

KPN REIT



รายงานประจำปี **2567**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

สารบัญ

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	12
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	14
โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์	15
ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์	16
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	24
การกู้ยืมเงิน	30
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	32
ปัจจัยความเสี่ยง	36
ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	47
ข้อมูลสำคัญอื่น	47
โครงสร้างการจัดการ	50
ผู้จัดการกองทรัสต์	50
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	63
ทรัสต์	66
การกำกับดูแลกองทรัสต์	72
ความรับผิดชอบต่อสังคม	99
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	100
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	101
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	107
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	111
งบการเงิน	112

สารบัญ

สรุปข้อมูลสำคัญของ กองทรัสต์	นโยบาย ภาพรวมการ ประกอบธุรกิจ และ การจัดหาผลประโยชน์	การเปลี่ยนแปลงและ พัฒนาการที่สำคัญ	โครงสร้างของการ บริหารจัดการกองทรัสต์
2	12	14	15
ข้อมูลของทรัพย์สินของ กองทรัสต์	การจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์	การกู้ยืมเงิน	ภาพรวมภาวะ อุตสาหกรรมของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
16	24	30	32
ปัจจัยความเสี่ยง	ข้อพิพาทและข้อจำกัด ในการใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลสำคัญอื่น	ผู้จัดการกองทรัสต์
36	47	47	50
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์	การกำกับดูแล กองทรัสต์	ความรับผิดชอบต่อ สังคม
63	66	72	98
การควบคุมภายในและ การบริหาร จัดการความเสี่ยง	การป้องกันความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์	ข้อมูลทางการเงินที่ สำคัญ	ความเห็นของทรัสต์ เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์
99	100	106	110

งบการเงิน

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

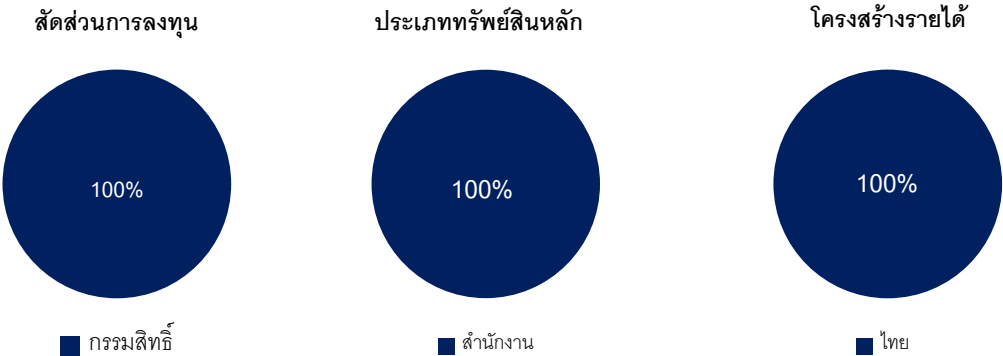
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KPN Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	13 ธันวาคม 2567

โครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์รวม	1,715.75 ล้านบาท	Market Cap (ล้านบาท)	500.40 ล้านบาท
หนี้สินรวม	30.43 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	2.78 บาทต่อหน่วย
ส่วนทุน	1,685.32 ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน	1,683,648,000 บาท
กำไรสะสม	1.67 ล้านบาท	จำนวนหน่วยทรัสต์	180,000,000 หน่วย
NAV ต่อหน่วย	9.3629 บาทต่อหน่วย	PAR	9.3536 บาทต่อหน่วย
NAV	1,685,324,237.28 บาท	ราคา/NAV	0.2969 เท่า
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	13 ธันวาคม 2567	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก WALE (ปี) ¹	0

หมายเหตุ: ¹กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

สัดส่วนการลงทุน



รายงานประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง



มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน	1,620.00 ล้านบาท
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

รายงานเล่มประเมินของ
โครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาว
เวอร์ ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

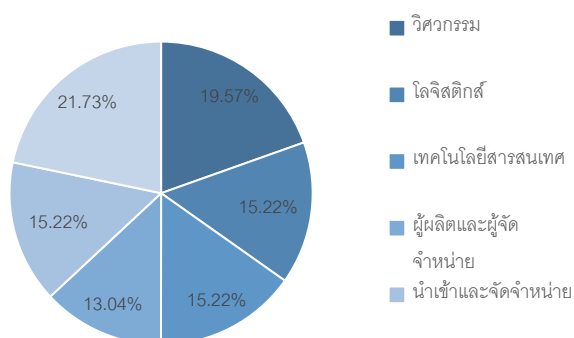
รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1. สำนักงานประกันสังคม	37,948,100	21.08
2. นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	29,611,700	16.45
3. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,417,200	6.89
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,079,900	6.15
5. นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	11,000,000	6.11
รวม	102,056,900	56.68
ข้อจำกัดนักลงทุนต่างด้าว		100.00
สัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างด้าว		0.50

นโยบายการจ่ายปันผล

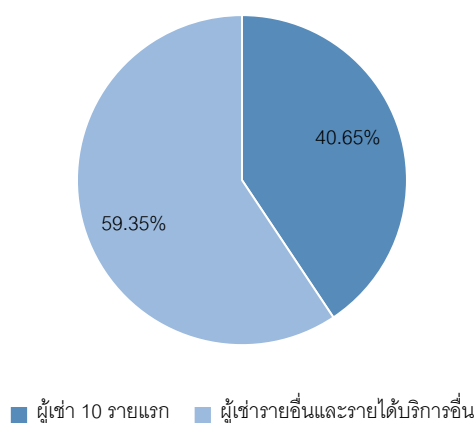
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี และจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

เนื่องจากในรอบบัญชีแรก กองทรัสต์KPNREIT เริ่มดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วัน ก่อตั้งทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์KPNREIT มีกำไรสุทธิ 1,674,826.26 บาท หรือคิดเป็น 0.0093 บาทต่อ หน่วย ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย จึงขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้อย่างเหมาะสม ประโยชน์ตอบแทนไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดไตรมาสถัดไป

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

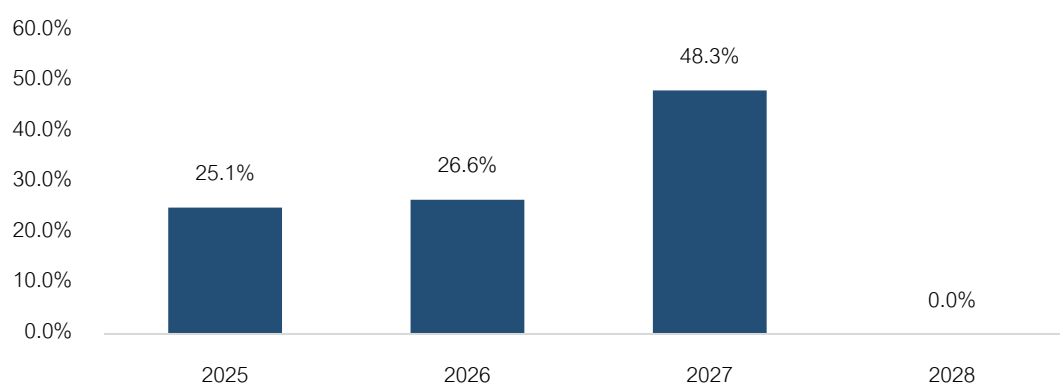


หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567.

หมายเหตุ: สรุปสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567.

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ณ 31 ธันวาคม 2567

WALE = 1.61 ปี



ที่มา: บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด. รายละเอียดผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

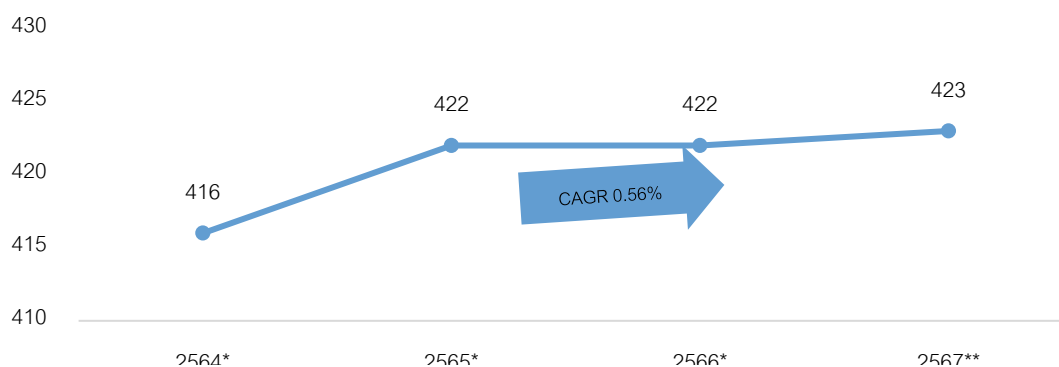
ปี	2564	2565	2566	2567
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ร้อยละ)	72.73 ¹	73.08 ¹	96.55 ¹	95.00 ²

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลของกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพเป็น KPNREIT

² ข้อมูล ณ สิ้นปีของกองทรัสต์ KPNREIT

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลัก

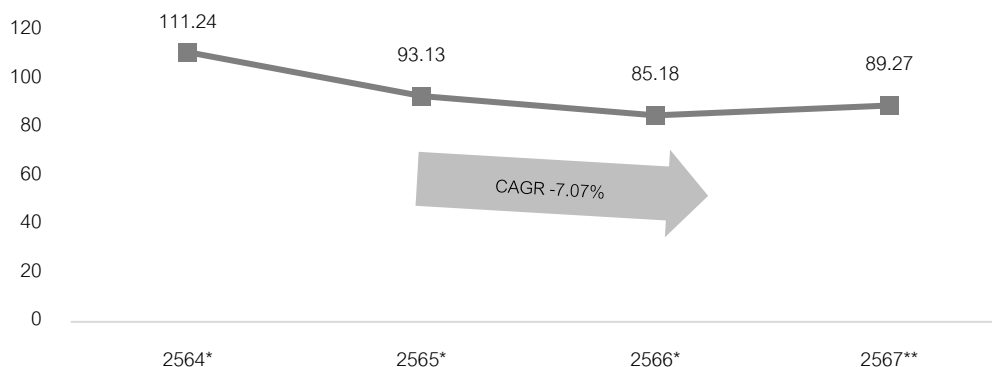
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



หมายเหตุ: * ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

**ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันยกเลิกกองทุนรวม และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT ตั้งแต่วันเริ่มก่อตั้งทรัสต์ วันที่ 13 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

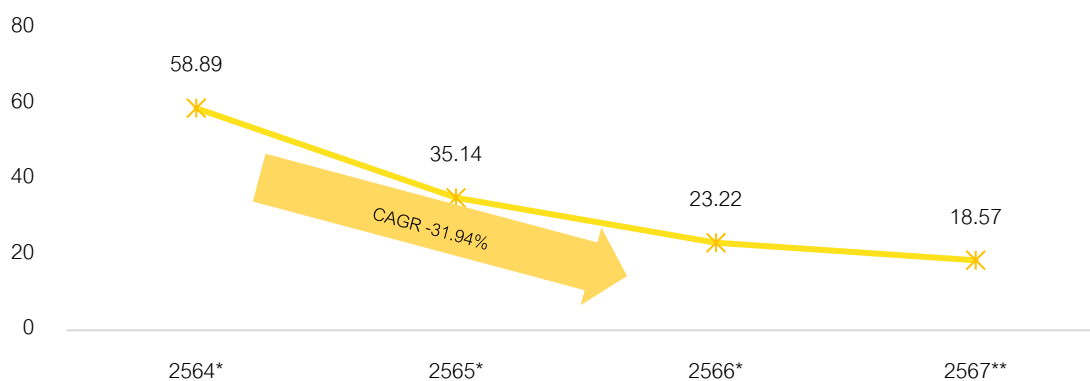
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Revenue)



หมายเหตุ: * ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

**ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันยกเลิกกองทุนรวม และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT ตั้งแต่วันเริ่มก่อตั้งทรัสต์ วันที่ 13 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ: * ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

**ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันยกเลิกกองทุนรวม และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT ตั้งแต่วันเริ่มก่อตั้งทรัสต์ วันที่ 13 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	1.83
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น (ล้านบาท)	2.16
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	1.67
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1.67
กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.01
ผลประโยชน์ต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.00
การลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.02
ต้นทุนดอกเบี้ย (ร้อยละ)	0.00%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (บาท)	1.67
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (บาท)	0.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (บาท)	0.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	9.3629
อัตราส่วนราคาปิดต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (เท่า)	0.2969
อัตราผลประโยชน์ต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)	0.00%
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	500.40
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท)	2.78

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 โดย KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สินหลัก คือ โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ จาก KPNPF เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอน 1,683.65 ล้านบาท หรือ 9.3536 บาทต่อหน่วย หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เป็นต้นมา โดยมีบริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการสรรหาสินทรัพย์ใหม่ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างการเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน KPNREIT มีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้นเพื่อขยายฐานรายได้ โดยทรัพย์สินที่มุ่งเน้นเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า และพื้นที่เก็บของให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,620.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84.97
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	
จากการให้เช่าและบริการ	2.98
จากดอกเบี้ย	0.01
ลูกหนี้อื่น	5.62
สินทรัพย์อื่น	2.15
รวมสินทรัพย์	1,715.75
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.82
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1.05
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	22.40
หนี้สินอื่น	4.16
รวมหนี้สิน	30.43
สินทรัพย์สุทธิ	1,685.32
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)	9.3629

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 1,715.75 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,620.00 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามรายงานลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 84.97 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งได้สำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) ที่จะเกิดขึ้นในปี 2568 นี้ โดยมีการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารทั้งภายนอกและภายใน ปรับภาพลักษณะของอาคารเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่า รวมถึงเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์

กองทรัสต์มีหนี้สิน รวมเท่ากับ 30.43 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 22.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.63 ของหนี้สินรวม โดยกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,685.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.3629 บาท

งบกำไรขาดทุน

หน่วย: บาท	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น	3.97
ดอกเบี้ยรับ	0.01
รวมรายได้	3.98
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	0.65
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.10
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.01
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.21
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.15
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.09
รวมค่าใช้จ่าย	2.31
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1.67

ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันก่อตั้งทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3.98 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์และรายได้อื่นรวม 3.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 2.31 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 0.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.14 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด และค่าใช้จ่ายอื่นรวม 1.09 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็นเป็นกองทรัสต์ จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1.67 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 42.01

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรสุทธิ	ร้อยละของ NAV
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	95,981	5.73%	0.01%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	98,162	5.86%	0.01%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10,646	0.64%	0.00%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	150,000	8.96%	0.01%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการดูแลรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	566,587	33.83%	0.03%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	215,035	12.84%	0.01%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการหน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ		
- การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการออกและเสนอขายเพิ่มเติม หรือเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป			
- การขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ			
ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าเบี้ยประกันภัย	21,289	1.27%	0.00%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	62,660	3.74%	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ¹	1,091,756	65.19%	0.06%

หมายเหตุ:¹ในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็น เป็นกองทรัสต์ จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว

สรุปปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT ดำเนินการเป็นปีแรกหลังจากก่อตั้ง ทำให้ไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้ในการอ้างอิงและพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการที่ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
 - 1.3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - 1.4 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในอนาคต
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
 - 2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
 - 2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์
 - 2.5 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์บางแปลงตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์
 - 2.7 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
 - 2.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

- 3.3 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป
- 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.3 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 4.4 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม
5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT
- 5.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 5.2 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย
- 5.3 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 5.4 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT
- 5.6 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น) โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์ในขณะนั้น
- 5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT
- ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์เพิ่มเติม ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัย

ความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารเอทินีทาวเวอร์ ถนนวิทยุ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-625-3166
URL	http://www.kpnreit.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	https://www.scbam.com

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.kpnreit.com

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 โดย KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สินหลัก คือ โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ จาก KPNPF เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอน 1,683.65 ล้านบาท หรือ 9.3536 บาทต่อหน่วย หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เป็นต้นมา โดยมีบริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการสรรหาสินทรัพย์ใหม่ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างการเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน KPNREIT มีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้นเพื่อขยายฐานรายได้ โดยทรัพย์สินที่มุ่งเน้นการลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า และพื้นที่เก็บของให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว

จุดเด่นการลงทุนของกองทรัสต์

- ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายด้วยรถไฟฟ้า MRT และเชื่อมต่อสู่เครือข่ายการคมนาคมหลักที่สะดวกในการเดินทางไปยังส่วนอื่นของกรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิ
- รายได้สม่ำเสมอ รองรับด้วยสัญญาเช่าส่วนใหญ่ที่มีอายุเฉลี่ย 3 ปีขึ้นไป และมีกลุ่มผู้เช่าที่กระจายตัวในอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท
- ศักยภาพในการเติบโตสูง จากการปรับปรุงโครงการเชิงกลยุทธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่เปลี่ยนแปลง และรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน
- โอกาสในการขยายพอร์ตลงทุน จากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ใหม่คุณภาพสูงหลากหลายประเภท เพื่อจัดหาผลประโยชน์และสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมที่มั่นคงและยั่งยืน

การบริหารจัดการที่โปร่งใสและเป็นอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นอิสระจากเจ้าของทรัพย์สิน (Independent REIT Manager) สามารถสรรหาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ได้อย่างอิสระ

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้น เพื่อช่วยลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self - Storage) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ ขยายฐานรายได้ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้เพื่อกระจาย ความเสี่ยง อันจะเป็นประโยชน์ให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่การลงทุนในระยะยาว และเข้าถึงกลุ่มนักลงทุนที่มีความหลากหลายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนในระยะยาว

ในช่วงปี 2568 – 2572 ผู้จัดการกองทรัสต์วางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตของกองทรัสต์เป็นสองระยะดังต่อไปนี้

แผนระยะที่ 1 (ปี พ.ศ. 2568) :

มุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของโครงการ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน ปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ (Strategic Renovation) เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีกับผู้เช่า และปรับภาพลักษณ์ของอาคาร ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน และขยายไปสู่กลุ่มเป้าหมายใหม่ ทั้งนี้ เพื่อเตรียมความพร้อมด้านศักยภาพทางการเงิน ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีศักยภาพต่อไป

แผนระยะที่ 2 (2569 - 2572) :

มุ่งลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมเพื่อเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน โดยเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น โดยมีการวางหลักเกณฑ์ในการเข้าลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น มีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสม และจะผสมผสานการจัดหาเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระการกู้ยืม

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

กองทุนรวม KPNPF ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อเพิ่มความคล่องตัวและเพิ่มโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก คือ โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินหลักจากกองทุนรวม KPNPF และได้นำทรัพย์สินดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยแทนกองทุนรวม KPNPF เพื่อให้กองทรัสต์ KPNREIT สามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้โดยตรง ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ยังคงทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเดิมภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย KPNL ได้จัดหาทีมจัดการบริหารโครงการที่ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินเข้าปฏิบัติหน้าที่ และตกลงว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเคพีเอ็น เป็นผู้ดำเนินการดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม KPNPF และกองทรัสต์ KPNREIT ภายหลังการแปลงสภาพ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
บริษัทจัดการ /ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะบริษัทจัดการ	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ดูแลผลประโยชน์ /ทรัสต์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ใน ฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ผู้ทำหน้าที่บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์มีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในส่วนที่ 3 ข้อ 8.3 ทรัสต์ และมีบลูเวลทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 3 ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์)

ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

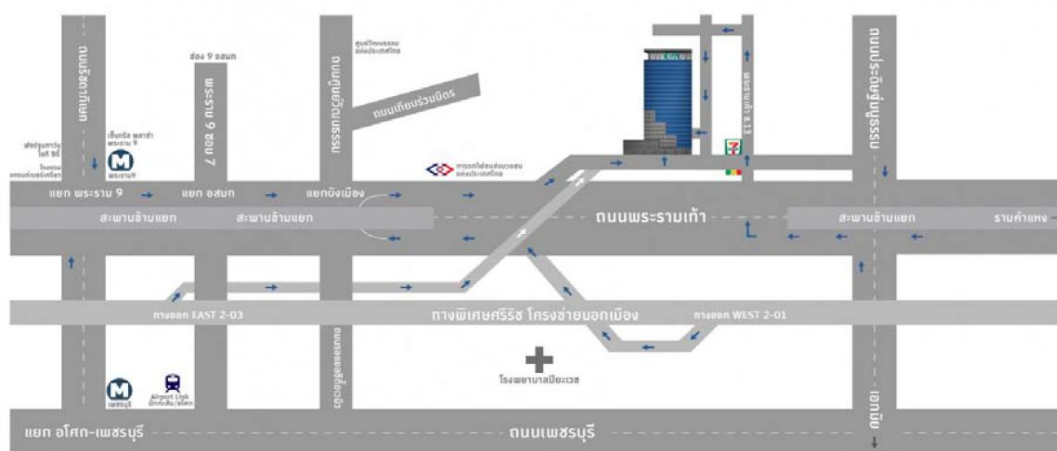
ภาพรวมของโครงการเคพีเอ็น



โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (“โครงการอาคารเคพีเอ็น”) ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า เชื่อมต่อสู่เครือข่ายถนนหลักและใกล้ทางขึ้น-ลงทางด่วนหลายสาย ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 15 นาที โครงการตั้งอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีส้ม ห่างจากสถานีเพียง 500 เมตร โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการในปี 2569 ซึ่งจะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคารมากยิ่งขึ้น โครงการอาคารเคพีเอ็น มีมาตรฐานสูงทั้งด้านโครงสร้างและความปลอดภัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้อาคาร ปัจจุบัน โครงการอาคารเคพีเอ็น มีกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายและสมดุล มากกว่า 65 ราย โดยเป็นธุรกิจที่มีความมั่นคงและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง



แผนที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์



ที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โดยตำแหน่งที่ตั้งของอาคารสำนักงาน สามารถเข้าออกได้หลายทางทั้งทางถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) หรือเข้าทางแยกเหม่งจ๋าย หรือเข้าทางถนนเทียมร่วมมิตร และห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 20 – 30 นาที ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนหลายสาย เช่น ชั้นที่ 1 (พระราม 9 - ดินแดง), ชั้นที่ 2 (รามอินทรา - อจลนคร) ทางด่วนพระราม 9 - ศรีนครินทร์ และใกล้ทางด่วนพิเศษเชื่อมตรงไปบางนา ชลบุรี อีกทั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ ธนาคารและโรงพยาบาล

ทิศเหนือ	ที่ดินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	ถนนส่วนบุคคล และที่ดินส่วนบุคคล
ทิศใต้	ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9)
ทิศตะวันตก	ที่ดินส่วนบุคคล

ทางเข้าออกโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ติดถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) สามารถเข้าออกได้หลายทางทั้งทางถนนจตุรทิศ หรือเข้าทางแยกเหม่งจ๋าย หรือเข้าทาง ถนนเทียมร่วมมิตร

ปัจจุบันโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์มีทางเข้าออกหลักอยู่ทางทิศใต้ของที่ดินซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานของถนนพระราม 9) หรือทางพิเศษระบบทางด่วนสายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรีนครินทร์ ทั้งนี้ ถนนจตุรทิศส่วนที่ตัดผ่านหน้าโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์นั้น ตั้งอยู่บนที่ดินสองแปลง อันได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 231201 และ 6890 เลขที่ดิน 261 และ 260 ถือกรรมสิทธิ์โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (“การทางพิเศษฯ”) โดยการทางพิเศษฯ ได้ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจากการเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนสายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรีนครินทร์ ปัจจุบันที่ดินทั้งสองแปลงเป็นส่วนหนึ่งของถนนจตุรทิศซึ่งมีการสัญจรโดยรถได้ทั่วไปตลอดเวลาและไม่ได้มีการปิดกั้นหรือมีกำหนดเวลาเดินรถแต่อย่างใด

ข้อมูลทั่วไปโดยสรุปของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น พร้อมที่จอดรถยนต์ ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนที่ดินรวม 8 แปลง มีเนื้อที่ดินทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา ประกอบด้วยที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 25230 25231 25232 25233 6876 (โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 25234) 25235 และ 4906 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตร (“ตร.ม.”) แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมสุทธิ 25,871.65 ตร.ม. และพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 33,967.35 ตร.ม. โดยในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านค้าย่อย ธนาคาร ฯลฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าในโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยเริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2541 และมีการบำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2554

รายละเอียดโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

(1) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.ว.)
25228	14	3576	0-0-1
25230	16	3578	0-1-55
25231	17	3579	0-1-71
25232	18	3580	0-1-72
25233	19	3581	0-1-72
6876(โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 25234)	20	3030	0-1-72
25235	21	3583	0-1-71
4906	292	2302	0-0-0.7
รวม			2-2-14.7

(2) โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึง ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วน ควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ชื่ออาคาร	เคพีเอ็น ทาวเวอร์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น พร้อมที่จอดรถยนต์
ที่ตั้ง	อาคารเลขที่ 719 ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) แขวงบางกะปิ เขตห้วย ขวาง กรุงเทพมหานคร
อายุอาคาร	26 ปี โดยเริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2541 มีการบำรุงรักษาและ ปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2554
ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร	ที่ดินรวม 8 แปลง ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 25228 25230 25231 25232 25233 6876 (โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 25234) 25235 และ 4906
พื้นที่รวม	2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย	59,839.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่เช่า จำนวน 25,763.57 ตารางเมตร และ พื้นที่อื่น ๆ ¹ จำนวน 34,075.43 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์	พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า) บริเวณชั้น 1 และชั้น 7 ของอาคาร พื้นที่สำนักงาน บริเวณชั้น 2 - 27 ของอาคาร พื้นที่ห้องเก็บของ บริเวณชั้น 2 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร พื้นที่จอดรถ บริเวณชั้น 1A - 10 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร พื้นที่โฆษณา ² (ภายนอกอาคาร)

ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ Chilled Water ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบลิฟท์ แบ่งเป็น ลิฟท์โดยสาร 9 ชุด และลิฟท์บริการ 1 ชุด
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบ
ราคาประเมินล่าสุดวิธีประเมิน ราคาบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	1,620.00 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2567) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับ ระยะเวลา 13 ธ.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67	1.83 ล้านบาท
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	23 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ: /1 พื้นที่อื่น ๆ ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่นอกประสงค์ (ศูนย์กีฬา) ห้องเครื่อง พื้นที่จอดรถ ถนนภายในโครงการ พื้นที่นอกอาคารในโครงการ และพื้นที่คาดฟ้า

/2 พื้นที่โฆษณา ได้แก่ บ้ายโฆษณาภายในโครงการ และสติ๊กเกอร์โฆษณาบนนอกอาคาร

(3) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎหมายลำดับรองที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายนี้	<ol style="list-style-type: none"> ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ กฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้แก่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม หมายเลข ย.6-24) ที่ดินประเภทนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมซึ่งในบริเวณนี้มี ข้อห้ามการประกอบกิจการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานที่บริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

กฎหมาย	ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์
	<p>(2) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(3) สำนักงานซึ่งมีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 - 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร - สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,000 - 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร <p>(4) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัดโบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ</p> <p>(5) สถานที่เก็บสินค้า เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(6) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4.5:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 4.5:1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการ</p>

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
	<p>แบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง</p> <p>หากภายหลังได้มีการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ซึ่งมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้าง หรือการดัดแปลงอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายผังเมืองที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างแล้วเสร็จอันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ อย่างไรก็ตาม หากมีการแก้ไขหรือดัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาตในภายหลังนั้น การแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่บังคับใช้ขณะนั้น</p>
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายลำดับรองที่ออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัตินี้	<p>ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ กฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 กำหนดให้ที่ดินอยู่ในบริเวณที่ 3 <ol style="list-style-type: none"> (1) ไม่มีข้อจำกัดการสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน หรืออาคารพาณิชย์กรรม (2) ที่ดินสามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 - 1,000 ตารางเมตร หากเข้าเงื่อนไขตามที่กำหนด 10 ประการ 2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 กำหนดให้ที่ดินอยู่ในบริเวณที่ 3 ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามที่ดินก่อสร้างอาคารประเภทป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิดเว้นแต่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายของทางราชการ (2) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ (โลโก้) และป้ายบอกชื่อสถานที่ เช่น ป้ายชื่ออาคาร ป้ายชื่อสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร 3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนพระรามที่ 9 ทั้งสองฟาก ใน

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
	ท้องที่แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง และแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงาน อุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว ภายในระยะ 15 เมตรจากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนพระรามที่ 9

สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีมูลค่าเท่ากับ 1,620,000,000.00 บาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2567 อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2567

วิธีการประเมิน	ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (ล้านบาท)
วิธีการต้นทุน (Cost Approach)	1,384.00
วิธีการรายได้ (Income Approach)	1,620.00
สรุปมูลค่าตลาด (Market Value)	1,620.00

ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าว อ้างอิงจากมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) ซึ่งไม่รวมมูลค่าฐานรากของอาคาร โดยกองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้รับประโยชน์

2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าวจะอ้างอิงจากรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนสูงสุด 24 เดือน โดยกองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์

3. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

กรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ความคุ้มครองความสูญเสีย อันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ KPNREIT ในฐานะผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตามกฎหมายอันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย ภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัย เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย ณ อาณาเขตความคุ้มครอง

4. การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากการประกอบธุรกิจควบคุมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการควบคุมก๊าซปิโตรเลียมเหลว

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกเพื่อคุ้มครองอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุหรือการระเบิดจากการประกอบกิจการควบคุมประเภทที่ 3 โดยวงเงินเอาประกันภัยรวมเท่ากับ 1,500,000.00 บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมี ดังนี้

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย ¹ (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
1.	การประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Industrial All Risks)	1,753,000,000	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	กองทรัสต์
2.	การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	190,000,000	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	กองทรัสต์
3.	การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)	ไม่เกิน 10,000,000 (ประกอบด้วย ความรับผิด ชอบ ส่วนแรกของผู้เอาประกันภัย)	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	บุคคลที่ภายนอกผู้ได้รับความเสียหายนั้น
4.	การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากการประกอบธุรกิจควบคุมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการควบคุมก๊าซปิโตรเลียมเหลว	200,000 ต่อคน (เสียชีวิตหรือทุพพลภาพ) ไม่เกิน 200,000 ต่อคน (ค่ารักษาพยาบาลตามจริง) 1,500,000 ต่อครั้ง (ความเสียหายต่อทรัพย์สิน)	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	บุคคลที่ภายนอกผู้ได้รับความเสียหายนั้น

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลวันทำสัญญาประกันภัย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ผลการดำเนินงานของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบไปด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจแตกต่างจากลักษณะโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายภายหลังการแปลงสภาพ ดังนั้น ผลการดำเนินงานดังกล่าวในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตได้

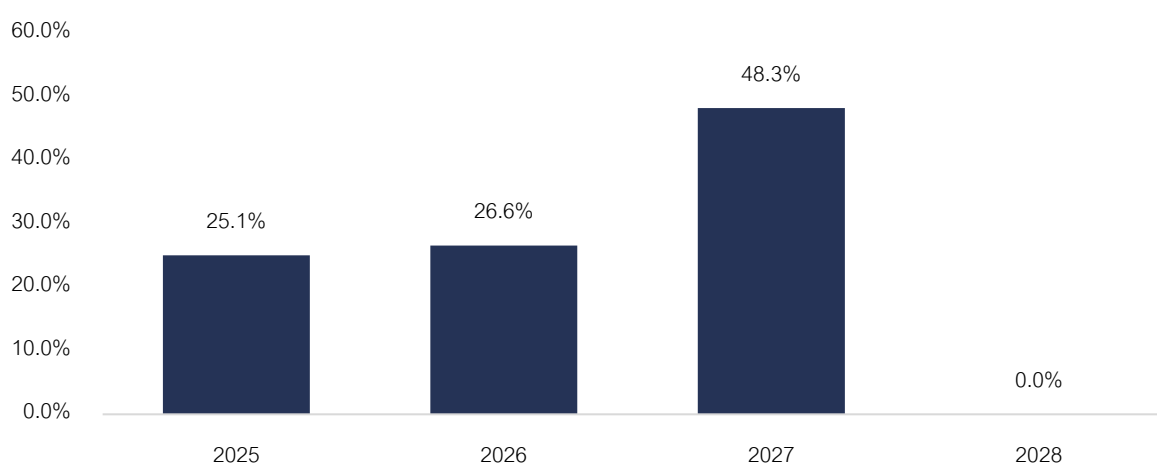
ผลการดำเนินงาน	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
รายได้รวม (ล้านบาท)	3.99
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	2.31
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	1.67
อัตรการเช่า ¹	45.7%
อัตราเฉลี่ยค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) ¹	423

ที่มา: ¹ ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ณ 31 ธันวาคม 2567

WALE = 1.61 ปี



ที่มา: ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ต่อรายได้ ค่าเช่าและบริการรวม	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท จิวอภิน (ประเทศไทย) จำกัด	8.1%	ขายส่งเคมีภัณฑ์
2	บริษัท ไออาร์ซี เทคโนโลยีส์ จำกัด	6.2%	ขายส่งเครื่องจักร
3	บริษัท นอร์ดสัน (ประเทศไทย) จำกัด	4.9%	ขายส่งเครื่องจักร
4	บริษัท จอห์นสัน คอนโทรลส์-ฮิตาชิแอร์ คอนดิชั่น นิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	4.3%	ผลิตเครื่องจักร
5	บริษัท เอซีเอ แปซิฟิค กรุ๊ป จำกัด	3.2%	อุปกรณ์ไอที
6	บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	3.0%	ที่ปรึกษา
7	บริษัท อพอลโล ไทร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (Apollo Tyres (Thailand) Limited)	2.8%	การผลิตยางล้อและยางใน
8	บริษัท ไดเอ็น อิเล็กทริก จำกัด	2.8%	การผลิตหม้อแปลงไฟฟ้า
9	บริษัท เฟิร์สวัน ซิสเต็มส์ จำกัด	2.8%	ขายส่งสินค้าทั่วไป
10	บริษัท ยูไนเต็ท บิสซิเนส โซลูชั่นส์ จำกัด	2.6%	ที่ปรึกษา

ที่มา: ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดผู้เช่า (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

ในปี 2567 บริษัทในเครือเคพีเอ็น เช่าพื้นที่ของโครงการเคพีเอ็น เป็น ร้อยละ 2.6 ของพื้นที่เช่าสำนักงานที่มีผู้เช่าอยู่ทั้งหมด ณ สิ้นสุดปี 2567 ที่ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเครือเคพีเอ็นเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ร้อยละ
บริษัท เคพีเอ็นแลนด์ จำกัด	402	3.5
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ	11,224	96.5
รวม	11,626	100.0

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (KPNL) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายใต้สัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เคพีเอ็นแลนด์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2556 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย)

จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทั้งสองบริษัทมีความเกี่ยวข้องกันในส่วนของการการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

KPN Land มีทีมบริหารมืออาชีพที่มีความเชี่ยวชาญ ด้วยประสบการณ์ที่ยาวนานกว่า 20 ปีในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ทั้งโครงการที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และพาณิชยกรรม มีระบบจัดการและบริหารที่มีประสิทธิภาพ โดย KPN Land ได้เข้ามาบริหารอาคารตั้งแต่เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงานของอาคารเคพีเอ็นเป็นอย่างดี รวมถึงความสามารถในการเข้าถึงกลุ่มผู้เช่าที่มีคุณภาพในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535140197
โทรศัพท์	02 717 0111
โทรสาร	02 717 0875
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	800,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	8,000,000 หุ้น
รายชื่อกรรมการ	1.นายกฤษณ์ ณรงค์เดช 2.นายกรณ์ ณรงค์เดช
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคนรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด	7,999,996	100.00
2	คุณณพ ณรงค์เดช	1	0.00
3	คุณกรณ์ ณรงค์เดช	1	0.00
4	คุณกฤษณ์ ณรงค์เดช	1	0.00
5	คุณเกษม ณรงค์เดช	1	0.00
รวม		8,000,000	100.00

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่ในการนำอสังหาริมทรัพย์จัดหาผลประโยชน์เพื่อกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ตกลงชำระคำตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน
2. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)
3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 1 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาใหม่อ้างอิงว่ามีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)

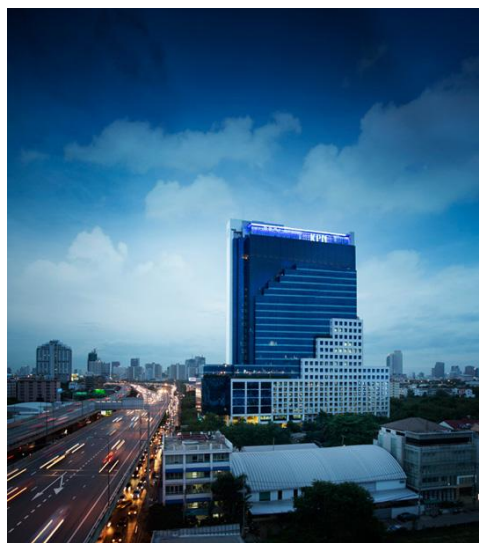
ทั้งนี้ คำตอบแทนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- (1) “ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน” เท่ากับร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทุนรวมบวกกับจำนวนร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระคำตอบแทน และจำนวนร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุนรวม
- “กำไรสุทธิ” หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในวันลงทุนครั้งแรกซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าเช่าที่ดินและทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น (ข) ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์รายปี และ (ค) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคาหรือการด้อยค่าของทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคาและ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของโครงการ

- (2) คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระคำตอบแทนและต้องไม่เกินกว่าจำนวนคำตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า) ทั้งนี้ นับแต่ปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นมา คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการจำกัดจำนวนคำตอบแทนรายปีขั้นสูง

การลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์



ปัจจุบัน บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในความดูแลของกลุ่มเคพีเอ็น โดยโครงการอาคารสำนักงานที่ KPNL บริหารอยู่นอกเหนือจากโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้แก่ อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ซึ่งจัดเป็นอาคารสร้างใหม่ประเภทสำนักงานออฟฟิศเกรด A ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีกลุ่มลูกค้าเป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและนอกประเทศ ทั้งนี้ ถึงแม้จะเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเช่นเดียวกัน แต่ตั้งอยู่คนละทำเลที่ตั้งกับอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในย่านรอบนอก (Non-CBD) บนถนนพระรามเก้า และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ KPNL มีการวางโครงสร้างในระดับปฏิบัติงานและจัดสรรทีมงานเพื่อดูแลโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยเฉพาะ โดย KPNL ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด ("CBNP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มเคพีเอ็น และมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับ KPNL ทำหน้าที่บริหารโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดย CBNP แยกการบริหารจัดการ การจัดหาผู้เช่า ตลอดจนโครงสร้างค่าตอบแทน สำหรับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของ KPNL โดยกองทรัสต์มีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ตามเงื่อนไขและกรอบมาตรการการบริหารดังต่อไปนี้

- ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการวางโครงสร้างค่าตอบแทนในการจัดหาผู้เช่า เพื่อไม่ให้เกิดประโยชน์ทับซ้อนหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระดับปฏิบัติงาน การกำหนดกรอบราคา การเสนอผู้เช่าอย่างเท่าเทียม ไม่แบ่งแยก รวมถึงการแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์หราบเมื่อมีกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ
- ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเช่าพื้นที่ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาตามความต้องการพื้นที่ของผู้เช่าเป็นหลัก และนำเสนอภายใต้กรอบราคาที่ชัดเจนโดยจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลนั้น ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายย่อยนั้นมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้น เพื่อพิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้เช่าสามารถเทียบเคียงกับโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยแต่ละรายมีข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเช่าได้ในเวลานั้น ซึ่งเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ CBNP ตกลงยอมรับไม่ประกอบการแข่งขันกับกิจการของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดย CBNP จะไม่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันกับการบริหารโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายใน

พื้นที่รัศมี 5 ตารางกิโลเมตรรอบโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตลอดระยะเวลาของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ KPNL นั้น ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในรอบนั้นๆ ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75%) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือ
- กรณีที่อัตราการเช่า (Occupancy Rate) พื้นที่โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในรอบนั้นๆ ต่ำกว่า ร้อยละห้าสิบ (50%) ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารในแต่ละปี

นอกจากแนวทางการกำกับดูแลข้างต้นแล้ว กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผลประโยชน์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบ บริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ ซึ่งต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือ ภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
- (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อ วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) หรือ (7) ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืม ไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

- (2) ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้ง ล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ KPNREIT ไม่มีการกู้ยืม

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า¹

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567-2569 มีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคบริการ ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้น โดย Green Office เป็น Segment ที่กำลังมีความสำคัญมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid workplace ของหลายองค์กรและการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้น นับเป็นปัจจัยลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานระดับหนึ่ง

ในขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกไม่น้อยกว่า 8 แสนตารางเมตร จะกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดต่อเนื่อง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับตัวที่ต่างกัน โดยสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าจะทรงตัวหรือปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นคาดว่าจะปรับลดลงโดยเฉพาะอาคารเก่าประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันมี แนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า ผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นช้ากว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้าง Green office ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปเฉลี่ย 15-20% และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

ภาพรวมและแนวโน้มการเติบโตของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในขนาดปี 2568-2569

ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวราว 3 - 4% อย่างไรก็ตาม คาดว่าบริษัทหลายแห่งจะใช้นโยบายการทำงานแบบ Hybrid workplace ต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะไปสำนักงานเพื่อพบและทำงานร่วมกับเพื่อนร่วมงานเป็นหลัก ขณะที่บริษัทบางแห่งมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

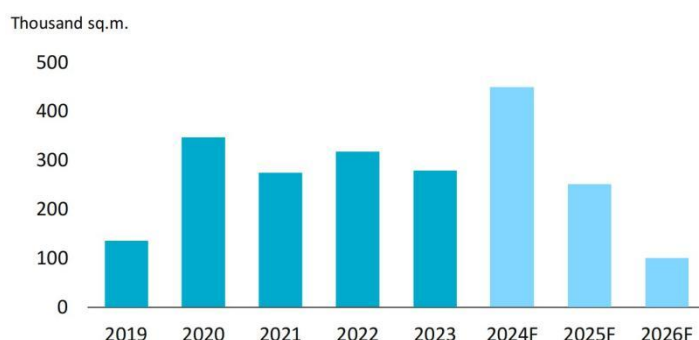
ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัว 1.0-2.0% ต่อปี (ปี 2558-2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจะหนุนให้ภาคธุรกิจขยายการจ้างงานโดยเฉพาะธุรกิจบริการ บริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค และธุรกิจโคเวอ์กิสเปซ รวมถึงอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติ (สัดส่วน 60% ของผู้เช่าทั้งหมด)² ที่ต้องการสำนักงานคุณภาพดีและทันสมัย Grade A และ A+ ในทำเล CBD โดยผู้เช่าอาคารมักพิจารณาย้ายไปตึกใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกดี

¹ ที่มา: <https://www.officebangkok.com>

² ที่มา: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL)

อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1.5%-2.0% ต่อปี หลังทยอยเข้าสู่ตลาดจำนวนมากในปี 2566 และ 2567 ประมาณ 80% ของพื้นที่สำนักงานที่สร้างเสร็จและเปิดให้บริการในปี 2568 และ 2569 จะอยู่ในอาคาร Grade A และ A+ ที่มีมาตรฐานอาคารเขียวรองรับ

New supply of Office Building



Source:: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมมีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 80% ผลจากอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง (ประมาณ 15 โครงการตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่ถูกลดทอนจากการทำงานแบบ Hybrid workplace ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่าจะปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อุปสงค์การเช่าบางส่วนจะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในอาคารเก่าอายุมากกว่า 25 ปี ซึ่งมีแนวโน้มโยกย้ายสู่อาคารใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอาคารสำนักงานที่มีอายุน้อยกว่า 5 ปี

Office Space in Bangkok Metropolitan Region



Source:: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานใน CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของผู้เช่ามากกว่าพื้นที่อื่น ขณะที่คุณภาพของอาคารสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสร้างเสร็จใหม่ Grade A และ A+ ซึ่งมีการออกแบบให้สวยงามทันสมัยและได้ ทำให้ผู้เช่ายินดีจะจ่ายค่าเช่าเพิ่มสำหรับสำนักงานสร้างใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและมีมาตรฐานสูง เจ้าของอาคารจึงสามารถกำหนดค่าเช่าได้สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าสำนักงาน Grade A มีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดเล็กน้อยจากอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดจำนวนมากทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น (สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567-2569 ประมาณ 52% เป็น Grade A และ A+) สำหรับค่าเช่าสำนักงานใน Non-CBD มีแนวโน้มลดลง ผลจากผู้เช่าบางกลุ่มมีแนวโน้มโยกย้ายไปทำเล CBD ที่มีการเดินทางสะดวกหรือมีคุณภาพของอาคารดีกว่าขณะที่อัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน อาทิ อาคารสำนักงานเก่า Grade A ใน CBD อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าอายุมากที่มีอัตราการเช่าสูงและมีการปรับปรุงหรือดูแลอย่างดีจะลดแรงกดดันด้านค่าเช่าได้ระดับหนึ่ง

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะอันใกล้ ได้แก่ (1) การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.4 เท่าในช่วงปี 2567-2569 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ท่ามกลางอุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้า ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (2) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับนานาชาติ เช่น มาตรฐานอาคารสีเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ ทำให้มีภาระต้นทุนที่มากกว่าการพัฒนาอาคารทั่วไปเฉลี่ย 15-20% และ (3) การปรับเปลี่ยนและบริหารจัดการพื้นที่สำนักงานในรูปแบบ Flexible Space ซึ่งเป็นที่นิยมแพร่หลายทั้งในไทยและต่างประเทศ ทำให้เจ้าของอาคารมีภาระต้นทุนการดำเนินการเพิ่มขึ้น

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็น

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นนโยบายการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ และบริหารจัดการสินทรัพย์เชิงรุกเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า โดยมีแผนในการจัดการ ดังนี้

การปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์

การปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า (Customer Experience) และปรับภาพลักษณ์และความโดดเด่นของอาคาร (Image and Positioning) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบันและขยายไปสู่กลุ่มเป้าหมายใหม่ใน Captive Market บริเวณโดยรอบอาคาร โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบัน ทั้งนี้ การปรับปรุงอาคาร มุ่งเน้นเพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่ให้เช่าและการใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์สูงสุด และการเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงอาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมที่เกี่ยวข้องเพื่อเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการเพื่อรองรับสถานีรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (MRT) สายสีส้ม ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในปี 2568

การขยายฐานผู้เช่าและเพิ่มสมรรถนะของประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น

กลยุทธ์ที่สำคัญอย่างหนึ่ง คือ กลยุทธ์ “Incubator and Inclusivity” หรือ กลยุทธ์ในการบ่มเพาะกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อต่อยอดการขยายฐานผู้เช่า โดยมุ่งเน้นจับกลุ่มผู้เช่าที่เอื้อประโยชน์ต่อตัวอาคารและดึงดูดกลุ่มผู้เช่าใหม่ให้เพิ่มขึ้น เช่น

การเจาะธุรกิจ Self - Storage ซึ่งเป็นธุรกิจที่เติบโตตามการขยายตัวของธุรกิจ SME ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ การปรับพื้นที่เป็น Co - Working Space หรือ Service Offices เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานในลักษณะ Hybrid Working ที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID -19

นอกเหนือจากกลยุทธ์ที่มุ่งขยายฐานสู่กลุ่มผู้เช่าหลักข้างต้น ให้เป็นโครงสร้างหลักของกลุ่มผู้เช่าแล้ว การเพิ่มรายได้ และลดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของรายได้ (Upsell and Diversify) สามารถทำได้โดยการปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่า ให้มีความหลากหลายและสมดุลมากขึ้น (Rebalance Tenant Mix) โดยคำนึงถึงไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของผู้ใช้อาคาร เช่น การเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง การขยายส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage: F&B) และ Food Court การเพิ่มพื้นที่ กลุ่มไลฟ์สไตล์ ฟิตเนส และกิจกรรมกลางแจ้ง (Outdoor Activities) รวมถึงการออกแบบอาคารเชิงกลยุทธ์ให้สอดคล้อง กับเทรนด์ความต้องการที่เพิ่มขึ้นของการมีพื้นที่สีเขียว LEED หรือ ESG Certified หรือการจัดสรรพื้นที่อาคารอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ผู้เช่าในปัจจุบัน รวมไปถึงเพิ่มการเข้าถึงตัวอาคารให้ง่ายขึ้น เพื่อรองรับ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายสีส้ม ที่กำลังจะแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการในปี 2569 เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารได้หลากหลายมากขึ้นด้วย

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์มีความเสี่ยง นอกเหนือจากข้อมูล อื่นๆ ในเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณของตนเอง และพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่จะกล่าวต่อไปนี้ ด้วยความรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนซึ่งมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอนและอยู่บนสมมติฐานที่กำหนด หากความเสี่ยงทั้งหลายที่กล่าวถึงเหล่านี้เกิดขึ้นจริง การดำเนินงานโอกาสทางธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบในทางลบ ราคาซื้อ ขายหน่วยลงทุน อาจลดลงและผู้ลงทุนอาจได้รับผลเสียหายต่อเงินลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมด เว้นแต่จะได้รับรู้ไว้ในปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในเอกสารฉบับนี้ กองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ต่างไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถคำนวณผลกระทบทางการเงิน หรือผลกระทบในด้านอื่นของปัจจัยความเสี่ยงที่แสดงไว้ให้ในส่วนนี้

นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่ระบุในเอกสารนี้อาจไม่ใช่ปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมด โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุน รวมอาจไม่ทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจถือว่าไม่สำคัญในปัจจุบันแต่อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญในอนาคตที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีสำคัญต่อการดำเนินงานโอกาสทางธุรกิจ ฐานะทางการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลหรือราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทรัสต์คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัย หลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใดนักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนอาจมีความผันผวนผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ KPNREIT หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT

1. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT ดำเนินการเป็นปีแรกหลังจากก่อตั้ง ทำให้ไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้ในการอ้างอิงและพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน

กองทรัสต์เริ่มดำเนินการเป็นปีแรก ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนรวม KPNPF จึงมีเพียงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งกองทรัสต์ จะรับโอนมาจากกองทุนรวม KPNPF นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม KPNPF มายังกองทรัสต์ จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบลักษณะการจัดหาประโยชน์ ได้แก่ การปรับโครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น การปรับโครงสร้างผู้เช่าให้มีความสมดุล ปรับปรุงการใช้พื้นที่เช่าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการการใช้พื้นที่การทำงานที่เปลี่ยนไป รวมไปถึงการเจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูงเพื่อลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานประเภทเดียว เช่น ธุรกิจการให้บริการจัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล (Self - Storage) ซึ่งการปรับกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลให้ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่โอนจากกองทุนรวม KPNPF มายังกองทรัสต์ อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ดังนั้น ผลการดำเนินงานตามงบการเงินตรวจสอบในอดีตของกองทุนรวม KPNPF จึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ได้

2. ความเสี่ยงจากการที่ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ KPNREIT นั้น KPNL ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จึงอาจมีความเสี่ยงที่ KPNL จะลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

อย่างไรก็ดี KNPL มีการวางโครงสร้างในระดับปฏิบัติงานและจัดสรรทีมงานเพื่อดูแลโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยเฉพาะ โดย KPNL ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด ("CBNP") ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มเคพีเอ็น และมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับ KPNL ทำหน้าที่บริหารโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดย CBNP แยกการบริหารจัดการ การจัดหากลุ่มผู้เช่า ตลอดจนโครงสร้างค่าตอบแทน สำหรับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของ KPNL

3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าว หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาอย่างใด ๆ แม้ว่ากองทรัสต์ มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาตลอดจนเรียกค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ใด ๆ จากเหตุแห่งการผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว แต่อาจทำให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่รับโอนหรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ ส่งผลให้กองทรัสต์ อาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ถึงระยะเวลาในกระบวนการทางกฎหมายและจำนวนเงินที่กองทรัสต์ จะได้รับชดเชยความเสียหาย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าว หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาอย่างใด ๆ แม้ว่ากองทรัสต์ มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาตลอดจนเรียกค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ใด ๆ จากเหตุแห่งการผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว แต่อาจทำให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่รับโอนหรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ ส่งผลให้กองทรัสต์ อาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ถึงระยะเวลาในกระบวนการทางกฎหมายและจำนวนเงินที่กองทรัสต์ จะได้รับชดเชยความเสียหาย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4. ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์ จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิ

เรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในอนาคต

การดำเนินงานของกองทรัสต์ ในอนาคตมีโอกาสที่จะลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์ มีผลการดำเนินงานที่ดีในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ซึ่งการกู้ยืมเงินดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยตามภาวะเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินยังส่งผลให้กองทรัสต์ มีภาระต้องจ่ายชำระดอกเบี้ย และจ่ายคืนเงินกู้ยืมซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินแต่ละครั้งกองทรัสต์ ต้องดำรงสัดส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราตามที่ประกาศ สร. 26/2555 กำหนด ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาบริหารความเสี่ยง เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

กองทรัสต์มีผู้เช่าหลัก 10 รายแรกโดยมีรายได้คิดเป็นร้อยละ 40.6 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ หากผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวได้ อาจส่งผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด กองทรัสต์ KPNREIT มีสิทธิที่จะยึดเงินประกันการเช่าจำนวน 3 เดือนได้ อีกทั้งตามสัญญาเช่ามีเงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องดำเนินการแจ้งความประสงค์เพื่อต่อสัญญาเช่าล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนครบกำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์ KPNREIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการประกอบธุรกิจดังกล่าวมีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นระหว่างกองทรัสต์ KPNREIT และผู้ประกอบการรายอื่นที่ดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกัน ประกอบกับการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้เช่าจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการทำงานเป็นการทำงานที่บ้าน (Work From Home) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่และลดค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการ ทำให้การแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมเป็นไปได้ยากขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ KPNREIT จะมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป โดยการปรับโครงสร้างผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ โดยมุ่งเน้นการเจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง

4. **ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์**

ในปัจจุบันยังไม่ปรากฏว่ามีพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดินที่จะถูกเวนคืนหรือพระราชบัญญัติกำหนดแนวเขตที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนภายหลังที่กองทรัสต์ KPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการไม่ว่าทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ แม้ว่าสัญญาที่เกี่ยวข้องจะกำหนดให้กองทรัสต์ KPNREIT ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) แต่อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจไม่ได้รับค่าทดแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวหรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทรัสต์ KPNREIT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์ KPNREIT รวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนพระราม 9 ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้ดำเนินการมาเป็นเวลายาวนานกว่า 26 ปี โดยพื้นที่โดยรอบมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวก ซึ่งในการตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อกำหนดแนวเขตเพื่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนทรัพย์สินของเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนนั้นจะดำเนินการภายใต้กรอบแห่งความจำเป็นเพื่อสาธารณประโยชน์ประกอบกับผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้นด้วยเหตุนี้ เมื่อโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานพระราม 9)

เป็นแหล่งที่มีความเจริญและมีการค้าขาย อยู่อาศัย รวมถึงมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่โดยรอบ และมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวกแล้วนั้น ความเสี่ยงที่จะโดนเวนคืนที่ดินโดยภาครัฐเพื่อนำไปใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ จึงอยู่ในระดับต่ำ

5. **ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง**

ปัจจุบันโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์มีทางเข้าออกหลักอยู่ทางทิศใต้ของที่ดินซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานของถนนพระราม 9) ซึ่งไม่ได้อยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง ทั้งนี้ ถนนจตุรทิศส่วนที่ตัดผ่านหน้าโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์นั้น ตั้งอยู่บนที่ดินสองแปลง อันได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 231201 และ 6890 ถือกรรมสิทธิ์โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (“การทางพิเศษฯ”) โดยการทางพิเศษฯ ได้ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจากการเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนสายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรีนครินทร์ ปัจจุบันที่ดินทั้งสองแปลงเป็นส่วนหนึ่งของถนนจตุรทิศซึ่งมีการสัญจรโดยรถได้ทั่วไปตลอดเวลาและไม่ได้มีการปิดกั้นหรือมีกำหนดเวลาเดินทางแต่อย่างใด

6. **ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์บางแปลงตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์**

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 ซึ่งโอนให้แก่กองทรัสต์ KPNREIT เพื่อการแปลงสภาพนั้นตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ทั้งแปลงและบางส่วน (0.40 ตารางวา) ตามลำดับ ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 18 มกราคม 2562 และสัญญากำหนดลักษณะในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กันยายน 2561 (รวมเรียกว่า “สัญญา”)

สัญญาดังกล่าวให้สิทธิ รพม. ในการใช้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 เพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (มีนบุรี - สุวินทวงศ์) โดย รพม. มีสิทธิสร้างทางรถไฟ อุโมงค์ สถานีใต้พื้นดิน ตลอดจนสิทธิในการปลูกสร้างตัดแปลง รื้อถอนสิ่งใด ๆ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเฉพาะใต้พื้นผิวดินของที่ดินโฉนดข้างต้น ตามข้อกำหนดทางวิศวกรรม โดยที่กองทรัสต์มีหน้าที่ห้ามกระทำการใด ๆ ที่จะเป็นเหตุให้การใช้ประโยชน์ของรัฐลดลงหรือเสื่อมความสะดวก เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก รพม. มีสิทธิเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ **เฉพาะบริเวณใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์** เท่านั้น และในการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ได้มีการกำหนดลักษณะของสิ่งก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือ เป็นการก่อสร้างอุโมงค์ในบริเวณใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีส่วนที่พาดผ่านบริเวณบนพื้นผิวดิน และการปลูกสร้างดังกล่าวได้สำเร็จลงแล้วโดยสิ่งก่อสร้างไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่บนผิวดินหรืออยู่ในบริเวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ นอกจากนี้ ในปัจจุบัน บริเวณบนพื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ถูกใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์สู่ถนนจตุรทิศต่อเนื่องกับถนนพระราม 9 ได้ตามปกติ และสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อกำหนดในเรื่องการห้ามโอนที่ดินหรืออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น ภาระในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจึงไม่มีลักษณะเป็นการขัดขวางหรือ

อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือทางทำมาหาได้ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์อย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมสามารถโอนที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวม KPNPF ยังได้รับค่าตอบแทนจาก รพม. ทั้งสิ้นจำนวน 69,497.40 บาท ซึ่งชำระเต็มจำนวนแล้ว

7. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของโครงการอาคารเคพีเอ็น ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวอาจต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและทำให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนเป็นการชั่วคราว ด้วยเหตุนี้ อาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ จนเป็นเหตุให้ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลประโยชน์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ดี สำหรับแผนการปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ในปี 2567 - 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้วางแผนการปรับปรุงอาคารโดยทยอยดำเนินการเป็นสัดส่วน โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงสภาพลักษณะภายนอกอาคารเป็นส่วนใหญ่และพื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงปรับการใช้สอยพื้นที่อาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยคาดว่าแผนดังกล่าวจะไม่กระทบกับพื้นที่ของผู้เช่า กล่าวคือ จะไม่เป็นการรบกวนหรือปิดพื้นที่ของผู้เช่า นอกจากนี้ ด้วยโครงสร้างกองทรัสต์ที่มีความยืดหยุ่นในการจัดหาและเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม กองทรัสต์ อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมหากมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ในอนาคต เช่น เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยลดภาระการพึ่งพาการระดมทุนจากผลการดำเนินงานที่ได้กันไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารเพียงแหล่งเดียว และช่วยลดความเสี่ยงที่การปรับปรุงอาคารอาจส่งผลกระทบต่อภาระจ่ายเงินผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในปีนั้นหรือไม่ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม หากจะมีการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีหน้าที่ต้องพิจารณาแผนการดำเนินการ ศึกษาผลกระทบต่อยุติและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับก่อนเริ่มดำเนินการทุกครั้ง รวมถึงศึกษาความเพียงพอและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุน ตลอดจนความเหมาะสมในระยะเวลาในการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจัดทำประมาณการและแผนการทยอยสำรองค่าดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอื่นเพื่อให้กระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้น้อยที่สุด ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าวต้องเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์

8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ KPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบหากกองทรัสต์ KPNREIT มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น หากรายได้ไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของที่ดินและโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Dilligence) อย่างเต็มความสามารถ รวมถึงการศึกษารายละเอียดจากรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบอาคาร และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้น ๆ รวมถึงสาระสำคัญของสัญญาที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินใช้เป็นพื้นฐานในการประเมิน และรายงานตรวจสอบอาคารอาจมีข้อบกพร่องหรือมีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินซึ่งอาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงไปถึงเทคนิค หรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบ

2. ความเสี่ยงจากการที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์ KPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสถานะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ อัตราค่าเช่าพื้นที่ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สถานะทางการเมือง ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

หากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ KPNREIT ที่เพิ่มมากขึ้น กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ KPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ และยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป

3. ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่

คาดการณ์ ราคาที่กองทรัสต์ KPNREIT ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ KPNREIT หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน นอกจากนี้ ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ KPNREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์ KPNREIT จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบันหรืออาจมีการยกเลิกการยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้ที่ได้จากการขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้

สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้นอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ การชำระเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ KPNREIT

3. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์ KPNREIT

4. ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ KPNREIT นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต เพื่อตอบรับกับแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาขององค์กรอย่างยั่งยืน (ESG) กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามข้อกำหนด และ/หรือกฎหมายเพิ่มเติม

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยทั่วไป รวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทยและหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อความต้องการของผู้บริโภค และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ ผลประกอบการของกองทรัสต์ KPNREIT ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ ความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น หรือปัจจัยภายนอกจากต่างประเทศ อาทิ อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงินนโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของโลก เป็นต้น ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวอาจไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ KPNREIT ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อธิบายหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด ซึ่งหากสภาพคล่องต่ำ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะขายหน่วยทรัสต์ไม่ได้อยู่ในระดับสูง

4. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย (bid - offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนงบประมาณการปรับปรุงและซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ KPNREIT ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้น หรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงินซ่อมแซมปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของทรัพย์สินนั้น บนข้อจำกัดของกองทุนรวมอาจทำให้จำเป็นต้องใช้เงินทุนจากกำไรสะสม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทุนรวมและความสามารถในการจ่ายเงินตอบแทน อย่างไรก็ตาม ด้วยโครงสร้างของกองทรัสต์ที่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและมีความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุนมากกว่าเมื่อเทียบกับโครงสร้างกองทุนรวม ทำให้ลดภาระการสำรองเงินสด และกองทรัสต์ KPNREIT อาจมีความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เพิ่มขึ้น

6. ความเสี่ยงจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์ในขณะนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต เพื่อระดมทุนมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนหรือใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของกองทรัสต์ ในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยหรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์ หรือผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ลดลงภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องจัดให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติในการอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

7. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากกองทรัสต์ จะต้องดำเนินการชำระบัญชีโดยการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ รวมถึงการชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะถูกหักออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ก่อนที่จะแบ่ง

และจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด

8. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลสำคัญอื่น

รายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ <https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSEQ01.aspx?TransID=633183&lang=th>

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทุนชำระแล้ว	1,683,648,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	180,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	9.3536 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.3629 บาทต่อหน่วย

2. ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	2.78 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุดของปี	3.00 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุดของปี	2.78 บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ยของปี	2.89 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	500,400,000 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	500,400,000 บาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	500,400,000 บาท

3. การลดทุนชำระแล้ว

- ไม่มี-

ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	สำนักงานประกันสังคม	37,948,100	21.08
2.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	29,611,700	16.45
3.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,417,200	6.89
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,079,900	6.15
5.	นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	11,000,000	6.11
6.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	6,735,000	3.74
7.	นาย เอ สัจเดวี	3,732,300	2.07
8.	นาย สุชาติ โชคพิพัฒน์กุล	1,315,000	0.73
9.	นาย วิโรจน์ วิวิธนาภรณ์	1,227,100	0.62
10.	นาง ลีลาวดี สุเทพารักษ์	1,121,000	0.62

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี และจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

เนื่องจากในรอบบัญชีแรก กองทรัสต์KPNREIT เริ่มดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วัน ก่อตั้งทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์KPNREIT มีกำไรสุทธิ 1,674,826.26 บาท หรือคิดเป็น 0.0093 บาทต่อ หน่วย ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย จึงขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้อย่างเหมาะสม ประโยชน์ตอบแทนไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดไตรมาสถัดไป

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำการสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งจะใช้เป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์



BLUE WHALE ASSETS

ข้อมูลทั่วไปและโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเซต จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560125481 โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 61,000,000 บาท และมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 63 อาคารแอทนีทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2561 และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท บลูเวล แอสเซต จำกัด (Blue Whale Assets Company Limited)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	การบริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารการจัดการ และการจัดการกองทรัสต์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารแอทนีทาวเวอร์ ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	105560125481
โทรศัพท์	02 625 3166
เว็บไซต์	http://www.kpnreit.com
ทุนจดทะเบียน	61,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	61,000,000 บาท
รายชื่อกรรมการ	1. นายพรเทพ ศรีสอ้าน 2. นางสาวฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ 3. นางพรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายพรเทพ ศรีสอ้าน หรือ นางสาวฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	คุณพรเทพ ศรีสอ้าน	2,592,500	42.50
2	คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์	2,592,500	42.50
3	คุณรุ่งยศ จันทภาษา	305,000	5.00
4	คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์	305,000	5.00
5	คุณณัชชา สีหามิตร	305,000	5.00
รวม		6,100,000	100.00

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน กล่าวคือ

- คุณพรเทพ ศรีสอ้าน** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการเป็นที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ และงานด้านวางแผนธุรกิจ ครอบคลุมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บริการด้านการเงิน และอุตสาหกรรม ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธาน กรรมการบริหารบริษัท เดอะควอนท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทวางแผนธุรกิจ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชำนาญในประเทศไทย คุณพรเทพ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี และปริญญาโท วิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University ประเทศสหรัฐอเมริกา และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) จาก Sloan School Of Management (MIT) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการให้คำปรึกษาด้านกฎหมาย ธุรกิจ และการลงทุน โดยดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ การบริหารความมั่งคั่งทางการเงิน (Wealth Management) เป็นต้น นอกจากนี้ คุณฐิตินันท์ยังมีประสบการณ์ทำงานด้านกฎหมายในบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด คุณฐิตินันท์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี International and Comparative Law และ Corporate Finance จาก George Washington University และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท กฎหมาย จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- คุณรุ่งยศ จันทภาษา** มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ในด้านการลงทุน ด้านการตลาด และการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ โดยครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เช่น ค้าปลีก อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัยโดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด คุณรุ่งยศ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี วิศวกรรมการผลิตจาก Kingston University และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (EMBA) จากสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์** มีประสบการณ์มากกว่า 6 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพัฒนาและลงทุนใน ธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม โรงแรม และค้าปลีก นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ ในอุตสาหกรรมการผลิต และการจัดการโครงการของรัฐอีกด้วย คุณกิตติพงษ์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี

วิศวกรรมเครื่องกล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Columbia Business School

5. **คุณณัฏฐา สีหาบุตร** มีประสบการณ์มากกว่า 8 ปี ในด้านการเงินและการลงทุน ทั้งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรมด้านค้าปลีก นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ในด้านการควบรวมและการซื้อกิจการ (M&A) คุณณัฏฐา สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) การเงินและอสังหาริมทรัพย์ จาก University of California at Berkeley - Haas School of Business

โครงสร้างการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงานและประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถพิจารณาตามสายการบังคับบัญชาได้ดังนี้

แผนผังโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์

Blue Whale Assets Organization Structure



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อหล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

คณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ วุฒิการศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการทั้ง 3 ท่านของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้



คุณพรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ

กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
American University of Human Sciences

ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (2551 - ปัจจุบัน)
- กรรมการบริษัทหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอสอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (2551 - ปัจจุบัน)



คุณพรเทพ ศรีสุอาน

กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University
- ปริญญาโทวิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Sloan School of Management (MIT)

ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2555 - ปัจจุบัน)



คุณรุตินันท์ เกียรติไพบูลย์

กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี International and Comparative Law และ Corporate Finance จาก George Washington University

- ปริญญาโท กฎหมาย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทซอนเดอร์ ลิฟวิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด (2560 - ปัจจุบัน)
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท โปรไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (2553 - ปัจจุบัน)

คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการคัดเลือกกรรมการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการบริษัทต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12 (4) ของประกาศที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต นอกจากนี้ การคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยตามที่กำหนดใน “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) รับผิดชอบบริหารจัดการกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

- (3) รับผิดชอบกำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็น ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานเพื่อช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบควบคุมภายในระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เหมาะสมและเป็นปัจจุบันกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง ถอดถอนและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ
- (8) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาเพื่อรับทราบในเรื่องที่กำหนดไว้ใน “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”
- (11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (12) พิจารณาเพื่ออนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ที่เสนอโดยกรรมการผู้จัดการ
 - (ข) งบการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (ค) งบประมาณของกองทรัสต์ที่เสนอโดยกรรมการผู้จัดการ
- (ง) แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยกรรมการผู้จัดการและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
- (จ) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ตามระบบงานเรื่องการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และระบบงานเรื่องการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- (ฉ) รายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ช) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (ซ) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
- (ฌ) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น
- (ญ) รายงานพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำเรื่องขออนุมัติ
- (ฎ) การพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (ฏ) การจัดการเกี่ยวกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (ฐ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฑ) การพิจารณาผลการประเมินระบบการกำกับดูแลและปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
- (ฒ) การพิจารณาผลการประเมินระบบการตรวจสอบภายใน
- (ณ) เรื่องอื่น ๆ ตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้น ๆ ตามที่ปรากฏใน“คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”

กรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) รับผิดชอบในการพิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) รับผิดชอบในการพิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- (3) รับผิดชอบในการพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - 5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - 5.2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย กรรมการผู้จัดการ 1 ท่าน และผู้บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล ฝ่ายละ 1 ท่าน รวมจำนวนพนักงานทั้งหมด 4 ท่าน โดยจะปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียด ดังนี้



คุณรุ่งยศ จันทภาษา

กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณสมบัติและประสบการณ์

ผู้อำนวยการด้านการตลาดและพัฒนาธุรกิจกลุ่มบริษัท เกษร จำกัด (2548-2559)



คุณกิตติพงษ์ วงษ์วิญญพงศ์

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์และฝ่ายปฏิบัติการ

คุณสมบัติและประสบการณ์

- ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนส จำกัด (2556 - 2561)
- ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ปตท. บริหารธุรกิจค้าปลีก จำกัด (2554 - 2555)



คุณนัชชา สีหาบุตร

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายพัฒนารัฐกิจ ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณสมบัติและประสบการณ์

- กรรมการด้านการลงทุนและการเงิน บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (2560 - ปัจจุบัน)
- กรรมการ บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2554 - 2557)
- นักวิเคราะห์การเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (2552 - 2554)

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง การประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเลิกจ้างพนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 2) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

- 7) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจ ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หากมี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (หากมี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่หลักตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ด) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์) การเข้าทำสัญญา และการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
- (ด) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ด) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและ

นำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การเข้าตรวจสอบสถานที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของทรัสต์จะต้องไม่กระทบต่อการใช้งานทรัพย์สินตามปกติของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

- (ท) จัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการให้เช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ประสานงานกับทรัสต์ และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ และจัดส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ธ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์และการดำเนินงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์นั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 (สาม) ฝ่ายหลัก โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมาย โดยแต่ละฝ่ายงานจะมีหัวหน้าฝ่ายเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ทำหน้าที่ในการวางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) ที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และเพื่อผลตอบแทนที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์

รวมถึงการจัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

รวมถึงทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ดำเนินการดูแลการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอย่างสม่ำเสมอ วางแผนการตลาดและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ จัดทำงบประมาณรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และคอยตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับงบประมาณที่ตั้งไว้

รวมถึงติดตาม และควบคุมดูแล เกี่ยวกับการจัดเก็บรายได้ และการจ่ายค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ควบคุมให้มีการซ่อมบำรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้อยู่เสมอ รวมถึงจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินและประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

3. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการดำเนินการอื่นใดอันจะทำให้ กรรมการ พนักงาน ผู้บริหาร ขาดความเป็นอิสระในการให้ความเห็น และ/หรือ พิจารณา และ/หรือ ดำเนินงานใด ๆ

รวมถึงการทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ มีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- (บ) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 20.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ป) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้
 - (2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ผ) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้พ้นจากการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (พ) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

2. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วันก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ

ทรัสต์จะต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



กองทรัสต์ KPNREIT จะรับโอนสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันภายใต้สัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทุนรวม KPNPF ระหว่างกองทุนรวมและ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2556 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยจะเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นที่คู่สัญญาจะเข้าทำหลังจากได้รับอนุมัติให้แปลงสภาพจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะทำให้บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ต่อไป

ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทั้งสองบริษัทมีความเกี่ยวข้องกันในส่วนของการกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535140197
โทรศัพท์	02 717 0111
โทรสาร	02 717 0875
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	800,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	8,000,000 หุ้น
รายชื่อกรรมการ	1.นายฤกษ์ ณรงค์เดช 2.นายกรณ์ ณรงค์เดช
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายฤกษ์ ณรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคนรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี แนวทางการจัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด	7,999,996	100.00
2	คุณณพ ณรงค์เดช	1	0.00
3	คุณกรณ์ ณรงค์เดช	1	0.00
4	คุณกฤษณ์ ณรงค์เดช	1	0.00
5	คุณเกษม ณรงค์เดช	1	0.00
รวม		8,000,000	100.00

ที่มา: บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น
- ปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้อง กับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวมและกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการ และดูแล จัดการบริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีบุคลกรดังกล่าวด้วยตนเองโดยไม่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ เพิ่มเติม
- ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าจ้างบุคคลใด ๆ หรือมอบหมายงานไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลใด ๆ ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนซึ่งบุคคล ดังกล่าวเป็นบริษัทในเครือหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คำรับรองและตกลงที่จะตรวจสอบให้อัตราค่าจ้างหรือค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด
- หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ KPNREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน
2. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)
3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 1 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- (1) “ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน” เท่ากับ ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทุนรวมบวกกับจำนวนร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทน และจำนวนร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุนรวม

“กำไรสุทธิ” หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมด อันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในวันลงทุนครั้งแรกซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าเช่าที่ดินและทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น (ข) ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์รายปี และ (ค) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคาหรือการด้อยค่าลงของทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคาและ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของโครงการ

- (2) ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า) ทั้งนี้ นับแต่ปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นมา ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการจำกัดจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูง

ทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
เว็บไซต์	http://www.scbam.com/
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	20,000,000 หุ้น
รายชื่อกรรมการ	1. นางกิตติยา ไตรณะเกษม 2. นายยรรยง ไทยเจริญ 3. นางสาวลิณี วังตาล 4. นายชิตติ เนื่องจำนงค์ 5. นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย 6. นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ 7. นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางกิตติยา ไตรณะเกษม นายยรรยง ไทยเจริญ นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย และ นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2	นางสาวอัจฉรา ศัสตราตรี	1	0.000005
3	นายดรณัฐ ปันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
รวม		20,000,000	100.00000

ที่มา: บริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 2 มกราคม 2568

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มียกย่องเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (หากมี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร

การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 14.2 และข้อ 15.8 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

1. ทรัสต์สามารถมอบหมายงานให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการได้ จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ ทจ. 20/2561 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการใน

งานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

โดยในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทริสตีจะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ และทริสตีจะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เสมือนว่าทริสตีได้ดำเนินการเอง ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

3. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
4. ห้ามมิให้ทริสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทริสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 19.1.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ตกเป็นโมฆะ
5. แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสตี
6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทริสตี
7. ในการจัดการกองทรัสต์ ทริสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.
8. ทริสตีจะไม่ใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทริสตียังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามข้อ 19.1(4) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
9. ทำหน้าที่เป็นหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
10. จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทริสตีครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - (ก) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (หากมี)
 - (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทริสตี
 - (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
 - (ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (จ) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์

- (ด) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
- (ข) จัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
11. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ปรึกษากับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
 12. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (หากมี) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 13. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้เหตุการณดังกล่าว) รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไขยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 14. เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 15. หนึ่งในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
 16. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 17. ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลาอันสมควร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย

18. ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
19. ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
20. รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
21. ก่อให้เกิดหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด รวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน (หากมี)
22. อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด อนึ่ง ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
ที่อยู่	475 อาคารสิริวิทยุ ชั้นที่ 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2354-2192-4

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02 009 9999
โทรสาร	02 009 9991

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการแปลงสภาพ

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02 643 8223
เว็บไซต์	www.knightfrank.co.th

การกำกับดูแลกองทรัสต์

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัท บลิวเวล แอสเซท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของกระบวนการกำกับดูแลการกิจการที่ดี ว่าเป็นหัวใจสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จและบรรลุเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลจัดการกองทรัสต์อย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ลงทุน ภายใต้ขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเน้นความโปร่งใสโดยยึดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และจัดให้มีโครงสร้างที่เอื้ออำนวยต่อการทำให้เป้าหมายข้างต้นบรรลุผล ขณะเดียวกันจะช่วยให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจและกิจกรรมใดๆ ของบริษัทสามารถแข่งขันได้ดี ภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณ และเป็นไปตามกฎหมาย

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดปรากฏในข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง และจะจัดให้มีการจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

การประชุมร่วมกันระหว่างฝ่ายบริหารและพนักงาน (ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) การประชุมทุกๆ 2 (สอง) สัปดาห์ หรือหากมีเหตุสำคัญ)

ในการประชุมแต่ละครั้ง หากที่ประชุมมีความเห็นว่าอาจจะมีปัจจัยใดที่มองได้ว่าจะเป็นปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factor) ที่อาจมีผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ประชุมจะมอบหมายให้ฝ่ายที่เกี่ยวข้องเฝ้าติดตามปัจจัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมารายงานให้ที่ประชุมทราบในการประชุมครั้งต่อไป รวมถึงร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว

เรื่องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่	วันที่	วาระพิจารณา	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2567	15 พ.ค. 2567	พิจารณาแผนแปลงสภาพและอนุมัติสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง	อนุมัติตามที่เสนอ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2/2567	22 พ.ย. 2567	<ul style="list-style-type: none"> รายงานความคืบหน้าการแปลงสภาพ อนุมัติสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการก่อตั้งทรัสต์ 	อนุมัติตามที่เสนอ	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลบริษัทหรือทรัสต์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม

- กองทรัสต์ ไม่มีการเข้าลงทุนโดยทางอ้อม -

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ฝ่ายงานภายใน ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมไปถึงบุคลากรที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่ได้รับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

1. การแบ่งแยกหน่วยงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ฝ่ายงานภายใน ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- 1.1. จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยแยกต่างหากจากพื้นที่การใช้งานเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย
- 1.2. แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกันอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over The Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงาน ให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมีการปฏิบัติตามมาตรการ Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัวตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

2. การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

- 2.1. กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทรัสต์ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น
 - 2.2. กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเคร่งครัด
- ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

3. การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

- 3.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงานและ/หรือบุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ คือ กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีคุมเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวด
- 3.2. กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) เพื่อให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ตามระยะเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการตรวจสอบการใช้งานดังกล่าว

นอกจากนี้ ข้อมูลที่จัดเก็บไว้ในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะมีการกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล (read) และสิทธิในการแก้ไขข้อมูล (write) ตั้งแต่เริ่มนำเข้าข้อมูลครั้งแรก (file generate/file import) สำหรับข้อมูลแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานแต่ละคนที่มีความจำเป็นต้องการใช้ข้อมูล

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

4. แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการ

กรณีที่มีการฝ่าฝืน โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

- 4.1. รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว โดยอาศัยประโยชน์จากข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผย เพื่อประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น หรือในลักษณะที่ทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดโดยมุ่งหมายให้ราคา และ/หรือ ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ผิดไปจากสภาพปกติ โดยมีเจตนาหลอกลวงให้ผู้อื่นสำคัญผิดเกี่ยวกับราคาและปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ และหวังผลประโยชน์จากการลงมือซื้อขายนั้น หรือไม่เผยแพร่ข่าวเท็จหรือบิดเบือนข้อมูลซึ่งก่อให้เกิดความเข้าใจผิด หรือมีเจตนาให้ผู้อื่นสำคัญผิดในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว
- 4.2. ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกท่านของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รับประทานถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขาย (และรวมถึงการโอนและรับโอน) หลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว

หรือกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมไปถึงผู้ให้บริการภายนอก และบุคคลใดที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

4.3. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงอาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขาย (และรวมถึงการโอนและรับโอน) เพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป

4.4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการติดตามตรวจสอบการซื้อขาย (และรวมถึงการโอนและรับโอน) หลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกท่านของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ และจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารพนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทางและระเบียบภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะตรวจสอบโดยวิธีการดังต่อไปนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- (ก) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียจากแหล่งข้อมูลสาธารณะอื่นที่สามารถสืบค้นได้เองเพื่อตรวจเช็คกับการรายงานของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์
- (ข) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ ให้ความร่วมมือแก่ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงในการให้ข้อมูลบัญชีหลักทรัพย์ของ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ เป็นรายครึ่งประจำปีรอบ 1 ปี เพื่อตรวจสอบรายการต่าง ๆ กับรายการที่อาจมีการใช้ข้อมูลภายใน โดยจัดส่งข้อมูลให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงภายใน 15 (สิบห้า) วันหลังจากได้รับการร้องขอ

หากตรวจสอบแล้วพบว่ามี การไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงโทษทางวินัยทันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเสียหาย ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา(ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการดำเนินการต่าง ๆ ในการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินหลักภายใต้แผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัท อนุมัติ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยขั้นตอนในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเป็นไปดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ จะเสนอกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินหลักภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัท อนุมัติต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อขอความเห็นชอบโดยเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว จะนำเสนอทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว จะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง เช่น ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับ ความเสี่ยงทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการดังกล่าว
2. เมื่อได้รับความเห็นชอบในกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. กรรมการผู้จัดการและฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดให้มีรายงานการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ได้ดำเนินการภายใต้แผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อทรัสต์พิจารณาเพื่อรับทราบทุกไตรมาส

1. ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ที่เข้าประชุมจะมีการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่มีความสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และมีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี ในการประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์แต่ละครั้ง
2. หากที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์เห็นว่ามีโอกาสการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด และการลงทุนนั้นน่าจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะมอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องนำเสนอข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับโอกาสการลงทุนดังกล่าวและ/หรือบุคคลในฝ่ายไปดำเนินการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและให้มานำเสนอข้อมูลเพิ่มเติมในที่ประชุมต่อไปเพื่อเป็นการประเมินความพร้อมของกองทรัสต์ก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์
3. ที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะพิจารณาอย่างรอบคอบในแง่ของหลักการความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) ความสอดคล้องและความเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงของโครงการ

4. ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับความเห็นจากที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ว่ามีความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์(Commercial Feasibility) สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย และ/หรือจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการดังกล่าวด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยหากมีการศึกษาข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญจะมีการสรุปข้อมูลและเอกสารทั้งหมดพร้อมก็นำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบในผลการศึกษาต่อไป

ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้มีการศึกษาอย่างละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน เช่น ท่าเลที่ตั้ง ภาวะการแข่งขันของตลาด
3. พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
4. วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้น ในผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 (สาม) ปีที่ผ่านมา
5. จัดให้มีการตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง
6. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่าการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไปหรือไม่
7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่กองทรัสต์จะไปลงทุนนั้น
8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมาย
9. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่านั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการะจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่
10. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อทำเหมืองแร่เขตที่ดินโดยชัดเจน
11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป

12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุนและเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อหรือเช่า
 13. จัดทำข้อตกลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ
 14. พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
 15. ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นและกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน
 16. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์
 17. กรณีหากเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำการค้าที่เกี่ยวข้องกัน ให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้อกับทรัพย์สินดังกล่าว ในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์
- นอกจากกรณิดังกล่าว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยงอาจว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางภาษี (ในกรณีที่จำเป็น) บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ฯลฯ เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
18. เมื่อมีการศึกษาข้อมูลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเชิงลึกแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะร่วมกันพิจารณาผลการศึกษาและนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อให้ความเห็นชอบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

2. ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์อาจจัดให้มีการดำเนินการต่าง ๆ ในการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก ภายใต้แผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยขั้นตอนในการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เป็นไปดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะเสนอกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อขอความเห็นชอบ โดยเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว จะนำเสนอทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว จะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องอยู่ในขอบเขตประเภททรัพย์สินตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมกำหนด
 - 1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม
 - 1.3 ข้อกำหนดว่า ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม
 - 1.4 ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดใน “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”
2. เมื่อได้รับความเห็นชอบในกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

กรรมการผู้จัดการและฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดให้มีรายงานการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ได้ดำเนินการภายใต้แผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อทรัสต์พิจารณาเพื่อรับทราบทุกไตรมาส

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุน รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี

- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (บุคคลที่ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่พิเศษของบริษัทหลักทรัพย์ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว
- กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สิน ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้อยากเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทแจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบและได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้ทรัสต์ทราบเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับรายการตรวจสอบ (Checklist) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”

2. เงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ให้องค์กรทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงหรือกำหนดไว้ โดยจัดให้มีเงื่อนไขระบุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ในกรณีที่ผลการบริหารดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ข) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายใน ให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และทรัสต์ทราบ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะกำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแก้ไขจุดบกพร่องด้านระบบควบคุมภายในที่ค้นพบ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะเข้าร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการตรวจสอบหาสาเหตุความผิดพลาด และหาแนวทางป้องกัน โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน สามารถเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าได้ (Surprise check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อเข้าทำการตรวจสอบว่าการดำเนินงานติดตามสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (ค) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

- (ง) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
 - (2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
 - (3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน เพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
 - (4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
 - (5) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหลหรือการทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (7) มีระบบดำเนินการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เพื่อป้องกันการทำการที่เล็งขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
 - (8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ รวมถึงเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
 - (9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
 - (10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สินโดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน มีการตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ตามระบบที่มีการกำหนดไว้ในระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน ต้องมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์สามารถเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า

เป็นไปตาม“คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์” สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าได้ (Surprise check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะเข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการเกิดความผิดพลาด และหาแนวทางป้องกันเพื่อมิให้เกิดข้อผิดพลาด

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

(จ) กระบวนการสรรหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขออนุมัติกรอบราคามาตรฐาน (ราคา ทำเล รูปแบบและอายุสัญญา) ที่สอดคล้องกับราคาของอสังหาริมทรัพย์อื่นภายในทำเลเดียวกัน
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำการโฆษณาหาผู้เช่าในหลายช่องทาง เช่น ทางป้ายโฆษณา ทางออนไลน์ ทางนายหน้า
3. เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สิน ราคา ทำเล รูปแบบและอายุสัญญา ภายใต้กรอบราคามาตรฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ข้อมูลเพียงพอแก่ผู้สนใจเช่าในการตัดสินใจ
4. ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ และมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าจนต่ำกว่ากรอบราคามาตรฐาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์
5. ภายหลังผู้สนใจเช่าตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า เพื่อเป็นข้อมูลในการปรับปรุงการหาผู้เช่าต่อไป

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์สามารถติดตามดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 วันนับจากวันที่ 31 ธันวาคมของแต่ละปีตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า

1. รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ หรือ

2. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) พื้นที่ของอาคารโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปี

กองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรกหรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดไว้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับผลการปฏิบัติงานรอบระยะเวลาบัญชีปี 2567 ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ได้อย่างครบถ้วนและเหมาะสม

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ดีหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ดี เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ดี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ดี
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและ วิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของบริษัทจัดการ และ/หรือ ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย¹⁾

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ KPNREIT
2. ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20.00 ของส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง และผลตอบแทนอ้างอิง โดยงดเว้นการเรียกเก็บในปีแรก

หมายเหตุ : ¹⁾ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทางนองเดียวกัน

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัท เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่มีการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ เช่น

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน) รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานสถานะการลงทุนของกองทรัสต์ (OFAR) หรือระบบอื่นใดที่ใช้ทดแทนกัน	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินรวม และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับ การรับรองจากทรัสต์ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของ ตลท. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี ¹⁾ (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบพร้อมแบบนำส่งงบการเงิน รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3))	ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณี ไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงิน ไตรมาสที่ 4 (สี่)
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง

หมายเหตุ: ¹⁾การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด

2. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ เช่น

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ส่งให้ทรัสต์ดีเห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ▪ รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) หรือ 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม ▪ ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อ นำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	<p>โดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง</p>
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ส่งให้ทรัสต์ดีเห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ▪ รายงานข้อมูลต่อตลท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	<p>รายงานต่อ ตลท. โดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ▪ การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ▪ กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์หรือลดทุนชำระแล้ว ▪ การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) ▪ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) ▪ การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ▪ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ▪ การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ ▪ การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลัก ▪ และมีการชำระบัญชี ▪ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน 	<p>(ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตาม ข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น</p> <p>โดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง</p>
<p>การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด</p>	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง และรายงานความ</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท	<p>คืบหน้าเกี่ยวกับการผิมนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส หรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิมนัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน</p> <p>ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง</p>
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับผู้ให้เช่า ทรัพย์สินที่เช่า หรือ ผู้เช่าดำเนินงาน	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์</p>
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์</p>
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลัง เวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลท.</p> <p>(ข) ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวัน</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
	ทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง)และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลท. แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เรื่องนั้น การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ การขอมติและเหตุในการขอมติสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมไดเนเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยในกรณี ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด และให้จัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น

1. กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม
2. 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ กรณีที่มีประกาศ

กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ตามข้อ 17.3.1 (ก) หรือ (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (หากมี) จากการนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 17.3.1 (ก) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 17.3.1 (ก) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

การดำเนินการประชุม ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
2. เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อ 1 แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
3. ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ 1 หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ 2 แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อน

การพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ เข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่สำนักงาน กสท. กำหนด

หนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ไม่ว่าจะออกเสียงลงคะแนนโดยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ) ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

1. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (พ) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ก) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ม) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (ย) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ร) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ล) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (ว) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ศ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (ษ) การเลิกกองทรัสต์

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

ทั้งนี้ การลงมติในข้อ 1.2 (ข) ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

การจัดทำรายงานบันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทฯ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ สช.29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศ สช.29/2555 และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิด

เกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง
ฉ้อฉลหรือทุจริต

11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำ
ดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออก
ใหม่

ผู้บริหารระดับสูงสุด

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่
เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับ
หน้าที่และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
2. ในการคัดเลือกผู้บริหารที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์
รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการ
ข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ
ต่อไป

ทั้งนี้ สามารถ ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อโครงสร้างการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) จำนวน 150,000 บาท
2. ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ความรับผิดชอบต่อสังคม

การพัฒนาด้านสังคม

การดำเนินงานด้านการพัฒนาศักยภาพเยาวชน สังคม และสาธารณประโยชน์ต่างๆ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นสร้างความเข้มแข็งให้แก่สังคมและชุมชน โดยเฉพาะการพัฒนาเยาวชนไทยให้เติบโตมาเป็นประชากรที่มีคุณภาพ ซึ่งจะเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศชาติสืบไป โดยการพัฒนาศักยภาพเยาวชน สังคม และสาธารณประโยชน์ต่างๆ จะมีการร่วมมือกันระหว่างภาคีเครือข่ายทั้งชุมชน, หน่วยงานราชการ, และภาคประชาชน เพื่อร่วมกันพัฒนาให้ความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมของชุมชนในสังคมดีขึ้น

การพัฒนาด้านสิ่งแวดล้อม

การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรและคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยึดมั่นในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ด้วยการสนับสนุนทางการเงินแก่ธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมุ่งเน้นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงาน รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานทุกขั้นตอน

เพื่อให้มั่นใจว่าทุกกระบวนการของธุรกิจตั้งอยู่บนรากฐานของการใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การดำเนินนโยบายอนุรักษ์และลดการใช้ทรัพยากรและการลดของเสีย ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ทั้งในเรื่องการใช้น้ำ ไฟฟ้าและการลดของเสีย

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันโดยร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างแนวทางป้องกันการคอร์รัปชันตลอดจนมีการระบุความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันการกำหนดแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว การปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายในการสื่อสารไปยังบุคลากรภายในและบุคคลภายนอกองค์กรการจัดอบรมแก่พนักงานการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการ

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายบริษัท สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามคู่มือระบบงานคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน ซึ่งประกอบด้วย ระบบงานต่างๆ ดังนี้ การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การบริหารและจัดการความเสี่ยง การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การคัดเลือกบุคลากร และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office) การตรวจสอบและควบคุมภายใน การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน รวมทั้งการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้กำหนดให้ ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ตรวจสอบ กำกับ ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ และรายงาน ผลการปฏิบัติงาน/การตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อรับทราบผลการดำเนินงาน และสามารถให้คำแนะนำ ปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT จะมีรายการระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังกล่าวดังต่อไปนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์
1. บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT
2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
บลูเวล	เป็น ผู้จัดการ กองทรัสต์	บลูเวลเป็นหนึ่งในผู้บริหารจัดการกองทรัสต์อิสระในประเทศไทย จากการรวมตัวของทีมผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และประสบการณ์ทำงานแวดวงการเงินในบริษัทชั้นนำ โดยมีประสบการณ์กว่า 20 ปีจึงมีความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดี ดังนั้น บลูเวล	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์รายอื่นในตลาด ¹ โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับกองทรัสต์	ลักษณะของ รายการระหว่าง กัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน
		จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT	
<p>หมายเหตุ: ¹ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บจริงจากกองทรัสต์อื่น ได้แก่ (1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โบฟฟิศ (BOFFICE) โดยบริษัท ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 0.38 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK) โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด ร้อยละ 0.34 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเซท แมนเนจเม้นท์ ร้อยละ 0.21 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์โฟร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME) โดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ร้อยละ 0.61 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (5) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (WHABT) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ ร้อยละ 0.29 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และ (6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริวิญญู (SIRIPRT) โดยบริษัท ทีเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>			

(2) มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย : บาท)	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	
บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด	95,981

(3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงโดยความช่วยเหลือของฝ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบและมีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลดังกล่าว แต่ทั้งนี้ต้องก่อนการเข้าทำธุรกรรม เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ฯ และทรัสต์ หรือขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ดก่อนที่จะทำธุรกรรมนั้น เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- ในกรณีปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกรรมดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

3.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมข้างต้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินนั้น ๆ ที่ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวนั้นพร้อมจะหารายได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ต้องมีการนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณา ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบต่อไป

อย่างไรก็ดี หากธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันนำเสนอเรื่องการเข้าทำธุรกรรมข้างต้นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่ได้อ้างไปข้างต้น ทั้งนี้ กระบวนการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายงานอื่นที่เกี่ยวข้องในผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. การขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
6. ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นรายไตรมาส ให้แก่ทรัสต์และจะเปิดเผยธุรกรรมดังกล่าวในรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อ ความสัมพันธ์ ลักษณะธุรกรรม มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว และอัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค่านั้นเมื่อเทียบกับท้องตลาด รวมทั้ง

ความเห็นของทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้นและรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)

7. เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้สนับสนุน และกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าลงทุน
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่ามิกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้เหมาะสมและเพียงพอผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการตามมาตรการ ตัวอย่างความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้สนับสนุน และกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้สนับสนุนมีความสัมพันธ์หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการไม่มีประสิทธิภาพ ทำให้กองทรัสต์ได้กำไรน้อยหรือขาดทุน เมื่อเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงสามารถวางแผนป้องกันไว้ล่วงหน้า เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่สามารถใช้เป็นเหตุเลิกสัญญาดังกล่าวได้ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมที่ไม่มีประสิทธิภาพได้

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(1) รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
SCBAM	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น	SCBAM เป็น ผู้ ที่ มี ประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกันโดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

(2) มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายการ (หน่วย : บาท)	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	98,162

(3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่ทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่
- ในกรณีปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่ทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีส่วนได้เสีย ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะตรวจสอบทรัสต์ ซึ่งต้องแสดงให้เห็นว่าทรัสต์ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอ โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ถ้ามี) และระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะจัดให้มีการเปิดช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านข้างต้นจะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 3) เมื่อกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอแล้ว และไม่ได้มีการคัดค้านโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมดังกล่าวต่อไปได้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 โดย KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สินหลัก คือ โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ จาก KPNPF เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอน 1,683.65 ล้านบาท หรือ 9.3536 บาทต่อหน่วย หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เป็นต้นมา โดยมีบริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการสรรหาสินทรัพย์ใหม่ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างการเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน KPNREIT มีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้นเพื่อขยายฐานรายได้ โดยทรัพย์สินที่มุ่งเน้นการลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า และพื้นที่เก็บของให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: ล้านบาท	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,620.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84.97
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	
จากการให้เช่าและบริการ	2.98
จากดอกเบี้ย	0.01
ลูกหนี้อื่น	5.63
สินทรัพย์อื่น	2.15
รวมสินทรัพย์	1,715.75
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.82
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1.05
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	22.40
หนี้สินอื่น	4.16
รวมหนี้สิน	30.43
สินทรัพย์สุทธิ	1,685.32
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)	9.3629

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 1,715.75 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,620.00 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามรายงานลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 84.97 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งได้สำรองไว้สำหรับการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) ที่จะเกิดขึ้นในปี 2568 นี้ โดยมีการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารทั้งภายนอกและภายใน ปรับภาพลักษณ์ของอาคารเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่า รวมถึงเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์

กองทรัสต์มีหนี้สิน รวมเท่ากับ 30.43 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 22.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.63 ของหนี้สินรวม โดยกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,685.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.3629 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หน่วย: บาท	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น	3.97
ดอกเบี้ยรับ	0.01
รวมรายได้	3.99
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	0.65
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.10
ค่าธรรมเนียมทรีดี	0.10
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.01
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.22
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.15
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.09
รวมค่าใช้จ่าย	2.31
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1.67

ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันก่อตั้งทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3.99 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์และรายได้อื่นรวม 3.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 2.31 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายจากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 0.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.14 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด และค่าใช้จ่ายอื่นรวม 1.09 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็นเป็นกองทรัสต์ จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1.67 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 42.01

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

เนื่องด้วย อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหลังการแปลงสภาพได้ถูกใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ส่งผลให้สภาพอาคาร รวมถึงงานระบบสำคัญต่างๆ มีความเสื่อมโทรมลง จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการจัดหารายได้ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างดำเนินการ ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวอาจต้องใช้เงินลงทุนจำนวนหนึ่งจากกำไรสะสมที่มีอยู่ของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยรวมถึงการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี สำหรับแผนการปรับปรุงอาคารในปี 2567 - 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้วางแผนการปรับปรุงอาคารโดยทยอยดำเนินการเป็นสัดส่วน โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงภาพลักษณ์ภายนอกอาคารเป็นส่วนใหญ่และพื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงปรับการใช้สอยพื้นที่อาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยคาดว่าแผนดังกล่าวจะไม่กระทบการปิดพื้นที่ของผู้เช่า และกองทรัสต์ยังคงสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ด้วยโครงสร้างกองทรัสต์ที่มีความยืดหยุ่นในการจัดหาและเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมหากมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารในอนาคต เช่น เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะช่วยลดภาระการพึ่งพำไรสะสมจากผลการดำเนินงานที่ได้กันไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารเพียงแหล่งเดียว และช่วยลดความเสี่ยงที่การปรับปรุงอาคารอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงของกระแสเงินสด (Cash Flow) ประกอบกับความจำเป็นในการสำรองเงินสดสำหรับการปรับปรุงอาคาร รวมทั้งการสำรองเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม (หากมี) ตลอดจนความเหมาะสมในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT ให้น้อยที่สุด ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าวต้องเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ KPNREIT และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ

นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ไม่ว่าจะเป็นการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย หรืออัตราการเติบโตของธุรกิจให้เช่าสำนักงาน เป็นต้น

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท บลิวเวล แอสเซท จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บิโรวด์ พลาซ่า เมอร์ซี่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501
SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7-8 SCB Park Plaza 1 Flr. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567



SP AUDIT CO.,LTD. บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

475 Siripinyo Building, 16 Floor, Unit 1601, Sriyuthaya Road, Thanon Phayathai, Ratchathewi, Bangkok, 10400 T: +66 2 354-2192-4
เลขที่ 475 อาคารสิริปัญโญ ชั้น 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 354-2192-4

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“ประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี”) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยธรรมอื่นๆ ตามประมวลจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

► email : spaudit@spaudit.co.th

SP Audit Co., Ltd.

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,620.00 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบถามความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้ และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

SP Audit Co., Ltd.

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

A

SP Audit Co., Ltd.

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นายเกียรติศักดิ์ วานิชนันท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	1,620,000,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	84,974,525.53
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	7, 12	2,983,778.90
จากดอกเบี้ย	12	5,587.37
ลูกหนี้อื่น	12	5,631,877.99
สินทรัพย์อื่น		2,154,105.05
รวมสินทรัพย์		<u>1,715,749,874.84</u>
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	2,821,929.30
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		1,045,306.60
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	22,402,657.45
หนี้สินอื่น	12	4,155,744.21
รวมหนี้สิน		<u>30,425,637.56</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>1,685,324,237.28</u></u>
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8	1,683,649,411.02
กำไรสะสม	9	1,674,826.26
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>1,685,324,237.28</u></u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.3629
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		180,000,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
เงินลงทุนใน โครงการ โครงการเคทีเอ็น ทาวเวอร์ ที่ตั้ง: เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร สำนักงาน จำนวน 1 อาคาร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งสวนควบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	1,620,000,000.00	1,620,000,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,620,000,000.00	1,620,000,000.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	1,831,037.92
รายได้ดอกเบี้ย	12	14,501.62
รายได้อื่น		2,141,403.08
รวมรายได้		<u>3,986,942.62</u>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	12	650,536.27
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10, 12	95,980.99
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10, 12	98,162.37
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	10,645.65
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	215,034.87
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		150,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,091,756.21
รวมค่าใช้จ่าย		<u>2,312,116.36</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>1,674,826.26</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u><u>1,674,826.26</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,674,826.26
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		1,674,826.26
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด		
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างงวด	18	1,683,649,411.02
การเพิ่มขึ้นสุทธิของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		1,683,649,411.02
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		1,685,324,237.28
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		1,685,324,237.28
		(หน่วย : หน่วย)
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>		
(มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.3536 บาท)		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด		-
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างงวด		180,000,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด		180,000,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,674,826.26
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	633,267.16
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(5,587.37)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(1,222,325.23)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(381,326.32)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,162,527.21)
การลดลงในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(1,174,561.80)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,005,117.80
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	366,883.29
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	84,607,642.24
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	84,607,642.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	84,974,525.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	84,974,525.53

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : บาท)

ข้อมูลเพิ่มเติม

รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด

สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,620,000,000.00
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	84,607,642.24
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,617,046.06
ลูกหนี้อื่น	4,409,552.76
สินทรัพย์อื่น	1,772,778.73
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,984,456.51)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(2,219,868.40)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(22,402,657.45)
หนี้สินอื่น	(1,150,626.41)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2567 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”) กองทรัสต์มีเงินทุนจำนวน 1,683.65 ล้านบาท (แบ่งเป็น 180.00 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 9.3536 บาท)

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนา ศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป

บริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สำนักงานประกันสังคมและกลุ่มองค์กรเคพีเอ็นเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 21.08 และ 20.19 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังต่อไปนี้

- 1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้
 - 2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
 - 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้อำนาจในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปี ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.4 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่อง that แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์คัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การคัดรายการ

กองทรัสต์คัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่คัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์คัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่คัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่คัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า

4.4 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าคำนวณงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่า” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนค้ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

4.6 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.7 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.8 การจ่ายประโยชน์แทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

ยอดคงเหลือต้นงวด	-
<u>บวก</u> รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น	1,620,000,000.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>1,620,000,000.00</u>

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์โครงการเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินพร้อมอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เป็นจำนวนเงิน 1,620.00 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามรายงานลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาค้างกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการให้เช่าและบริการ

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,831,037.92
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	650,536.27

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงานโดยไม่คิดลด ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)
ปีที่ 1	52.42
ปีที่ 2	34.95
ปีที่ 3	11.33
รวม	98.70

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	ธนาคาร	เงินสด (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ประเภทออมทรัพย์			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		84,974,525.53	0.40

7. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	747,787.57
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	
น้อยกว่า 3 เดือน	2,235,991.33
รวมทั้งสิ้น	<u>2,983,778.90</u>

8. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : หน่วย)		
	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(หน่วย)	(บาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2567	-	-	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม (หมายเหตุ 18)	9.3536	180,000,000.00	1,683,649,411.02
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	<u>9.3536</u>	<u>180,000,000.00</u>	<u>1,683,649,411.02</u>

9. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,674,826.26
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>1,674,826.26</u>

10. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง และผลตอบแทนอ้างอิง โดยงดเว้นการเรียกเก็บในปีแรก
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	

11. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนหรือกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และร้อยละ 2.70 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่า เท่ากับ 0.5 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
- 3) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่า เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัทแห่งหนึ่งเป็นตัวแทนปล่อยเช่าและต่อสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน โดยทั้งสองบริษัทมีความเกี่ยวข้องกันในส่วนของการบริการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	95,980.99	หมายเหตุ 10
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	45,402.57	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	215,034.87	หมายเหตุ 11
ค่าบริการ	3,500.00	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	98,162.37	หมายเหตุ 10
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยรับ	8,368.99	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	99,226.72
เจ้าหนี้อื่น	506,213.37
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	10,562.31
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	1,248,056.10
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	661,199.75
ค่าบริการค้างจ่าย	3,745.00
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	101,481.87

(หน่วย : บาท)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร

84,974,525.53

ดอกเบี้ยค้างรับ

5,587.37

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ลูกหนี้อื่น

5,567,464.00

13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน

14. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟต์ ค่าทำความสะอาด และค่าป้ายบอกทาง อัตราค่าบริการเดือนละ 0.69 ล้านบาท

15. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

16. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-		1,620,000,000.00	1,620,000,000.00

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

(หน่วย : บาท)

ณ วันต้นงวด	-
รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น	1,620,000,000.00
ณ วันปลายงวด	<u>1,620,000,000.00</u>

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. เครื่องมือทางการเงินความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ และเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84,974,525.53	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	2,983,778.90
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	5,587.37
ลูกหนี้อื่น	-	5,631,877.99
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	2,821,929.30
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	22,402,657.45
หนี้สินอื่น	-	3,821,175.84

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าย่อยจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจากลูกค้าย่อยของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ ทั้งนี้ ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

18. การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว โดยในวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน โดยแลกกับการที่กองทุนจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์จำนวน 180,000,000 หน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน (Swap-ratio) ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนเป็นกองทรัสต์ สัญญาต่างๆ ที่กองทุนเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนเป็นกองทรัสต์

รายการสินทรัพย์และภาระที่รับโอนจากกองทุนมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,620,000,000.00
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	84,607,642.24
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,617,046.06
ลูกหนี้อื่น	4,409,552.76
สินทรัพย์อื่น	1,772,778.73
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,984,456.51)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(2,219,868.40)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(22,402,657.45)
หนี้สินอื่น	(1,150,626.41)
สินทรัพย์สุทธิที่รับโอนจากกองทุน	<u>1,683,649,411.02</u>

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568



BLUE WHALE ASSETS

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารแอทนีทาวเวอร์
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร