



**PROPERTY
DEVELOPMENT
& INVESTMENT**
A Member of Central Group

สื่อนักลงทุนสัมพันธ์ ไตรมาสที่ 4 ปี 2552

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

จัดทำโดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท **25 กุมภาพันธ์ 2553**

ข้อมูลหน่วยลงทุน ณ วันที่ 24 ก.พ. 2553

ราคาล่าสุด (บาท)	9.80
จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	1,636.3
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	16,036.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท) ^{1/}	16,569.86
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) ^{1/}	10.1262
ส่วนเกิน/(ส่วนลด) มูลค่า ^{1/}	(3.2%)

หมายเหตุ:

^{1/} มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

สารบัญ

คำอธิบาย & วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	2
สรุปข้อมูลทางการเงิน	4
สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	5
ข้อมูลกองทุนรวม	7

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่:

ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ - ผู้จัดการกองทุน
www.scbam.com
(66) 2626-2222

คุณธรา จาตุศรีพิทักษ์
นักลงทุนสัมพันธ์ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
jatara@cpn.co.th
(66) 2667-5555

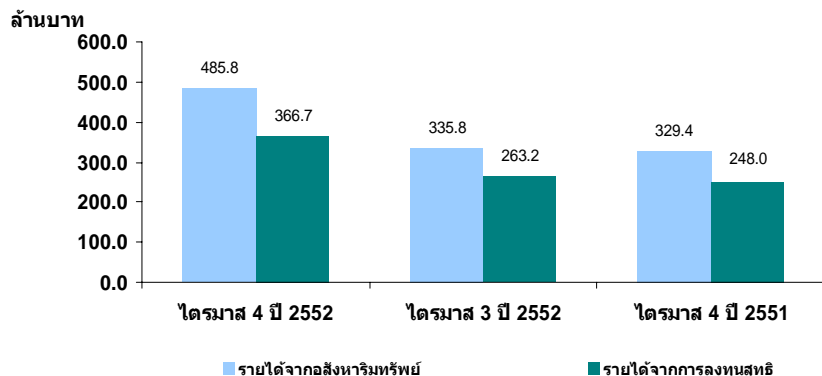
นักลงทุนสัมพันธ์ CPNRF
ir@cpnrf.com
www.cpnrf.com

รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2552 เพิ่มขึ้น 18.4% จากปีก่อน ในปี 2552 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,150.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.4% จากปี 2551 ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 13.4% รวมทั้งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 ที่ผ่านมา รายได้จากการลงทุนสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2552 เท่ากับ 366.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.3% จากไตรมาสเดียวกันของปี 2551

รายได้รวมเพิ่มขึ้น 12.4% จากปีที่แล้ว กองทุนรวมมีรายได้รวมในปี 2552 เท่ากับ 1,498.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4% จาก 1,333.3 ล้านบาทในปี 2551 ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2552 เท่ากับ 347.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.0% จากปีก่อน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2552 เพิ่มขึ้นจากมูลค่า ณ IPO 1.3% กองทุนรวมมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,569.9 ล้านบาท หรือ 10.1262 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้น 1.3% จากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ IPO หากทำการปรับปรุงการปันส่วนแบ่งกำไรที่ได้จ่ายให้ผู้ถือหน่วยที่ผ่านมาทั้งหมดแล้ว จะคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่เพิ่มขึ้น 24.3% จากมูลค่า ณ IPO ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2552 มูลค่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อยู่ที่ 5,990.0 ล้านบาท, 5,288.0 ล้านบาท และ 5,865.7 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินปันส่วนแบ่งกำไร 0.1622 บาท ต่อหน่วย สำหรับงวด 2 เดือน กองทุนรวมประกาศจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร 265.4 ล้านบาท หรือ 0.1622 บาท ต่อหน่วย สำหรับผลประกอบการระหว่าง 1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2552 โดยคิดเป็นอัตราผลตอบแทนประมาณ 9.9% ต่อปี ที่ราคาหน่วยลงทุน 9.80 บาท ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553



ที่มา: CPNRF อ้างอิงจากงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2552 และ 2551 และงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2552

คำอธิบาย & วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

กองทุนรวมมีรายได้รวมสำหรับปี 2552 ทั้งสิ้น 1,498.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 164.8 ล้านบาท หรือ 12.4 % จาก 1,333.3 ล้านบาท ในปี 2551 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 169.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลงทุนในพื้นที่บางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า รวมทั้งจากการเติบโตของผลประกอบการของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และ เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนหนึ่งเป็นผลจากอัตราค่าเช่าของเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 4.9% เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่ครบรอบอายุสัญญาในเดือนตุลาคม ปี 2552 ส่งผลให้ 31.4% ของพื้นที่เช่ามีการต่ออายุสัญญากับผู้เช่ารายเดิมหรือทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ สำหรับอัตราค่าเช่าในส่วนสัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ของเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกันกับเซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 นอกจากนี้ ดอกเบี้ยรับลดลง 16.6 ล้านบาท หรือ 56.9% ในปี 2552 จากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงตั้งแต่ปลายปี 2551 ส่วนรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 30.6% มาอยู่ที่ 15.4 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2552 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 488.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.6% จาก 337.7 ล้านบาทในไตรมาสที่แล้ว ส่วนใหญ่เป็นผลจากการนำพื้นที่บางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เพิ่มเข้ากองทุนรวมในเดือนพฤศจิกายน 2552 รวมทั้งจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่มีอยู่เดิมในกองทุนรวม ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 146.0 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน ดอกเบี้ยรับอยู่ที่ 2.7 ล้านบาทในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้น 0.7 ล้านบาทจากไตรมาส 3 ปี 2552 ส่วนรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 3.9 ล้านบาทจากไตรมาสที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2552 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 347.4 ล้านบาท ลดลง 14.3 ล้านบาท หรือ 4.0% จาก 361.7 ล้านบาท ในปี 2551 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกที่สิ้นสุดลงในเดือนสิงหาคม ปี 2551 หลังจากครบกำหนดระยะเวลาตัดจ่ายสามปี อย่างไรก็ตาม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมในปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่ายจะไม่ถูกนำไปรวมในการคำนวณกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ เพราะฉะนั้นการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงไม่มีผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไร ต้นทุนบริการ และ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร อยู่ที่ 61.8 ล้านบาท และ 64.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียง 2.9% และ 2.2% ตามลำดับ ถึงแม้จะรวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่ถูกเพิ่มเข้ามาในกองทุนรวมแล้วก็ตาม ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของทั้งเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และ เซ็นทรัลพลาซา รัชดา-พระราม 3 ที่ปรับลดลงในช่วงปี 2552 รวมทั้งจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 121.8 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2552 เพิ่มขึ้น 47.2 ล้านบาท หรือ 63.3% จากไตรมาสที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นผลจากต้นทุนบริการ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม นอกจากนี้ กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 7.8 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าในเดือนพฤศจิกายน 2552 ต้นทุนค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ 22.8 ล้านบาท และ 20.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.0% และ 56.5 % ตามลำดับ จากไตรมาสที่ผ่านมา ในขณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน เพิ่มขึ้น 0.6 ล้านบาท หรือ 10.8% จากไตรมาสที่ผ่านมา

รายได้จากการลงทุนสุทธิและเงินปันส่วนแบ่งกำไร

กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2552 ทั้งสิ้น 1,150.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 179.0 ล้านบาท หรือ 18.4% จาก 971.7 ล้านบาทในปี 2551 ซึ่งสามารถคิดเป็นกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ได้เท่ากับ 1,150.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.9% จากปี 2551

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 366.7 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2552 เพิ่มขึ้น 103.5 ล้านบาท หรือ 39.3% จากไตรมาสก่อน ซึ่งส่งผลให้กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้น 39.4% จาก 263.2 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2552 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลงทุนในบางส่วนโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ในเดือนพฤศจิกายน 2552 รวมถึงการเติบโตของรายได้และการลดลงของค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์เดิม

เงินปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปี 2552 เพิ่มขึ้น 5.6% จาก 0.8761 บาทต่อหน่วยในปี 2551 เป็น 0.9201 บาทต่อหน่วย อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมประกาศจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับผลประกอบการงวด 2 เดือน ระหว่าง 1 พฤศจิกายน -

31 ธันวาคม 2552 เท่ากับ 0.1622 บาท ต่อหน่วย ซึ่งกองทุนรวมจะขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 2 มีนาคม 2553 ปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 5 มีนาคม 2553 และจะจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรในวันที่ 15 มีนาคม 2553

การเปลี่ยนแปลงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กองทุนรวมมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 17,143.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,171.7 ล้านบาท โดยประกอบด้วยมูลค่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้าในส่วนของกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีของอสังหาริมทรัพย์เดิม โดยโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และ เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า มีมูลค่าอยู่ที่ 5,990.0 ล้านบาท, 5,288.0 ล้านบาท และ 5,865.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่านี้คำนวณจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งประกอบด้วย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด โดยใช้วิธีประมาณการรายรับ สิทธิประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 เท่ากับ 16,569.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นสิทธิประโยชน์ต่อหน่วยที่ 10.1262 บาท ลดลงเล็กน้อยจาก 10.4129 บาท ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการกู้ยืมเงินจำนวน 1,000.0 ล้านบาทเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า อย่างไรก็ตาม การใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนยังส่งผลดีกับกองทุนรวมโดยสามารถช่วยลดต้นทุนในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ได้

ในไตรมาสนี้ ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีถูกบันทึกเพิ่มขึ้นในส่วนของสิทธิ เท่ากับ 4.4 ล้านบาท โดยเป็นผลจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนในเดือนพฤศจิกายน ซึ่งจะมีการทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบบัญชีต่อไป นอกจากนี้ มีการเพิ่มเติมเงินกู้ยืมในส่วนของหนี้สิน เนื่องจากกองทุนรวมทำการกู้ยืมเงินจำนวน 1,000.0 ล้านบาทเพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า

ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 78.6% ในปี 2552 เพิ่มขึ้น 3.2% จาก 76.1% ในปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 74.5% ในปี 2551 เป็น 77.5% ในปี 2552 เป็นผลเนื่องมาจากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่ลดลงมีส่วนช่วยให้อัตราส่วนรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2552

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2552 อยู่ที่ 77.7% ลดลงจาก 79.3% ในไตรมาสที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 75.5% ลดลง 3.7% จากไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมา

สรุปข้อมูลทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

ล้านบาท	รวมปี 2552	ไตรมาส 4 ปี 2552	รวมปี 2551	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 3 ปี 2552	เปลี่ยนแปลง QoQ	ไตรมาส 4 ปี 2551	เปลี่ยนแปลง YoY
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	1,485.5	485.8	1,304.1	13.9%	335.8	44.7%	329.4	47.5%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,433.6	470.6	1,264.4	13.4%	324.6	45.0%	321.9	46.2%
รายได้อื่น	51.9	15.1	39.7	30.6%	11.2	35.6%	7.5	100.9%
ดอกเบี้ยรับ	12.6	2.7	29.2	(56.9%)	2.0	35.8%	8.1	(67.2%)
รวมรายได้	1,498.1	488.4	1,333.3	12.4%	337.7	44.6%	337.5	44.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	318.2	108.2	311.1	2.3%	69.5	55.6%	84.2	28.5%
ต้นทุนบริการ	61.8	22.8	60.1	2.9%	14.4	59.0%	13.6	67.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	64.5	20.2	63.1	2.2%	12.9	56.5%	15.6	29.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	191.2	65.2	186.1	2.7%	41.9	55.4%	54.4	19.8%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.7	0.0	1.8	(62.4%)	0.4	(99.8%)	0.5	(99.8%)
ดอกเบี้ยจ่าย	7.8	7.8	0.0	n.a.	0.0	n.a.	0.0	n.a.
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	21.1	5.6	20.9	0.9%	5.0	10.8%	5.3	5.5%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	0.2	0.2	29.7	(99.2%)	0.0	n.a.	0.0	n.a.
รวมค่าใช้จ่าย	347.4	121.8	361.7	(4.0%)	74.6	63.3%	89.5	36.1%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,150.7	366.7	971.7	18.4%	263.2	39.3%	248.0	47.8%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	301.0	321.0	114.2	n.a.	(7.0)	n.a.	120.1	n.a.
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,451.7	687.6	1,085.8	33.7%	256.1	168.5%	368.1	86.8%
กำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	1,150.9	366.9	1,001.3	14.9%	263.2	39.4%	248.0	47.9%
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	1,092.7	n.a.*	951.4	14.9%	n.a.**	n.a.	235.7	n.a.
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.9201	n.a.*	0.8716	5.6%	n.a.**	n.a.	0.2159	n.a.
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	78.6%	77.7%	76.1%	3.2%	79.3%	(2.0%)	74.4%	4.4%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	77.5%	75.5%	74.5%	4.0%	78.4%	(3.7%)	75.3%	0.3%

ที่มา: CPNRF อ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2552 ไตรมาสที่ 3 ปี 2552 และไตรมาสที่ 4 ปี 2551

หมายเหตุ:

* กองทุนรวมได้ประกาศจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับผลประกอบการระหว่าง 1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม ปี 2552 ที่ 0.1622 บาท ต่อหน่วย

** กองทุนรวมได้ประกาศจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับผลประกอบการระหว่าง 1 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม ปี 2552 ที่ 0.3046 บาท ต่อหน่วย

งบดุล

ล้านบาท	ไตรมาส 4 ปี 2551	ไตรมาส 1 ปี 2552	ไตรมาส 2 ปี 2552	ไตรมาส 3 ปี 2552	ไตรมาส 4 ปี 2552
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	11,512.0	11,542.0	11,502.0	11,172.0	17,643.7
เชิ่นทรัสต์ พระราม 2	5,931.0	5,931.0	5,931.0	5,931.0	5,990.0
เชิ่นทรัสต์ พระราม 3	5,041.0	5,041.0	5,041.0	5,041.0	5,288.0
เชิ่นทรัสต์ ปิ่นเกล้า	0.0	0.0	0.0	0.0	5,865.7
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,972.0	10,972.0	10,972.0	10,972.0	17,143.7
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	540.0	570.0	530.0	200.0	500.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	321.4	285.1	329.8	692.3	674.5
สินทรัพย์อื่น	102.4	104.0	87.6	81.9	121.4
รวมสินทรัพย์	11,935.8	11,931.2	11,919.4	11,946.1	18,439.6
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	437.0	441.3	448.6	454.0	672.1
เงินกู้ยืม	0.0	0.0	0.0	0.0	1,000.0
หนี้สินอื่น	166.7	136.3	116.7	126.3	197.7
รวมหนี้สิน	603.7	577.6	565.4	580.4	1,869.8
สินทรัพย์สุทธิ	11,332.1	11,353.6	11,354.0	11,365.7	16,569.9
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	10,915.0	10,915.0	10,915.0	10,915.0	15,764.0
กำไรสะสม	417.1	438.6	439.0	450.7	805.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.3821	10.4017	10.4021	10.4129	10.1262

ที่มา: CPNRF อ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2552 ไตรมาสที่ 2 ปี 2552 และ ไตรมาสที่ 3 ปี 2552 และงบการเงินประจำปีและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2551 และ 2552

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

I. พื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่า

	พื้นที่ (ตร.ม.)		อัตราเช่า			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า	31 มี.ค. 52	30 มิ.ย. 52	30 ก.ย. 52	31 ธ.ค. 52
พระราม 2	251,182	93,419	99.0%	99.2%	98.3%	98.4%
พระราม 3	169,740	39,845	96.1%	95.5%	94.6%	97.3%
ปิ่นเกล้า (ศูนย์การค้า)	135,018	24,046	n/a	n/a	n/a	98.9%
ปิ่นเกล้า สำนักงาน ทาวเวอร์ A & B	50,653	33,762	n/a	n/a	n/a	92.6%
รวมทั้งหมด	606,593	191,072	98.2%	98.1%	97.2%	97.2%

ที่มา: CPN

II. สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2552 ^{1/}			
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่			อัตราเช่าเพิ่มของ ค่าเช่า (ต่อปี) ^{3/}
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตร.ม.)	% ของพื้นที่เช่า ^{2/}	
พระราม 2	182	10,563	11.3%	5.0%
พระราม 3	97	12,497	31.4%	4.9%
ปิ่นเกล้า (ศูนย์การค้า)	20	3,136	13.0%	5.6%
ปิ่นเกล้า สำนักงาน ทาวเวอร์ A & B	22	7,153	21.2%	2.7%
รวมทั้งหมด	321	33,349	17.5%	4.5%

หมายเหตุ:

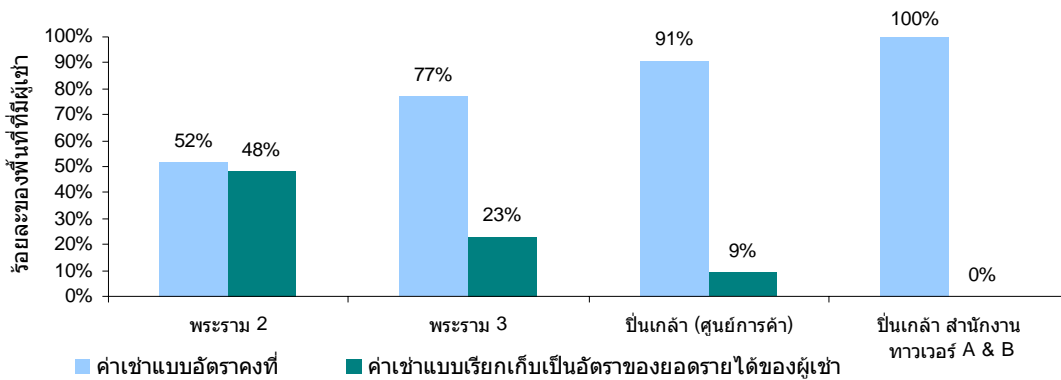
^{1/} ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

^{2/} เปรียบเทียบของพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

^{3/} ไม่รวมสัญญาเช่าแบบปีนส่วนรายได้

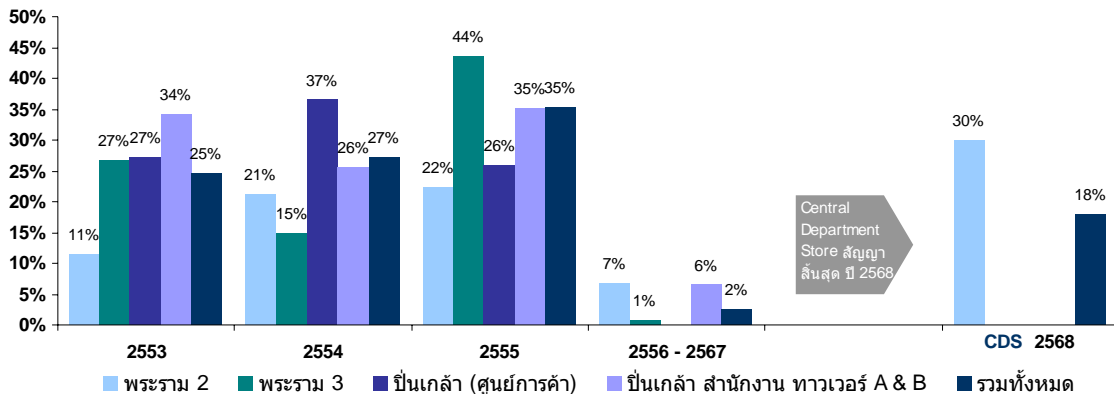
ที่มา: CPN

III. โครงสร้างค่าเช่า



ที่มา: CPN

IV. ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



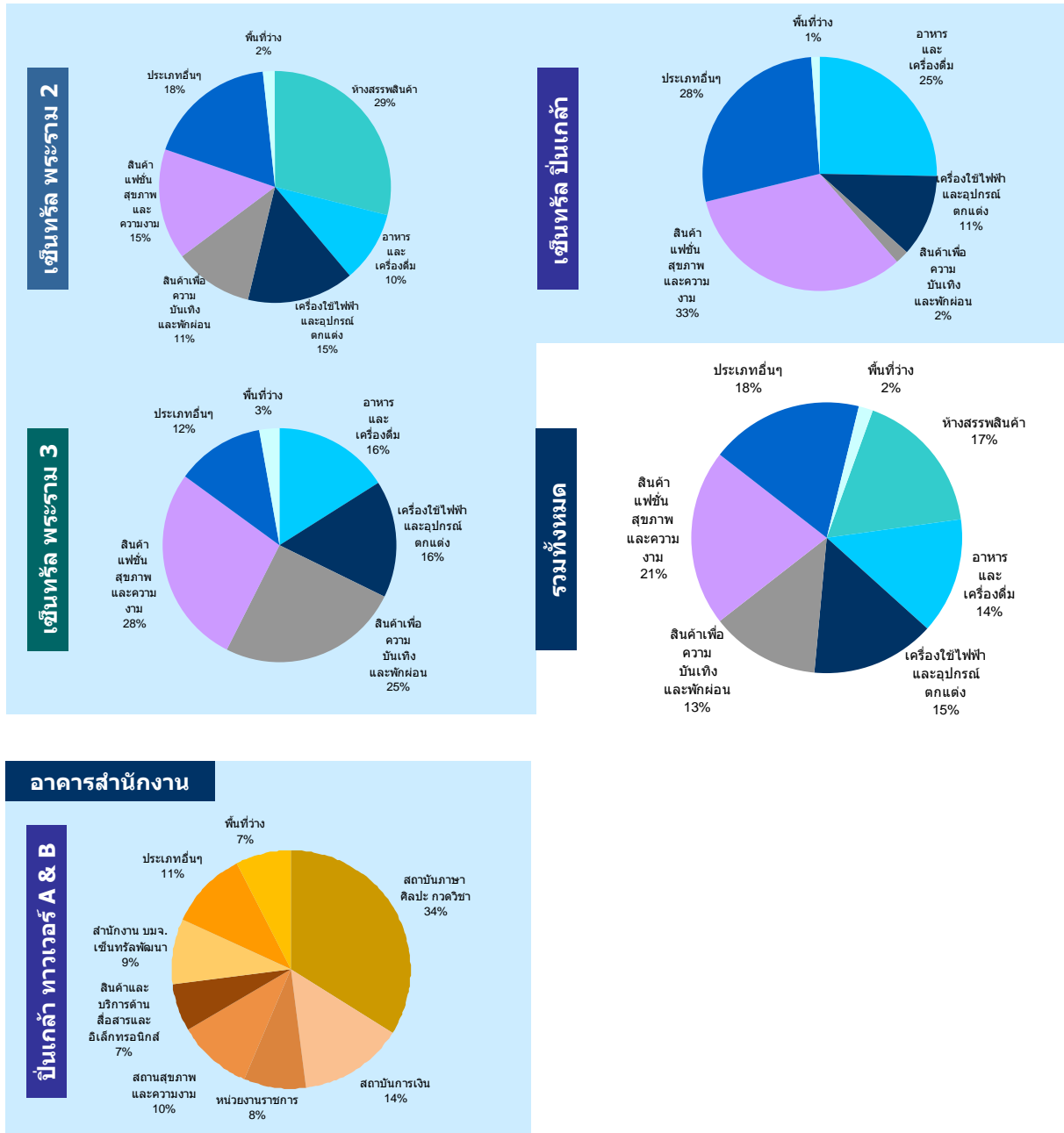
หมายเหตุ:

1. เปรียบเทียบของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

ที่มา: CPN

V. ข้อมูลผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



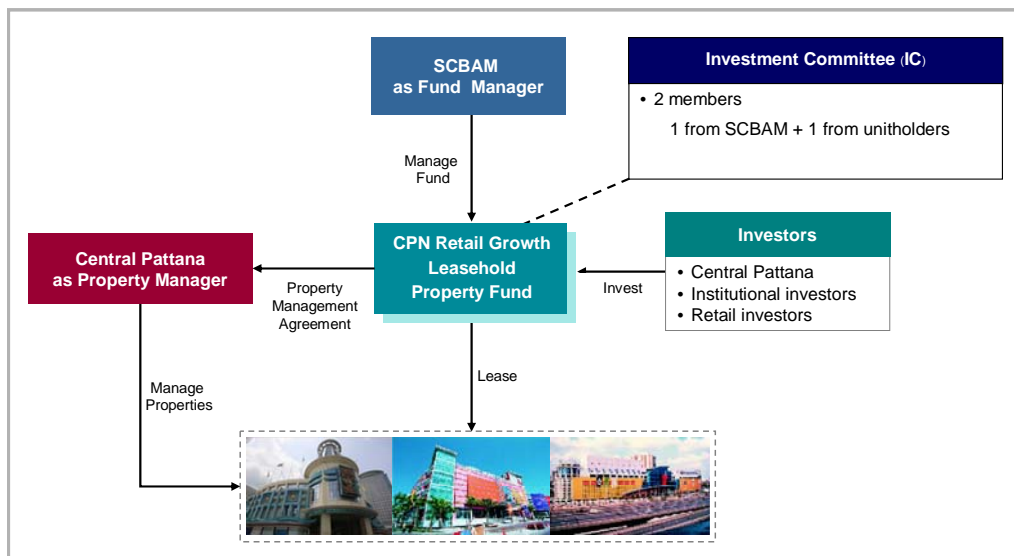
หมายเหตุ: คำนวณจากข้อมูลพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552
ที่มา: CPN

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม

I. ข้อมูลของกองทุนรวม

ชื่อกองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNRF")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2, เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3, เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า
ประเภทกองทุนรวม	กอง 1 ประเภทเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป (ไม่มีกำหนดอายุ)
ขนาดกองทุนรวม	15,764 ล้านบาท
วันที่จัดตั้งกองทุนรวม	11 สิงหาคม 2548
วันที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2548 เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2548 เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552
วันที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	23 สิงหาคม 2548
ตลาดรอง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

II. โครงสร้างของกองทุนรวม



DISCLAIMERS

- ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการให้ข้อมูลเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะชักชวน หรือชี้แนะ หรือเสนอแนะ หรือจูงใจ ให้ลงทุนใน หรือซื้อ หรือขาย หน่วยลงทุนใดโดยเฉพาะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") หรือเป็นการทั่วไปแต่อย่างใด ไม่มีส่วนใดในเอกสารฉบับนี้ที่จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการตัดสินใจในการลงทุน 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