล้านบาท หรือ 5.9% จากปี 2550

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 248.0 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2551 ลดลง 3.7 ล้านบาท หรือ 1.4% จากไตรมาสก่อน ซึ่งส่งผลให้กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรลดลง 3.5% จาก 257.1 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2551 โดยหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในขณะที่รายได้ค่อนข้างคงที่

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 กองทุนรวมมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 10,972.0 ล้านบาท ประกอบด้วย 5,931.0 ล้านบาท ในเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และ 5,041.0 ล้านบาท ในเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 130.9 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีซึ่งจัดทำโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด โดยใช้วิธีประมาณการรายรับ สิทธิประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เท่ากับ 11,332.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสิทธิประโยชน์ต่อหน่วย 10.3821 บาท เพิ่มขึ้น 1.1% จาก ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2551

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 76.1% ในปี 2551 ในขณะที่อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 74.5% ซึ่งเป็นผลจากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่ายที่ลดลงมีส่วนช่วยให้อัตราส่วนรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2551

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2551 อยู่ที่ 76.1% ลดลงจาก 77.4% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2551 ในขณะเดียวกันอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 74.5% ลดลง 1.4% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ไม่มีค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย

การปรับปรุงและพัฒนาอสังหาอสังหาริมทรัพย์

การปรับปรุงพื้นที่โซน E-Life และโซน XY Arena ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้กับศูนย์อาหาร Food Park ใหม่ที่ชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ได้แล้วเสร็จในเดือนธันวาคมที่ผ่านมาตามแผนที่วางไว้ สำหรับปี 2552 จะมีแผนปรับปรุงพื้นที่ส่งเสริมการขายในชั้น 1 และออกแบบพื้นที่ Take Home ในชั้น G แผนการดังกล่าวจะช่วยปรับให้ศูนย์การค้ามีรูปแบบที่ทันสมัย และคาดว่าจะทำให้สามารถเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้สูงขึ้น

ที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีการปรับปรุงระบบปรับอากาศในพื้นที่บางส่วนของโซน Junction X การจัดเตรียมพื้นที่ Kiosk ในชั้น 3 และงานปรับปรุงป้ายบอกทางในศูนย์การค้าฯ แล้วเสร็จตามแผนงาน ซึ่งคาดว่าจะการปรับปรุงดังกล่าวจะเพิ่มประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการหารายได้และเพิ่มความสะดวกของผู้มาใช้บริการ

สรุปข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

ล้านบาท	รอบปี 2551	ไตรมาส 4 ปี 2551	รอบปี 2550	YoY	ไตรมาส 3 ปี 2551	เปลี่ยนแปลง QoQ	ไตรมาส 4 ปี 2550	YoY
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	1,304.1	329.4	1,241.3	5.1%	329.7	(0.1%)	316.1	4.2%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,264.4	321.9	1,186.3	6.6%	318.0	1.2%	306.1	5.2%
รายได้อื่น	39.7	7.5	55.0	(27.8%)	11.7	(35.3%)	10.1	(25.1%)
ดอกเบี้ยรับ	29.2	8.1	29.5	(1.0%)	7.3	10.6%	7.3	10.3%
รวมรายได้	1,333.3	337.5	1,270.8	4.9%	337.0	0.1%	323.5	4.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	311.1	84.2	304.5	2.2%	74.7	12.8%	81.1	3.8%
ต้นทุนบริการ	60.1	13.6	60.9	(1.4%)	14.8	(7.6%)	17.8	(23.4%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	63.1	15.6	74.7	(15.4%)	15.4	1.2%	19.3	(19.0%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	186.1	54.4	166.4	11.9%	43.5	25.1%	43.2	25.9%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.8	0.5	2.6	(30.7%)	1.0	(45.6%)	0.8	(30.4%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	20.9	5.3	20.7	1.2%	5.2	0.9%	5.2	1.4%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	29.7	0.0	48.6	(38.9%)	5.5	(100.0%)	12.2	(100.0%)
รวมค่าใช้จ่าย	361.7	89.5	373.7	(3.2%)	85.4	4.8%	98.5	(9.2%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	971.7	248.0	897.1	8.3%	251.7	(1.4%)	224.9	10.3%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	114.2	120.1	60.9	n.a.	0.0	n.a.	96.7	n.a.
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,085.8	368.1	958.0	13.3%	251.7	46.3%	321.6	14.4%
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแก่กำไร	1,001.3	248.0	945.7	5.9%	257.1	(3.5%)	237.2	4.6%
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	n.a.	n.a.	898.3	n.a.	244.3	n.a.	225.3	n.a.
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	n.a.	n.a.	0.8230	n.a.	0.2238	n.a.	0.2064	n.a.
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	76.1%	74.4%	75.5%	0.9%	77.4%	(3.8%)	74.4%	0.1%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	74.5%	75.3%	72.3%	3.1%	76.3%	(1.4%)	71.2%	5.8%

ที่มา: CPNRF อ้างอิงจากงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2551 และ 2550 และงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2551

งบดุล

ล้านบาท	ไตรมาส 4 ปี 2550	ไตรมาส 1 ปี 2551	ไตรมาส 2 ปี 2551	ไตรมาส 3 ปี 2551	ไตรมาส 4 ปี 2551
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	11,511.1	11,491.1	11,546.1	11,441.1	11,512.0
เชิษทรั้ล พระราม 2	5,939.0	5,939.0	5,939.0	5,939.0	5,931.0
เชิษทรั้ล พระราม 3	4,902.1	4,902.1	4,902.1	4,902.1	5,041.0
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,841.1	10,841.1	10,841.1	10,841.1	10,972.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	670.0	650.0	705.0	600.0	540.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	136.5	165.0	108.7	240.3	321.4
สินทรัพย์อื่น	102.2	119.8	115.9	122.6	102.4
รวมสินทรัพย์	11,749.9	11,775.8	11,770.7	11,803.9	11,935.8
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	430.6	434.6	438.5	444.5	437.0
หนี้สินอื่น	132.0	144.6	140.4	151.2	166.7
รวมหนี้สิน	562.6	579.2	578.9	595.6	603.7
สินทรัพย์สุทธิ	11,187.3	11,196.6	11,191.8	11,208.3	11,332.1
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	10,915.0	10,915.0	10,915.0	10,915.0	10,915.0
กำไรสะสม	272.3	281.6	276.8	293.3	417.1
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2494	10.2580	10.2536	10.2687	10.3821

ที่มา: CPNRF อ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2551 ไตรมาสที่ 2 ปี 2551 ไตรมาสที่ 3 ปี 2551 และงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2550 และ 2551

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

I. พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า

	พื้นที่ (ตร.ม.)		อัตราการใช้เช่า			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า	31 มี.ค. 51	30 มิ.ย. 51	30 ก.ย. 51	31 ธ.ค. 51
พระราม 2	251,182	93,307	99.6%	98.8%	99.1%	99.1%
พระราม 3	169,740	39,961	94.1%	96.3%	95.6%	96.9%
รวมทั้งหมด	420,922	133,268	98.0%	98.1%	98.0%	98.5%

ที่มา: CPN

II. สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2551 ^{/1}			
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่			อัตราการเพิ่มของค่าเช่า (ต่อปี) ^{/3}
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	% ของพื้นที่เช่า ^{/2}	
พระราม 2	255	22,620	24.2%	5.7%
พระราม 3	46	4,974	12.4%	5.7%
รวมทั้งหมด	301	27,594	20.7%	5.7%

หมายเหตุ:

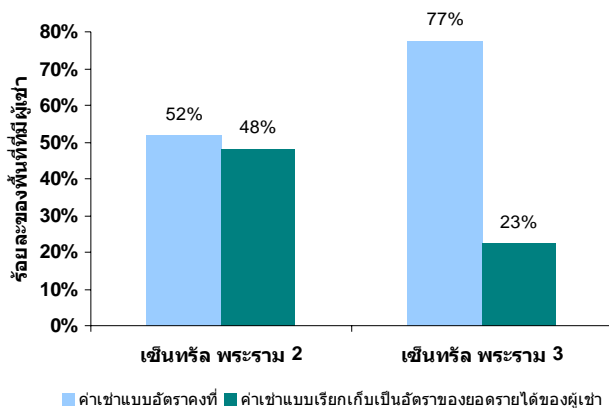
^{/1} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

^{/2} เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

^{/3} ไม่รวมสัญญาเช่าแบบปันส่วนรายได้

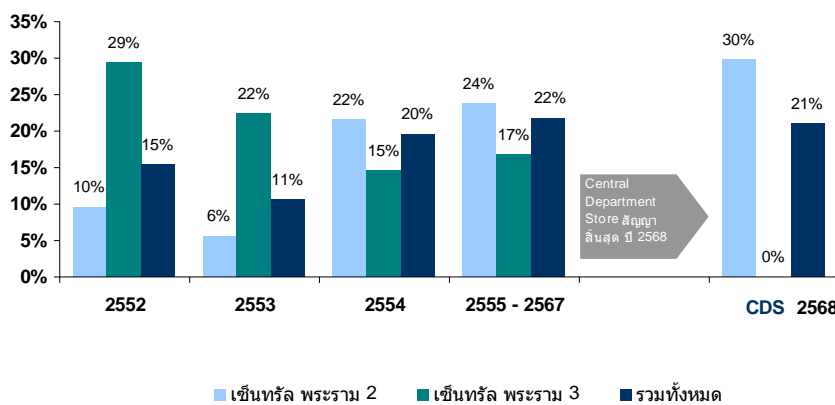
ที่มา: CPN

III. โครงสร้างค่าเช่า



ที่มา: CPN

IV. ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



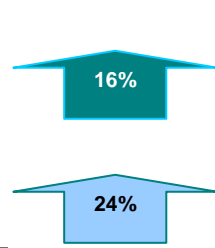
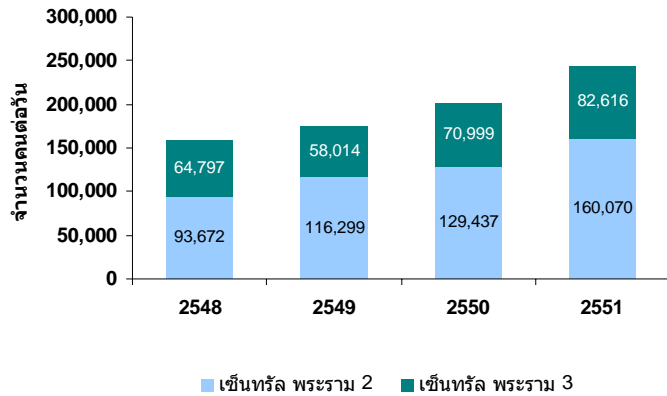
หมายเหตุ:

1. เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

ที่มา: CPN

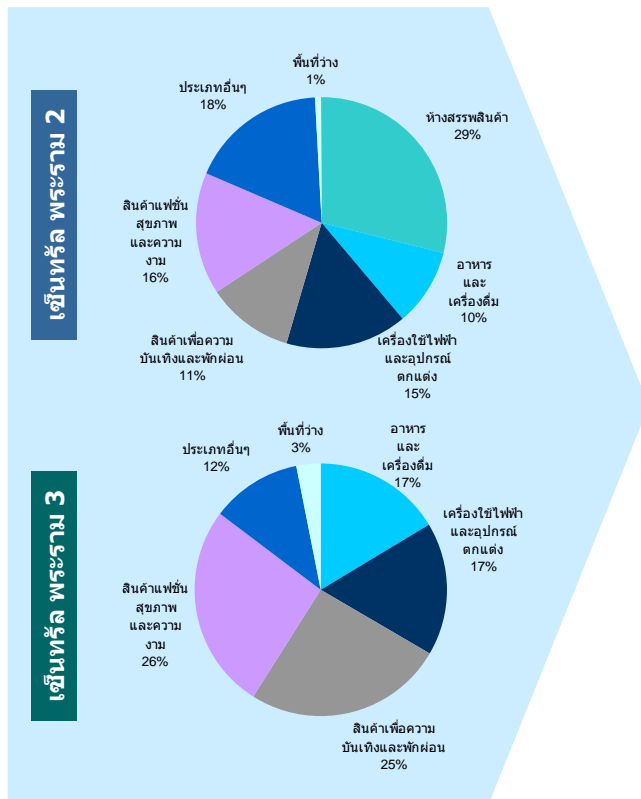
V. จำนวนผู้มาใช้บริการ



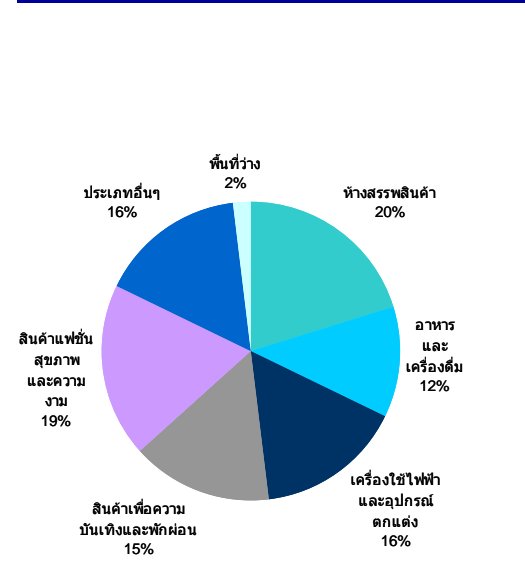
- พระราม 3: จำนวนผู้มาใช้บริการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัด Strategic event ส่งเสริมการขายที่ตรงต่อความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ช่วยดึงดูดลูกค้าเพิ่มขึ้น
- พระราม 2: การขยายตัวของชุมชนในบริเวณใกล้เคียงและกิจกรรมทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผู้มาใช้บริการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ที่มา: ประมาณการโดย CPN

VI. ข้อมูลผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



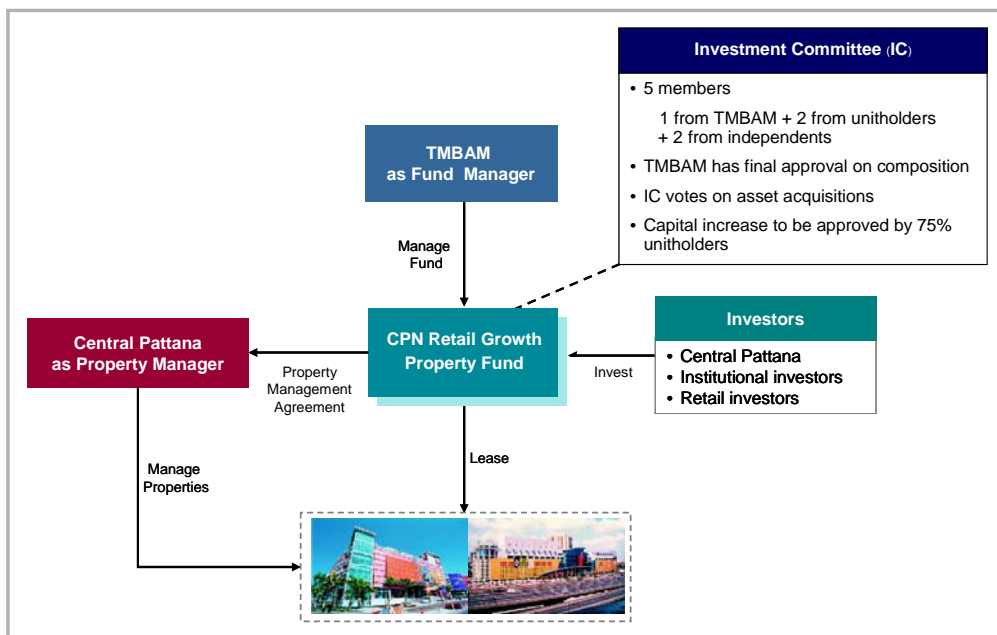
หมายเหตุ: คำนวณจากข้อมูลพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551
ที่มา: CPN

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	เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และเซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3
ประเภทกองทุนรวม	กอง 1 ประเภทเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป (ไม่มีกำหนดอายุ)
ขนาดกองทุนรวม	10,915 ล้านบาท
วันที่จัดตั้งกองทุนรวม	11 สิงหาคม 2548
วันที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2548 เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2548
วันที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	23 สิงหาคม 2548
ตลาดรอง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

II. โครงสร้างของกองทุนรวม



หมายเหตุ: โครงสร้างกองทุนรวม ณ ปัจจุบัน โดยการปรับองค์ประกอบคณะกรรมการการลงทุนอยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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 ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ ซึ่งข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน