

รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

1. ข้อมูลของกองทุนรวม CPTGF ที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	:	C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	:	CPTGF
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินรวม <sup>1</sup>	:	9,904,763,521.04 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>1</sup>	:	9,507,457,892.07 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม <sup>1</sup>	:	9.8319 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	:	967,000,000 หน่วย

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ข้อมูลจากงบการเงินไตรมาสที่ 1/2567 ของกองทุนรวม CPTGF

2. ข้อมูลการลงทุนและรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF

ทรัพย์สินของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT จะรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม CPTGF ได้แก่

(1) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)**

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

(2) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)**

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ไม่รวมถึงอาคารชั้น 10 อาคารชั้น 29 และพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ ฟอร์จูน กรุงเทพฯ) งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

(3) **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)**

ได้แก่ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งกองทุนรวม CPTGF เข้าจาก CPL และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ภาระของกองทุนรวม CPTGF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ CPTGF จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม CPTGF ในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่น และยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม CPTGF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2567 และสรุปข้อพิพาททางกฎหมายของกองทุนรวม CPTGF ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และ/หรือ การบังคับคดี และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT มีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

3. **มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CPTGF**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม CPTGF ตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ไว้เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่จัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินของกองทุนรวม		มูลค่า ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
1.	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	31 มีนาคม 2567	3,823,000,000
2.	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	31 มีนาคม 2567	4,331,000,000
3.	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	31 มีนาคม 2567	614,000,000
<b>รวม</b>			<b>8,768,000,000</b>