

ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร
ตามสมมติฐาน (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่า
ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้บริหารบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม CPTGF”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์ CPTREIT”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับอนาคต ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งจะเป็ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF เนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT อยู่ระหว่างการก่อตั้ง สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4



เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับผู้บริหารของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งจะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(สาวิตรี องค์กร์ศิริมีมงคล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

15 พฤษภาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		ทรัสต์สินภายใต้ กองทุนรวม CPTGF	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ CPTREIT
	หมายเหตุ	(ล้านบาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5 (ก)	1,277	1,277
รายได้คอกเบี้ย	5 (ก)	15	15
รายได้อื่น	5 (ก)	2	2
รวมรายได้		1,294	1,294
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	5 (ข)	412	412
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน/กองทรัสต์	5 (ค)	13	18
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์	5 (ค)	2	15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5 (ค)	2	3
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5 (ง)	113	113
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5 (จ)	2	2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5 (ฉ)	8	11
รวมค่าใช้จ่าย		552	574
กำไรจากการลงทุนสุทธิและเงินสดสุทธิที่สามารถ			
นำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		742	720
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)			
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	5 (ซ)	90%	93%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน			
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	5 (ซ)	668	669
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)		0.6906	0.6922

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากผู้บริหารของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม CPTGF”) เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงโดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 โดยมีอายุโครงการ 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวม CPTGF เข้าลงทุนครั้งแรก และมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวม CPTGF ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลประโยชน์ โดยวิธีอื่นใดตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ปัจจุบันกองทุนรวม CPTGF ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวม	
	CPTGF เข้า (ตารางเมตร)	อายุของสิทธิการเช่า
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	91,664	สิ้นสุดปี 2586
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	194,655	สิ้นสุดปี 2586
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	29,656	สิ้นสุดปี 2586

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม CPTGF และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPL”) ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในอัตราร้อยละ 31.16 และในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“CPTREIT”) ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่กำหนดอายุโครงการ โดยมีกองทรัสต์ CPTREIT เป็นกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไข

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เพิ่มเติม) เนื่องจากตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวม CPTGF ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวม CPTGF จึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุน
รวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการ
กู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวม CPTGF ในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มี
ประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง
เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้โดยไม่มีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีก
ทั้ง หากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ซึ่งหมายรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม CPTGF ให้แก่
กองทรัสต์ CPTREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ CPTREIT และการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF) ดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31
ธันวาคม 2567 กองทุนรวม CPTGF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 กล่าวคือ
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม CPTGF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและ
ค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการ
ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยในการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF จะมีบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
ทางตรงของบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT จะมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
CPTREIT ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุนของกองทุนรวม CPTGF จึงมีมติเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567 ให้เสนอต่อที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม CPTGF เป็นกองทรัสต์ CPTREIT รวมทั้งเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด
(มหาชน) เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการ
กองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. โดยจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หลังจากที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ CPTREIT แล้ว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2. วัตถุประสงค์ของการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ของกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT ฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งจะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม CPTGF โดยบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ดังนั้น จึงไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3. หลักเกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาการค้ำประกันหลักทรัพย์ และกำไรขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ใน
การดำเนินงานและมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) รายได้

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุ
สัญญาเช่า ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง โดย
คำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

(ข) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

5. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทจัดการและ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณา
สมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเอง
อย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT

กรณีที่ 1: กองทุนรวม CPTGF ไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT (“ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF”)

กองทุนรวม CPTGF จะไม่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนตาม
สมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม CPTGF ซึ่งเกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จาก
ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF ภายใต้ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารของกองทุนรวม
CPTGF

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กรณีที่ 2: กองทุนรวม CPTGF มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT (“ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT”)

ภายในไตรมาส 4 ของปี 2567 กองทุนรวม CPTGF จะมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPTREIT โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะถูกก่อตั้งขึ้นภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งในวันที่ทำรายการดังกล่าว กองทรัสต์ CPTREIT จะแยกหน่วยทรัสต์กับทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม CPTGF ที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สิน โดยภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม CPTGF เสร็จแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจดทะเบียนเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม CPTGF ภายใต้กระบวนการชำระบัญชีนี้ ผู้ชำระบัญชีจะนำส่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ที่กองทุนรวม CPTGF ได้รับจากการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม CPTGF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการแลกเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งเกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT ภายใต้ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารของกองทรัสต์ CPTREIT

(ก) รายได้

รายได้ ประกอบด้วย

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการคงที่ และรายได้ค่าบริการอื่น หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่สำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินของบริษัทจัดการ มีดังนี้

	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)		
	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
พื้นที่สำนักงาน	90.48	85.48	81.09
พื้นที่ค้าปลีก	82.29	90.15	88.31
พื้นที่ค้าปลีก - โลตัสส์	-	100.00	-

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ภาวะตลาด และความต้องการเช่าพื้นที่เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุในอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากอัตราการต่อสัญญาเช่าในอดีตเฉลี่ยของแต่ละทรัพย์สินปรับปรุงด้วยภาวะตลาดที่คาดการณ์ในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่เป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 100 และผู้เช่าที่เป็นกิจการอื่นเท่ากับร้อยละ 90 ทั้งนี้ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการและจะต่ออายุสัญญาซึ่งไม่ทำให้เกิดสำรองพื้นที่ว่างเทียบกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุทั้งหมดในช่วงเวลาประมาณการ

ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการให้เช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาโดยประมาณการไว้เท่ากับ 1.5 เดือน

- 1.2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ และค่าแก๊ส โดยรายได้ค่าสาธารณูปโภคในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อตารางเมตรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี
- 1.3) รายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย ค่าระบบปรับอากาศ ค่าที่จอดรถ และค่าโทรศัพท์ ประมาณการโดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 2) รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการโดยมีสมมติฐานผลตอบแทนจากเงินลงทุนในรูปแบบดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร เงินฝาก
 ประจำ ตัวเงินคลังและพันธบัตรรัฐบาลในอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยร้อยละ 1.31 ต่อปี โดยกองทุนรวม CPTGF และ
 กองทรัสต์ CPTREIT จะมีการนำเงินสดส่วนเกิน ไปลงทุนในตราสารหนี้หรือทรัพย์สินตามที่อนุญาตโดยสำนักงาน ก.ล.ต.
- 3) รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้จากการให้บริการรถออน รายได้จากการขายซากและการริบเงินประกันการเช่า ซึ่งกำหนดให้
 รายได้อื่นในช่วงเวลาประมาณการเป็นดังต่อไปนี้

รายได้	ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF	ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT
รายได้อื่น	2.0 ล้านบาท	2.0 ล้านบาท

(ข) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซมและ
 บำรุงรักษาอาคาร ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น ค่า
 วัสดุสิ้นเปลือง ค่าโทรศัพท์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

- 1) ค่าสาธารณูปโภคส่วนที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ และค่าแก๊ส โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าสาธารณูปโภคส่วน
 ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราร้อยละของประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภค
- 2) ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ได้แก่ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา โดยค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิง
 จากอัตราค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางต่อตารางเมตรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และค่านิ่งถึงอัตราการเติบโต
 เฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี
- 3) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
 ธันวาคม 2566 หลังปรับปรุงด้วยส่วนลดที่ทางภาครัฐให้ในปีดังกล่าว และค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี
- 4) ค่าเบี้ยประกันภัยในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และค่านิ่งถึง
 อัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี
- 5) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ
 ดำเนินงาน กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราร้อยละของประมาณการรายได้ค่าเช่า
 และค่าบริการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ค) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม/กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม/กองทรัสต์ ค่าผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งบริษัทจัดการและ
 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF	ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT
ค่าธรรมเนียมการจัดการ กองทุนรวม/กองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ต่อปี	1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ CPTREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 18 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPTREIT (Acquisition Fee) <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินของบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์: ไม่ เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้มาของกองทรัสต์ CPTREIT ในแต่ละ คราว • ในกรณีที่เป็นทรัพย์สินของบุคคล อื่น: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสต์ CPTREIT ในแต่ละคราว 3. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee): ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ CPTREIT ในแต่ละคราว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียม	ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF	ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์/ทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPTGF ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์ สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไป ตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPTREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPTGF	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด โดยอ้างอิงจากทุนจดทะเบียน ของกองทรัสต์ CPTREIT

(ง) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์
 CPTREIT โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบันระหว่างกองทุนรวม CPTGF กับ
 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณ
 การ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้รวมจาก
 อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ใน
 โครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และ
 รายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือผู้จำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้
 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
- 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบ
 สาธารณูปโภค
- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม CPTGF และ
 กองทรัสต์ CPTREIT

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปีของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียม ข้อ 1) 2) และ 3) และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 5) ค่าหน้าหน้าจากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

(จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีและที่ปรึกษาอื่นๆ และค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสมมติฐานค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการเป็นดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF	ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.6 ล้านบาท	1.6 ล้านบาท

(ข) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสื่อและสิ่งพิมพ์ต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ซึ่งสมมติฐานค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการเป็นดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF	ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ CPTREIT
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.2 ล้านบาท	10.6 ล้านบาท

(ค) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว โดยกำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และมีมูลค่าคงที่ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกองทุนรวม CPTGF และกองทุนทรัสต์ CPTREIT เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวม CPTGF และกองทุนทรัสต์ CPTREIT คิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

(ข) ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ซึ่งไม่รวมการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันได้

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 90 และ 93 ของกำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินภายใต้กองทุนรวม CPTGF และกำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินภายใต้กองทุนทรัสต์ CPTREIT ตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมขาดทุนจากการด้อยค่าและหรือ/ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน มีดังนี้

	ทรัพย์สินภายใต้ กองทุนรวม CPTGF	ทรัพย์สินภายใต้ กองทุนทรัสต์ CPTREIT
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	742.0	719.7
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	90.0	93.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	667.8	669.4
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านหน่วย)	967.0	967.0
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6906	0.6922

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการ
เปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม
สมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

(ข) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมี
ข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่างๆ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- 2) สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติตามได้ตามที่ระบุ
ในสัญญา
- 3) ไม่มีทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุน และไม่มีการจัดเก็บเงินสำรองจาก
กำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุน และไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุนใดๆ ที่จะเกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว
- 4) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมหรือการจัดหาเงินทุนในช่วงเวลาดังกล่าว
- 5) กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินจะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของ
กองทุนรวม CPTGF และกองทรัสต์ CPTREIT