



KPN REIT

รายงาน
ประจำปี | 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น



สารบัญ

● ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

● ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป
 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
 4. ปัจจัยความเสี่ยง
 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
 6. ข้อมูลสำคัญอื่น
-

● ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
 8. โครงสร้างการจัดการ
 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์
 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม
 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
-

● ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์
 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
-

คณะกรรมการ



● กรรมการบริหาร

พรินท ศรีสอาน



● กรรมการบริหาร

จิตินันท์ เกียรตไพบุลย์



● กรรมการอิสระ

พรพริ้ง สุงสันตีสวรรณ

สารจากคณะกรรมการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการ

คุณ รุ่งยศ จันทภาษา

เรียน ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ทุกท่าน

ในปี 2567 ที่ผ่านมา ถือเป็นก้าวสำคัญของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น (“KPNREIT”) โดยกองทรัสต์ ได้มีการจัดตั้งขึ้นอย่างเป็นทางการผ่านการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2567 เป็นต้นมานับเป็นจุดเริ่มต้นของบทใหม่ที่น่าส่งเสริมผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนสำหรับผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ทุกท่าน บนรากฐานของการบริหารจัดการที่โปร่งใส มีธรรมาภิบาล และมีวิสัยทัศน์ในการเติบโตระยะยาว

การแปลงสภาพและการจัดตั้งกองทรัสต์

KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สินหลัก คือ โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จาก KPNPF เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอน อยู่ที่ 1,683.65 ล้านบาท หรือ 9.3536 บาทต่อหน่วย กองทรัสต์ดำเนินการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ครั้งใหญ่ (Major Renovation 2025) โดยจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ ที่ส่งผลต่อประสบการณ์ผู้ใช้บริการ (Customer Experience) เป็นหลัก ครอบคลุมการปรับปรุงโถงต้อนรับ และพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ทางเข้า และส่วนตกแต่งอาคาร (Canopy) ภูมิทัศน์โดยรอบ และพื้นที่เข้าเชิงพาณิชย์กลางแจ้ง (Landscape & Outdoor - Retail Space) การจัดสรรพื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร และโคเวิร์กสเปซ สำหรับผู้เช่าหลัก (Anchor- Tenant Fit Out) รวมถึงการปรับปรุงระบบต่างๆ ภายในอาคารเช่นระบบลิฟท์ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบสาธารณูปโภค

การพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินหลัก

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ คือ โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ใกล้แนวรถไฟฟ้า MRT ที่สะดวกต่อการเดินทางทั้งในกรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิ ในปี 2568 กองทรัสต์ ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ครั้งใหญ่ (Major Renovation 2025) โดยจัดลำดับความสำคัญของพื้นที่ ที่ส่งผลต่อประสบการณ์ผู้ใช้บริการ (Customer Experience) เป็นหลัก ครอบคลุมการปรับปรุงโถงต้อนรับ และพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ทางเข้า และส่วนตกแต่งอาคาร (Canopy) ภูมิทัศน์โดยรอบ และพื้นที่เข้าเชิงพาณิชย์กลางแจ้ง (Landscape & Outdoor - Retail Space) การจัดสรรพื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร และโคเวิร์กสเปซ สำหรับผู้เช่าหลัก (Anchor- Tenant Fit Out) รวมถึงการปรับปรุงระบบต่างๆ ภายในอาคารเช่นระบบลิฟท์ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบสาธารณูปโภค

ผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวและการรับมือ

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เหตุการณ์แผ่นดินไหวได้ส่งผลกระทบต่อโครงการ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องปิดอาคารชั่วคราวเพื่อตรวจสอบโครงสร้างและดำเนินการซ่อมแซม กองทรัสต์ได้พิจารณาหาเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน เพื่อแบ่งเบาภาระของผู้เช่าในช่วงวิกฤตส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ลดลง และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการซ่อมแซม อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงโครงสร้างดังกล่าว ไม่เพียงแต่ให้ความปลอดภัย แต่ยังรวมถึงการเสริมโครงสร้างหลักเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในช่วงวิกฤตซึ่งจะเป็นประโยชน์ ต่อความปลอดภัยและอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาวค่าใช้จ่ายทั้งหมดยังคงอยู่ในกรอบงบประมาณที่ประมาณการไว้ และกำหนดการแล้วเสร็จของโครงการปรับปรุงอาคารยังคงเป็นไปตามเป้าหมายภายในไตรมาส 1 ปี 2569

การบริหารและรักษาอัตราเช่า

แม้จะเผชิญกับความท้าทายจากการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ และผลกระทบจากแผ่นดินไหว กองทรัสต์สามารถรักษาผลการดำเนินงานและอัตราเช่าในระดับใกล้เคียงกับปี 2567 ได้ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหญ่ (Anchor Tenant) เพิ่มเติม และขยายพื้นที่เข้าไปยังกลุ่มผู้เช่าใหม่ตามแผนที่วางไว้โดยบางส่วนได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้าและจะเริ่มรับรูรายได้ภายหลังการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2569 นอกจากนี้กองทรัสต์ยังคงบริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบโดยสำรองเงินสดเพียงพอสำหรับการซ่อมแซมและแผนการปรับปรุงอาคารที่กำลังดำเนินการอยู่

กลยุทธ์การเติบโตและการลงทุนในระยะยาว

(“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้วางกลยุทธ์การเติบโตของ KPNREIT เป็นสองระยะสำหรับปี 2568 – 2572 ในระยะที่ 1 (ปี 2568) มุ่งเน้นการยกระดับขีดความสามารถ ในการสร้างรายได้ของโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ พร้อมสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเตรียมความพร้อมด้านการเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตและในระยะที่ 2 (ปี 2569 – 2572) กองทรัสต์มีแผนขยายพอร์ตการลงทุนไปสู่อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) เพื่อกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนขยายฐานรายได้และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยมีหลักเกณฑ์การคัดเลือก สินทรัพย์ที่เข้มงวด มุ่งเน้นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ มีประวัติผลการดำเนินงานที่ดีและมีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

คณะกรรมการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ทุกท่านสำหรับความไว้วางใจและการสนับสนุน ที่มอบให้แก่กองทรัสต์ตลอดมา เรายังคงมุ่งมั่นบริหาร KPNREIT ด้วยความโปร่งใส มีธรรมาภิบาล และมีวินัยในการลงทุน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ทุกท่าน

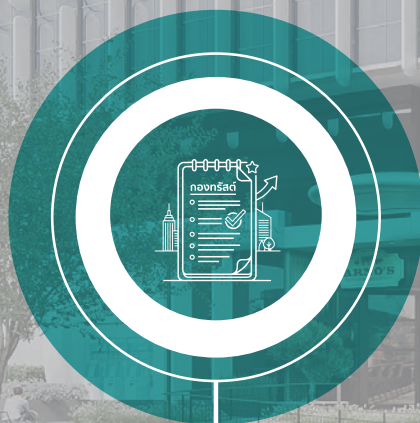
ประธานกรรมการ

บริษัท บูลเวล แอสเซท จำกัด
(ผู้จัดการกองทรัสต์ KPNREIT)



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์



2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์



3

การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองทรัสต์



4

ฐานการเงินและผลการ
ดำเนินงาน

● ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

| | |
|---|---|
| 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 |
| อายุกองทรัสต์ | ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ |

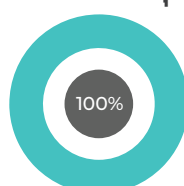
● โครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | | | | | |
|------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------|-----------------|-------------|
| สินทรัพย์รวม | 1,749.04 | ล้านบาท | มูลค่าตามราคาตลาด | 367.20 | ล้านบาท |
| หนี้สินรวม | 28.19 | ล้านบาท | ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | 2.04 | บาทต่อหน่วย |
| ส่วนทุน | 1,683.65 | ล้านบาท | ทุนจดทะเบียน | 1,683,648,000 | บาท |
| กำไรสะสม | 37.21 | ล้านบาท | จำนวนหน่วยทรัสต์ | 180,000,000 | หน่วย |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย | 9.5603 | บาทต่อหน่วย | ราคาพาร์ | 9.3536 | บาทต่อหน่วย |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 1,720,855,318.92 | บาท | วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ | 13 ธันวาคม 2567 | |

หมายเหตุ: กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

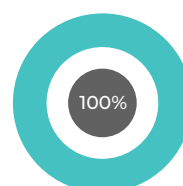
สัดส่วนการลงทุน

สัดส่วนการลงทุน



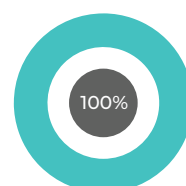
● อสังหาริมทรัพย์

ประเภททรัพย์สินหลัก



● สำนักงาน

โครงสร้างรายได้



● เช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ 30 ธันวาคม 2568

| รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | จำนวนหน่วย | ร้อยละ |
|---|-------------|--------|
| 1. สำนักงานประกันสังคม | 37,948,100 | 21.08 |
| 2. นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช | 29,611,700 | 16.51 |
| 3. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 12,417,200 | 6.90 |
| 4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 11,079,900 | 6.16 |
| 5. นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา | 11,000,000 | 6.11 |
| รวม | 102,056,900 | 56.76 |

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

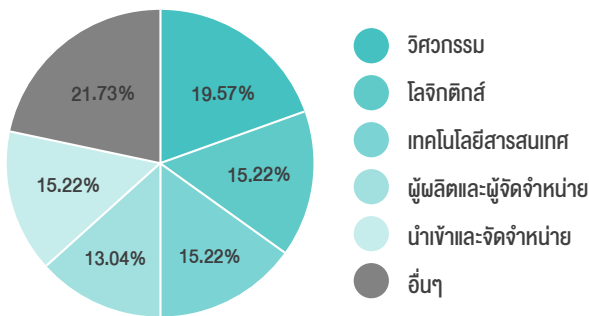
ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีและจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

รายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2568 ของกองทรัสต์มีดังนี้

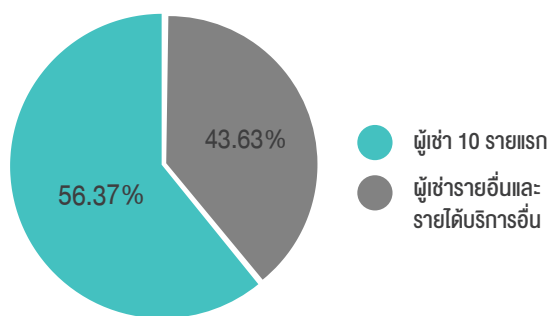
| รอบผลประกอบการ | รายการ | วันปิดสมุดทะเบียน | วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน | อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน (บาท) |
|----------------------------|--|-------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1 ม.ค. 68 ถึง 31 มี.ค. 68 | จ่ายประโยชน์ตอบแทน | 28 พ.ค. 68 | 4 มี.ย. 68 | 0.0282 |
| 1 เม.ย. 68 ถึง 30 มิ.ย. 68 | สำหรับแผนการซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว และแผนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ¹⁾ | | | |
| 1 ก.ค. 68 ถึง 30 ก.ย. 68 | สำหรับแผนการซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว และแผนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ¹⁾ | | | |
| 1 ต.ค. 68 ถึง 31 ธ.ค. 68 | จ่ายประโยชน์ตอบแทน | 27 ก.พ. 69 | 13 มี.ค. 69 | 0.0592 |

หมายเหตุ: ¹⁾เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น และค่าใช้จ่ายซ่อมแซมอาคารจากผลกระทบเหตุการณ์แผ่นดินไหว

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)

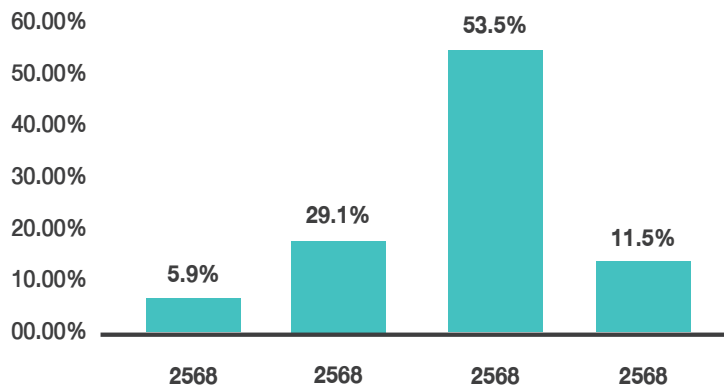


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่าและบริการรวม



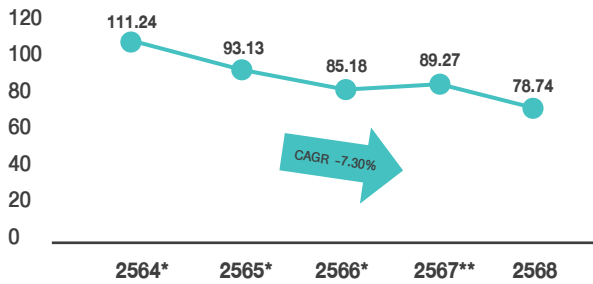
หมายเหตุ: สรุปสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

● สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ณ 31 ธันวาคม 2568
อายุคงเหลือเฉลี่ยสัญญาเช่าอยู่ที่ 1.20 ปี

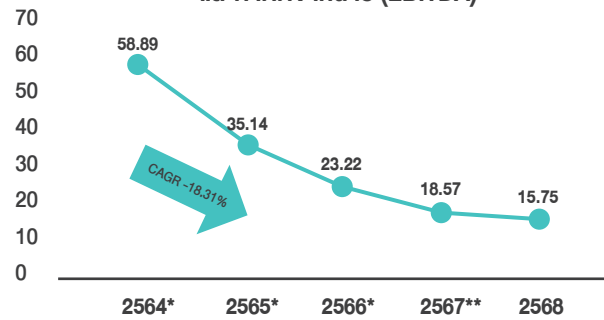


ที่มา: บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด. รายละเอียดผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Revenue)



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



การดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์

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

จากสถานการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้ส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้างในหลายเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งในส่วนโครงสร้างอาคาร และสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการใช้งาน โดยกองทรัสต์ ได้พิจารณา ยกเว้นค่าเช่า และค่าบริการ ตามสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง 30 เมษายน 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเหตุการณ์แผ่นดินไหวโดยตรง ทั้งนี้ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้ดำเนินการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายภัยทรัพย์สิน (IAR) สำหรับความเสียหายที่เกิดต่ออาคาร เคพีเอ็นทาวเวอร์ จากสถานการณ์แผ่นดินไหว โดยกองทรัสต์ได้รับยอดเงินชดเชยค่าสินไหมทดแทนต่อสิ่งปลูกสร้าง และส่วนตกแต่ง จำนวน 14,707,772.59 บาท ครอบคลุมความคุ้มครองกรมธรรม์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (BI) อยู่ระหว่างรอการพิจารณาอนุมัติจากบริษัทประกันภัย โดยมีประมาณการยอดรวม 4,897,464.80 บาท โดยคาดว่าจะได้รับค่าสินไหมทดแทนเพิ่มเติมภายในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation) โดยมีการปรับปรุงโถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลาง ด้านล่าง (Lobby) รวมถึงทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า (Canopy) แล้วเสร็จตามกำหนดการภายใต้งบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยจะดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนภูมิทัศน์โดยรอบ ตลอดจนการปรับปรุงพื้นที่ภายในสำหรับผู้เช่าหลัก ตามแผนต่อไป คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาสำรองเงินสดบางส่วน สำหรับการปรับปรุงอาคารตามแผนงาน ควบคู่กับการบริหารสภาพคล่อง

ด้วยผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวประกอบกับการดำเนินการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ซึ่งกระทบการใช้งานของอาคารในบางส่วน ส่งผลให้ยังคงมีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังคงรักษาผลการดำเนินงานและอัตราการใช้พื้นที่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2567 โดยการจัดหาผู้เช่ารายใหญ่เพิ่มเติม (Anchor) และขยายพื้นที่เช่าจากกลุ่มผู้เช่ากลุ่มใหม่เป็นไปตามแผนที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งบางส่วนได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้าพร้อมรับรู้อย่างได้ภายหลังการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2569 นี้



งบแสดงฐานะทางการเงิน



| งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท) | ปี 2568 | ปี 2567 | เปลี่ยนแปลง | |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| สินทรัพย์ | บาท | บาท | บาท | % |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าต้นทุน | 1,660.20 | 1,620.00 | 40.20 | 2.48% |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่าต้นทุนผ่านกำไรหรือทุน | 63.80 | 0.00 | 63.80 | 0.00% |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 5.39 | 84.97 | (79.58) | -93.66% |
| ลูกหนี้ | | | | |
| จากการให้เช่าและบริการ | 2.08 | 2.98 | (0.90) | -30.30% |
| จากดอกเบี้ย | 0.00 | 0.01 | (0.01) | -97.34% |
| ลูกหนี้อื่น | 15.70 | 5.63 | 10.07 | 178.73% |
| สินทรัพย์อื่น | 1.88 | 2.15 | (0.27) | -12.69% |
| รวมสินทรัพย์ | 1,749.04 | 1,715.75 | 33.29 | 1.94% |
| หนี้สิน | | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 7.09 | 2.82 | 4.27 | 151.3% |
| ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 1.04 | 1.05 | (0.01) | -0.5% |
| เงินมัดจำรับจากผู้เช่า | 17.75 | 22.40 | (4.66) | -20.8% |
| หนี้สินอื่น | 2.31 | 4.16 | (1.85) | -44.4% |
| รวมหนี้สิน | 28.19 | 30.43 | (2.24) | -7.35% |
| สินทรัพย์สุทธิ | 1,720.86 | 1,685.32 | 35.53 | 2.1% |
| สินทรัพย์สุทธิ | | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 1,683.65 | 1,683.65 | 0.00 | 0.0% |
| กำไรสะสม | 37.21 | 1.67 | 35.53 | 2121.5% |
| สินทรัพย์สุทธิ | 1,720.86 | 1,685.32 | 35.53 | 2.1% |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 9.5603 | 9.3629 | 0.1974 | 2.11% |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,749.04 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าต้นทุน จำนวน 1,660.20 ล้านบาท เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด รวม 5.39 ล้านบาท ลดลง 79.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการจัดสรรเงินสดบางส่วน ในบัญชีอสังหาริมทรัพย์ อนุสารพาณิชย์ เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางเพื่อเพิ่มผลตอบแทน ส่งผลให้เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ที่แสดงด้วยมูลค่าต้นทุนผ่านกำไร หรือขาดทุน เพิ่มขึ้น จำนวน 63.80 ล้านบาท จากปี 2567

ลูกหนี้จำนวน 2.08 ล้านบาท ลดลง 0.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.30 จาก ปี 2567 จากการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการจำนวน 0.90 ล้านบาท ลูกหนี้อื่น จำนวน 15.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีระยะเวลาการดำเนินการนับจากวันก่อตั้งทรัสต์ตั้งแต่ 13 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ มีหนี้สินรวม จำนวน 28.19 ล้านบาท ลดลง 2.24 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ 7.35 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็น 7.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2.82 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอาคารตามรอบการซ่อมบำรุงประจำปี

เงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 17.75 ล้านบาท ลดลง 4.66 ล้านบาท จาก 22.40 ล้านบาทจากปี 2567 หรือคิดเป็นร้อยละ 63.6 ของหนี้สินรวม โดยกองทรัสต์ ไม่มีการระดมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1,720.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.5603 เพิ่มขึ้น 0.1974 บาทจาก 9.3629 บาทใน ปี 2567

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท) | ปี 2568 | KPNPF | KPNREIT | ปี 2567 | เปลี่ยนแปลง | |
|---|----------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| | บาท | 1 ม.ค. - 23 ธ.ค. (1) บาท | 24 ธ.ค. - 31 ธ.ค. (2) บาท | บาท | บาท | % |
| รายได้ | 93.79 | 87.63 | 3.99 | 91.62 | 2.17 | 2.36% |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 78.74 | 87.44 | 1.83 | 89.27 | (10.53) | -11.79% |
| รายได้อื่น | 14.88 | 0.00 | 2.14 | 2.14 | 12.74 | 595.03% |
| รายได้ดอกเบี้ย | 0.16 | 0.20 | 0.01 | 0.21 | (0.05) | -23.71% |
| ค่าใช้จ่าย | (78.03) | (66.43) | (2.43) | (68.86) | (9.17) | 13.31% |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | (58.35) | (44.93) | (0.65) | (45.58) | (12.77) | 28.03% |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | (6.88) | (7.50) | (0.22) | (7.72) | 0.83 | -10.82% |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | (3.91) | (5.04) | (0.10) | (5.13) | 1.22 | -23.83% |
| ค่าธรรมเนียมทริสต์ | (4.00) | (0.50) | (0.10) | (0.51) | (3.48) | 677.58% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | (0.71) | (0.59) | (0.22) | (0.80) | 0.09 | -11.02% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | (0.75) | 0.00 | (0.15) | (0.15) | (0.60) | 400.00% |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (3.43) | (7.88) | (1.09) | (8.98) | 5.54 | -61.77% |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 15.75 | 21.20 | 1.56 | 22.76 | (7.00) | -30.77% |

กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายได้รวม 93.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.36 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยยังคงรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ร้อยละ 46.9 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ ร้อยละ 45.7 และอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 419 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจาก 423 บาทต่อตารางเมตร จากการเพิ่มพื้นที่ขายให้กับพื้นที่เช่ารายใหญ่ซึ่งเป็นการเช่าเหมาพื้นที่ทั้งชั้นและขยายระยะเวลาสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี

ผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 93.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.36 จากปีก่อนโดยอัตราค่าเช่าพื้นที่ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 46.9 จากร้อยละ 45.7 ในปี 2567 สะท้อนให้เห็นถึงพัฒนาการด้านโครงสร้าง ผู้เช่าที่ต่อเนื่อง และความสามารถในการรักษาฐานผู้เช่าเดิมควบคู่กับการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพค่าเช่ารวมอยู่ที่ 78.03 ล้านบาท โดยมีค่าซ่อมแซมอาคารจากเหตุแผ่นดินไหว เป็นรายการพิเศษที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว จำนวน 16.59 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์บริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยได้รับค่าสินไหมทดแทนจำนวน 19.60 ล้านบาท ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ความเสียหายทรัพย์สิน และกรมธรรม์ธุรกิจหยุดชะงัก นอกจากนี้ การปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ยังส่งผลให้ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงรายการปีลดลง ประมาณ 3.82 ล้านบาท อันเป็นผลจากการใช้มาตรการใช้งานของระบบและโครงสร้างอาคารซึ่งช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในระยะยาวได้อย่างมีนัยสำคัญกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 15.75 ล้านบาทสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งและความสามารถในการฟื้นตัวของกองทรัสต์ท่ามกลางเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันด้านฐานะการเงิน สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 1,749.04 ล้านบาท โดยมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม 1,660.20 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ดำรงฐานะทางการเงินที่มั่นคงโดยปราศจากการหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาว และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ต่อหน่วยอยู่ที่ 9.5603 บาท เพิ่มขึ้น 0.1974 บาท จากปีก่อน

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.91 ล้านบาท ลดลงจาก 5.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.83 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยส่วนหนึ่งกองค่าธรรมเนียมแปรผันตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเดิมภายใต้กองทุนรวมซึ่งคิดเป็นอัตราคงที่

ค่าธรรมเนียมทริสต์ 4.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.51 ล้านบาท ในปี 2567 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 0.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.15 ล้านบาทในปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.43 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.77 จาก 8.98 ล้านบาท ในปี 2567 ด้วยผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็นเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียวที่เกิดขึ้นไตรมาส 4 ปี 2567

● กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีผลกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 15.75 ล้านบาท ลดลง 7.00 ล้านบาท จาก 22.76 ล้านบาทในปี 2567 สาเหตุหลักจากค่าซ่อมแซมอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจากผลกระทบเหตุแผ่นดินไหว และการปรับเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ ได้รับค่าชดเชยในส่วนของค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างรอค่าชดเชยสินไหมเพิ่มเติมอีกส่วนหนึ่ง ภายใต้กรมธรรม์ธุรกิจหยุดชะงักจำนวน 4.89 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้ หากนับรวมค่าชดเชยที่จะได้รับดังกล่าว ผลการดำเนินงานของอาคารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ปี 2567

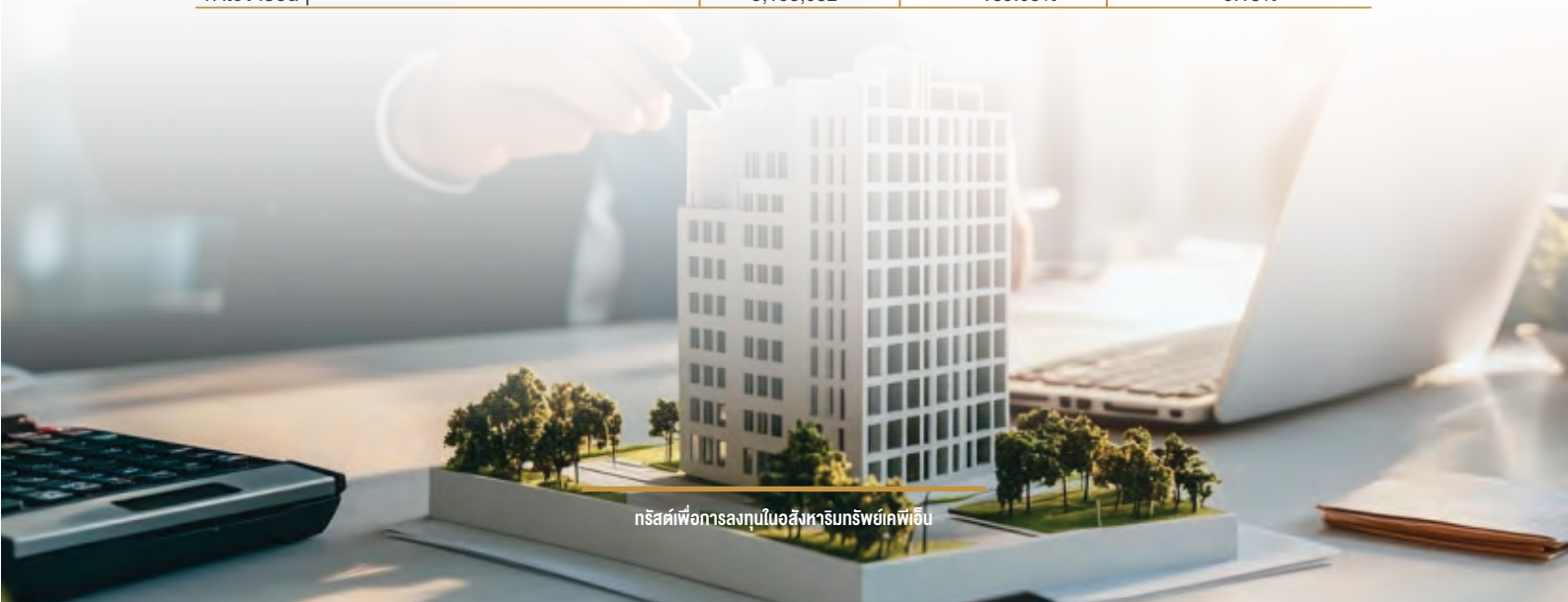
● ประเกณรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ | หน่วย | 31 ธันวาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2568 |
|--|---------------|-----------------|-----------------|
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | (ล้านบาท) | 1.83 | 78.74 |
| ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น | (ล้านบาท) | 2.16 | 15.04 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | (ล้านบาท) | 1.67 | 15.75 |
| กำไรสุทธิ | (ล้านบาท) | 1.67 | 15.75 |
| กำไรต่อหน่วย | (บาท) | 0.01 | 0.09 |
| ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย | (บาทต่อหน่วย) | 0.0000 | 0.0874 |
| การลดทุน | (บาทต่อหน่วย) | 0.00 | 0.00 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม | (เท่า) | 0.02 | 0.02 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | (ร้อยละ) | 0.00% | 0.00% |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | (บาท) | 1.67 | 40.61 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | (บาท) | 00.00 | 00.00 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | (บาท) | 00.00 | (5.08) |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน | (บาท) | 9.3629 | 9.5603 |
| อัตราส่วนราคาปิดต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน | (เท่า) | 0.2969 | 0.2134 |
| อัตราผลตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด | (ร้อยละ) | 0.00% | 4.28% |
| มูลค่าตลาด | (ล้านบาท) | 500.40 | 367.20 |
| ราคาปิด ณ สิ้นงวด | (บาท) | 2.78 | 2.04 |

● ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2568

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | จำนวนเงิน(บาท) | ร้อยละของกำไรสุทธิ | ร้อยละของ NAV |
|--|-----------------|--------------------|---------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 3,908,705 | 24.81% | 0.23% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 3,997,799 | 25.38% | 0.23% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 713,432 | 4.53% | 0.04% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 750,000 | 4.76% | 0.04% |
| ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการดูแลรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ ¹ | 53,322,513 | 338.45% | 3.11% |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 6,880,450 | 43.67% | 0.40% |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงิน | ไม่ได้เรียกเก็บ | | |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการหน่วยทรัสต์ - การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือในการออก และเสนอขายเพิ่มเติม หรือเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป - การขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ | ไม่ได้เรียกเก็บ | | |
| ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) | ไม่ได้เรียกเก็บ | | |
| ค่าเบี้ยประกันภัย | 1,172,783 | 70.02% | 0.07% |
| ภาษีที่เกี่ยวข้อง | 3,755,505 | 224.23% | 0.22% |
| ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขาย | 421,557 | 25.17% | 0.02% |
| ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า ร้อยละ 0.01 ของ NAV | ไม่ได้เรียกเก็บ | | |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ² | 3,108,982 | 185.63% | 0.18% |



สรุปปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1 ความเสี่ยงจากการที่ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์
- 1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือ บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 1.3 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 1.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในอนาคต

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- 2.1 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
- 2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินทำให้องค์กรทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2.5 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง
- 2.6 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์บางแปลงตกอยู่ภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์
- 2.7 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 2.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 3.2 ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ KPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3.3 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.3 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 4.4 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

- 5.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 5.2 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT
- 5.3 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 5.4 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์ฯ
- 5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT
- 5.6 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัสต์ฯ ของหน่วยทรัสต์ในขณะนั้น
- 5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ลงทุน
- 5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์เพิ่มเติม

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์
ที่อยู่
โทรศัพท์
URL
ทรัสต์
ที่อยู่
โทรศัพท์
URL

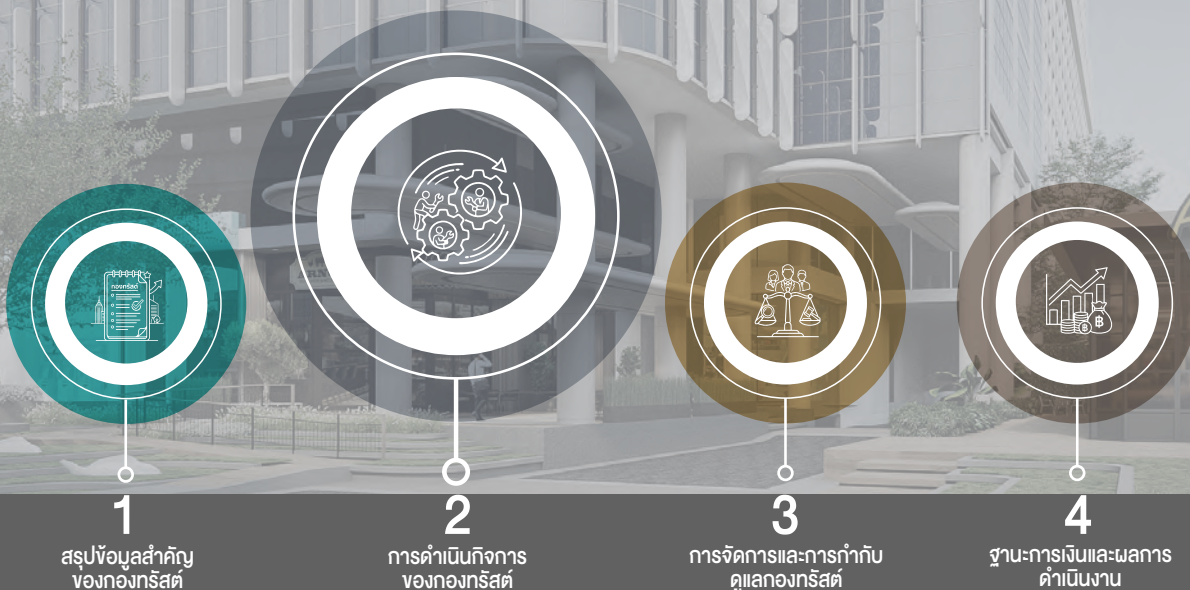
บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
เลขที่ 63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารแอรินีทาวเวอร์ ถนนวิภาวดี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 02-625-3166
<http://www.kpnreit.com>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 02-949-1500
<https://www.scbam.com>

การดำเนินงานของกองทรัสต์



ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์



● การดำเนินงานของกองทรัสต์

| | |
|---|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | KPN Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | KPNREIT |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ | 13 ธันวาคม 2567 |
| ทุนจดทะเบียน | 1,683,648,000 บาท |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ | 180,000,000 หน่วย |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด |
| ทรัพย์สินที่ลงทุน | กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งสวนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง - โครงการ อาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานชนิดตึก 27 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน - พาณิชยกรรม - จอดรถยนต์ - ตั้งอยู่บนที่ดินรวม 8 แปลงประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 25228 25230 25231 25232 25233 6876 (โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 25234) 25235 และ 4906 - อาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตรประกอบด้วยพื้นที่เช่า จำนวน 25,703.32 ตารางเมตรและพื้นที่ส่วนกลางได้แก่ พื้นที่จอดรถสาธารณะ(ศูนย์กีฬา)ห้องเครื่อง พื้นที่จอดรถ ถนนภายในโครงการพื้นที่นอกอาคารในโครงการและ พื้นที่ดาดฟ้าจำนวน 34,135.68 ตารางเมตร |

● ข้อ 2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 โดย KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สิน หลัก 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 บลูเวล แอสเซท จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ อยู่ระหว่างการ ปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้และรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ของปี 2569 อยู่ภายในกรอบแผนงานและงบประมาณที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ดี จากผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 อาคารได้รับความเสียหายและจำเป็นต้องได้รับการซ่อมแซมบางส่วน ส่งผลให้การปรับปรุงอาคารมีความล่าช้ากว่ากำหนดการเดิม ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2568

นอกจากการพัฒนาทรัพย์สินหลักแล้ว กองทรัสต์ได้ดำเนินการควบคู่ไปกับการสรรหาสินทรัพย์ใหม่ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างการเติบโต และกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน KPNREIT มีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้นเพื่อยกฐานะรายได้โดยทรัพย์สินที่ มุ่งเน้นเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่า พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว

จุดเด่นการลงทุนของกองทรัสต์

- ทรัสต์สินหลักตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายด้วยรถไฟฟ้า MRT และเชื่อมต่อสู่เครื่องอำนวยความสะดวกหลักที่สะดวกในการเดินทางไปยังส่วนอื่นของกรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิ
 - รายได้สม่ำเสมอ รองรับด้วยสัญญาเช่าส่วนใหญ่ที่มีอายุเฉลี่ย 3 ปีขึ้นไป และมีกลุ่มผู้เช่าที่กระจายตัวในอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท
 - ศักยภาพในการเติบโตสูง จากการปรับปรุงโครงการเชิงกลยุทธ์ อย่างต่อเนื่อง เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่เปลี่ยนแปลง และรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน
 - โอกาสในการขยายพอร์ตลงทุนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ คุณภาพสูงหลากหลายประเภท เพื่อจัดหาผลประโยชน์ และสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมที่มั่นคงและยั่งยืน
- การบริหารจัดการที่โปร่งใสและเป็นอิสระโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นอิสระจากเจ้าของทรัสต์สิน (Independent REIT Manager) สามารถสรรหาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ได้อย่างอิสระ

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัสต์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัสต์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพและ/หรือจำหน่ายทรัสต์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง เพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้น เพื่อช่วยลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยประเภททรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัสต์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self - Storage) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ ขยายฐานรายได้ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้เพื่อกระจาย ความเสี่ยง อันจะเป็นประโยชน์ให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่นักลงทุนในระยะยาว และเข้าถึงกลุ่มนักลงทุนที่มีความหลากหลายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

จุดเด่นการลงทุนของกองทรัสต์

กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนในระยะยาว

ในช่วงปี 2568 – 2572 ผู้จัดการกองทรัสต์วางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตของกองทรัสต์เป็นสองระยะดังต่อไปนี้

แผนระยะที่ 1 (ปี พ.ศ. 2568) :

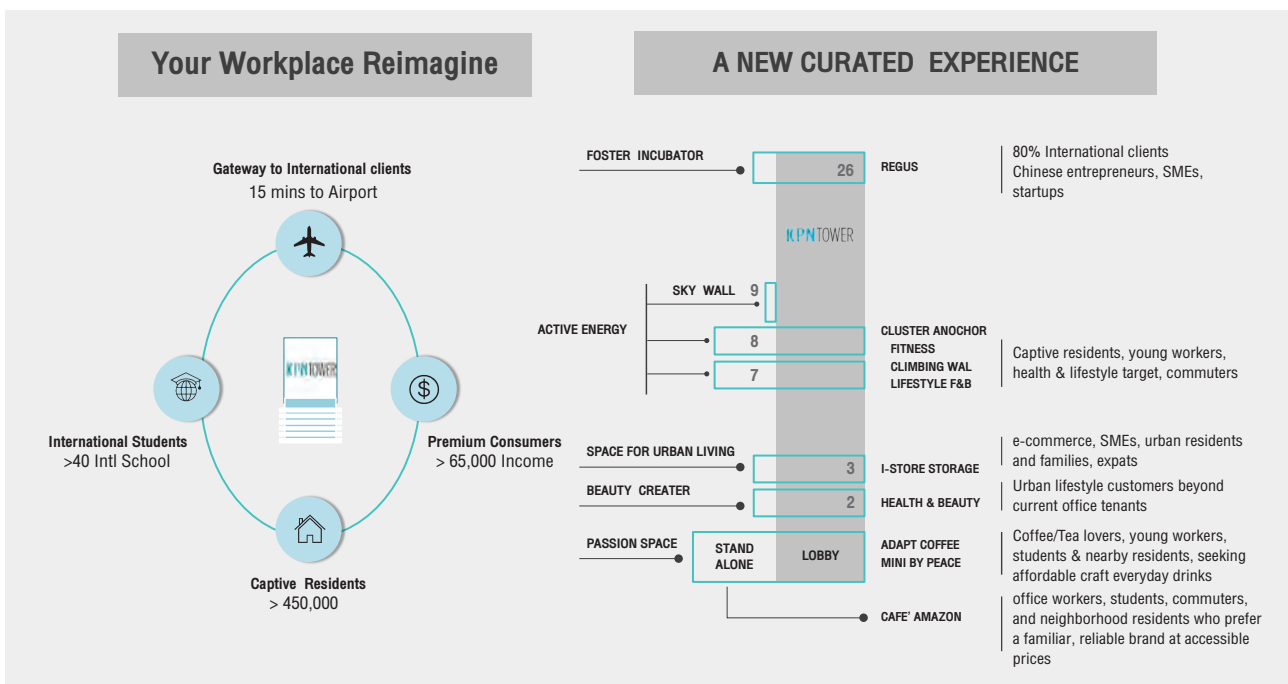
มุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของโครงการ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน ปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ (Strategic Renovation) เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีกับผู้เช่า และปรับภาพลักษณ์ของอาคาร ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน และขยายไปสู่กลุ่มเป้าหมายใหม่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

ในปี 2568 ตามแผนการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation 2025) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของอาคาร และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้พร้อมตอบสนองความต้องการของผู้เช่าปัจจุบัน ตลอดจนดึงดูดกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ โดยได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ต้นปี 2568 นั้น ได้มีการกำหนดแนวทางการปรับปรุงอาคาร โดยจัดลำดับความสำคัญพื้นที่ที่ควรปรับปรุง ก่อน-หลัง โดยเน้นไปที่ส่วนสำคัญซึ่งมีผลต่อการสร้างประสบการณ์ต่อผู้มาใช้บริการอาคาร (Customer Experience) เป็นหลัก พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับเป้าประสงค์ดังกล่าว โดยปรับปรุงส่วน โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า (Canopy) ปรับภูมิทัศน์โดยรอบ และปรับปรุงการจัดสรรพื้นที่ เพื่อย้ายพื้นที่เช่าส่วนที่ก่อให้เกิดรายได้ (Landscape & Outdoor Retail Space) การจัดสรรพื้นที่เชิงกลยุทธ์และปรับปรุงพื้นที่ภายในสำหรับผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant Fit Out) ได้แก่ พื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร (Serviced Office) และ โคเวิร์กิงสเปซ (Co-working Space) ตลอดจน งานระบบต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสารสนเทศ

โดยแผนดำเนินการปรับปรุงอาคารใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 40.71 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งปรับลดลงจากแผนเดิมประมาณ 9.00 ล้านบาท จากการใช้วัสดุทดแทนในพื้นที่บางส่วนที่ยังคงให้คุณภาพใกล้เคียงเดิม และปรับแผนการดำเนินงานให้กระชับและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยใช้เงินลงทุนจากกำไรสะสมคงเหลือโดยไม่มีการกู้ยืม

กำหนดการปรับปรุงอาคารคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยอาจล่าช้ากว่ากำหนดเดิมประมาณ 1-2 เดือน เนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในพื้นที่กรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้เกิดความเสียหาย และจำเป็นต้องมีการปิดอาคารชั่วคราว เพื่อตรวจสอบโครงสร้างและซ่อมแซมอาคารให้ปลอดภัย อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงเชิงโครงสร้างไม่เพียงซ่อมแซมส่วนที่เสียหายจากแผ่นดินไหว แต่ได้มีการเสริมโครงสร้างเหล็กเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในเชิงวิศวกรรม และยืดอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาวได้ด้วย

ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารยังคงอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาสำรองเงินสดบางส่วนสำหรับการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากแผ่นดินไหว ควบคู่กับการบริหารสภาพคล่องเพื่อให้การปรับปรุงอาคารยังคงเป็นไปตามแผนและกรอบเวลาที่กำหนด

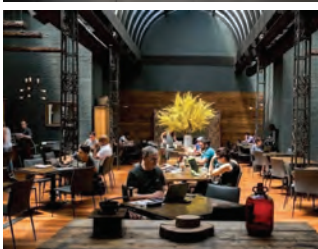
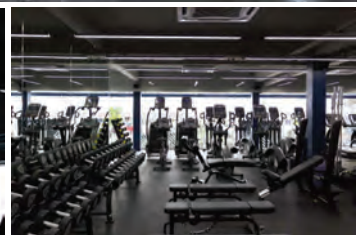


แผนระยะที่ 2 (2569 - 2572) :

ผู้จัดการกองกรีตยังคงมุ่งเน้นในการพัฒนาทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเสริมสร้างการเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุนของกองกรีต โดยในส่วนของพัฒนาทรัพย์สินหลักนั้น มีแผนพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น 7 ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่ออำนวยความสะดวกและยกระดับประสิทธิภาพการใช้งานของผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร การพัฒนาดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์ของกองกรีตในการปรับพื้นที่ให้ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ รวมถึงดึงดูดผู้ใช้บริการจากภายนอกอาคาร อันจะช่วยเสริมศักยภาพในการแข่งขันและการจัดการรายได้ของทรัพย์สินหลักได้อย่างยั่งยืน

กองกรีตวางแผนขยายพอร์ตการลงทุนโดยมุ่งลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ที่มีศักยภาพในการเติบโตและช่วยกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน โดยมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น โดยมีการวางหลักเกณฑ์ในการเข้าลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองกรีตในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ของกองกรีตภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น มีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรีตจะพยายามปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองกรีตให้เหมาะสม และจะผสมผสานการจัดการเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระการกู้ยืม



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

● ปี 2567

กองทุนรวม KPNPF ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อเพิ่มความคล่องตัวและเพิ่มโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นทรัสต์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกคือโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินหลักจากกองทุนรวม KPNPF และได้นำทรัพย์สินดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับผู้บริหารย่อยแทนกองทุนรวม KPNPF เพื่อให้กองทรัสต์ KPNREIT สามารถให้บริการ แก่ผู้เช่ารายย่อยได้โดยตรง ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNPL”) ยังคงทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามเดิมภายใต้สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย KPNPL ได้จัดทำทีมจัดการบริหาร โครงการที่ประกอบด้วยบุคลากร ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัสต์เข้าปฏิบัติหน้าที่ และตกลงว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเคพีเอ็น เป็นผู้ดำเนินการดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม KPNPF และกองทรัสต์ KPNREIT ภายหลังการแปลงสภาพสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

| บุคคลที่เกี่ยวข้อง | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |
|-----------------------------------|--|--|
| บริษัทจัดการ / ผู้จัดการกองทรัสต์ | ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ | บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| ผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์ | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัดในฐานะบริษัทจัดการ | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ |
| ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |

● ปี 2568

ตามแผนการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งได้เริ่มดำเนินการในปี 2568 นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของอาคารและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว โดยได้กำหนดแนวทางการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ (Strategic Renovation) และจัดลำดับความสำคัญพื้นที่ที่ควรปรับปรุง ก่อน-หลัง โดยมุ่งเน้นไปที่ส่วนซึ่งมีผลต่อการสร้างประสบการณ์ต่อผู้มาใช้บริการอาคาร (Customer Experience) เป็นสำคัญ พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับเป้าประสงค์ดังกล่าว โดยในปี 2568 ได้ดำเนินการปรับปรุงส่วน โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า ตลอดจนปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ นอกจากนี้ มีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนย่อยโดยรอบเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าส่วนที่ก่อให้เกิดรายได้ การจัดสรรพื้นที่เชิงกลยุทธ์สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อเพิ่มผู้มาใช้บริการอาคาร ได้แก่ พื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร (Serviced Office) และโคเวิร์กสเปซ (Co-working Space) ตลอดจนปรับปรุงงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค

กำหนดการปรับปรุงอาคารในเฟสที่ 1 นี้ คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยอาจล่าช้ากว่ากำหนดการเดิมประมาณ 1-2 เดือน เนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในพื้นที่กรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารและจำเป็นต้องมีการปิดให้บริการอาคารชั่วคราวเพื่อตรวจสอบโครงสร้าง และซ่อมแซมอาคารให้ปลอดภัยอย่างโรคีตการปรับปรุงเชิงโครงสร้างไม่เพียงซ่อมแซมส่วนที่เสียหายจากแผ่นดินไหวแต่ได้มีการเสริมโครงสร้างเหล็กเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในเชิงวิศวกรรม และยืดอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาว

ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารยังคงอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยใช้เงินลงทุนโดยประมาณ 40 ล้านบาท ปรึผลลดลงจากเดิมประมาณ 9 ล้านบาท จากการใช้วัสดุทดแทนในพื้นที่บางส่วนที่ยังคงให้คุณภาพใกล้เคียงเดิมและปรับแผนการดำเนินงานให้กระชับและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นโดยใช้เงินลงทุนจากกำไรสะสมหรือโดยไม่มีการกู้ยืมควบคู่กับการปรับปรุงอาคารผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเชิงรุกในการจัดหาผู้เช่าหลักซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อการเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการอาคารและดึงดูดผู้เช่ากลุ่มใหม่ เช่นกลุ่มธุรกิจให้บริการพื้นที่เก็บของ (Self - Storage) และเซอร์วิส ออฟฟิศ (Serviced Office) ซึ่งได้เริ่มส่งมอบพื้นที่แล้วบางส่วนและคาดว่าจะทยอยรับรายได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 นอกจากนี้ยังมีรับค่าปลักรายย่อยที่เช่าพื้นที่บริเวณชั้น Lobby เพิ่มมากขึ้น สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักรายอื่นๆ เช่น สถานที่ออกกำลังกาย ร้านอาหาร หรือบริเวณด้านไลฟ์สไตล์อยู่ในขั้นตอนการเจรจาและประเมินความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ แผนการจักการผู้เช่าภายหลังการปรับปรุงอาคาร คาดว่าจะส่งผลให้อัตรารายได้พื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ประมาณร้อยละ 8-10 ภายในปี 2569-2570

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าแนวโน้มอัตรารายได้พื้นที่จะได้รับปัจจัยหนุนจากโครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งสถานีตั้งอยู่ห่างจากอาคารเคพีเอ็นประมาณ 400 เมตร โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2571 ซึ่งจะช่วยเสริมศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการอาคารได้อย่างมีนัยสำคัญ

กองทรัสต์มีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์มีหน้าที่จัดการ และ/หรือติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในส่วนที่ 3 ข้อ 8.3 ทรัสต์ และมีบลูเวลทำหน้าที่เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 3 ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์)



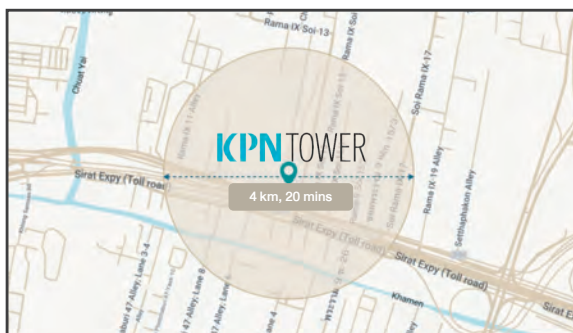
2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

● 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



ภาพโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์



แผนที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

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

● ทางเข้าออกโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ติดถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) สามารถเข้าออกได้หลายทางทั้งทางถนนจตุรทิศ หรือเข้าทางแยกแห่งจ่าย 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 25,703.32 ตร.ม. และพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 34,135.68 ตร.ม. โดยในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านค้าย่อย รมาคาร ฯลฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าในโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดยเริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2541 และมีการบำรุงรักษาและปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2554

รายละเอียดโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

(1) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

| โฉนดเลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตร.ว.) |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------------|
| 25228 | 34 | 3576 0-0-1 | 0-0-1 |
| 25230 | 16 | 3578 0-1-55 | 0-1-55 |
| 25231 | 17 | 3579 0-1-71 | 0-1-71 |
| 25232 | 18 | 3580 0-1-72 | 0-1-72 |
| 25233 | 19 | 3581 0-1-72 | 0-1-72 |
| 6876 (โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 25234) | 20 | 3582 0-1-72 | 0-1-72 |
| 25235 | 21 | 3583 0-1-71 | 0-1-71 |
| 4906 | 292 | 2302 0-0-0.7 | 0-0-0.7 |
| รวม | | | 2-2-14.7 |

(2) โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

| | |
|-------------------------------------|--|
| ลักษณะการลงทุน | กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึง ระบบ สาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง |
| ชื่ออาคาร | เคพีเอ็น ทาวเวอร์ |
| ประเภทการใช้งาน | อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น พร้อมที่จอดรถยนต์ |
| ที่ตั้ง | อาคารเลขที่ 719 ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| อายุอาคาร | 27 ปี โดยเริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2541 มีการบำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารครั้งใหญ่ในปี 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 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมสุทธิ 25,703.32 ตร.ม. และพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 34,135.68 ตร.ม. |
| การใช้ประโยชน์ | พื้นที่พณิชยกรรม (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 |
| ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกรีสต์ | กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและส่วนควบ |
| ราคาประเมินล่าสุดวิธีประเมินราคา | 1,660.20 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2568) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์สจำกัด |
| บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน | 78.74 ล้านบาท |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะ | |
| เวลา 1 ม.ค. 68 – 31 ธ.ค. 68 | |
| วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน | 23 ธันวาคม 2567 |

หมายเหตุ: ¹พื้นที่อื่น ๆ ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่แบบประสงค์ (ศูนย์กีฬา) ห้องเครื่อง พื้นที่จอดรถ ถนนภายในโครงการ พื้นที่นอกอาคารในโครงการและพื้นที่ลาดฟ้า
²พื้นที่โฆษณา ได้แก่ ป้ายโฆษณาภายในโครงการ และสติกเกอร์โฆษณาบนนอกอาคาร

2.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

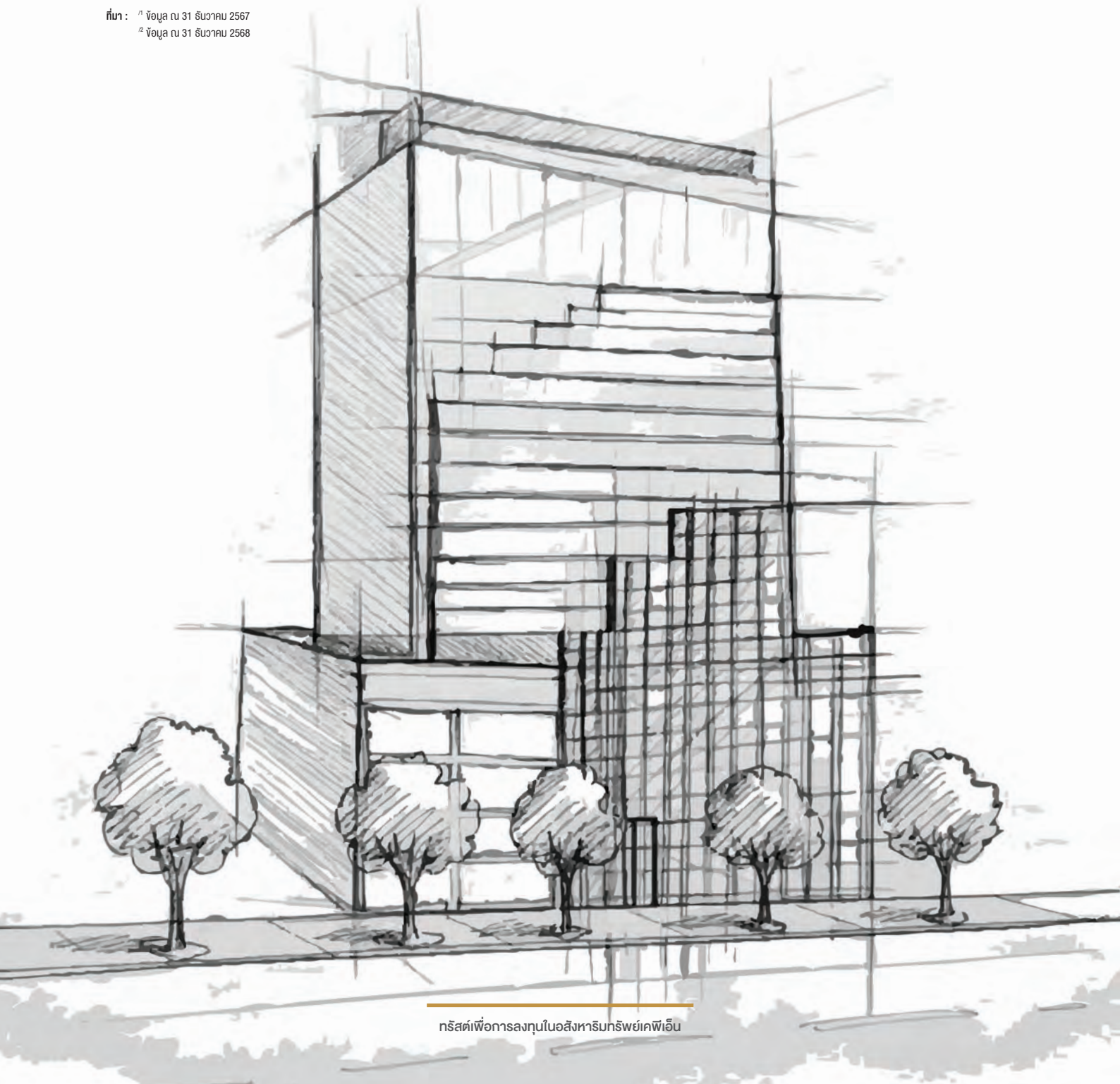
• ผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ผลการดำเนินงานของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบไปด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจแตกต่างจากลักษณะโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายภายหลังการแปลงสภาพ ดังนั้น ผลการดำเนินงานดังกล่าวในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตได้

| ผลการดำเนินงาน | หน่วย | 13 ธันวาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) | 31 ธันวาคม 2568 |
|-------------------------------------|-------------|--|---------------------|
| รายได้รวม | (ล้านบาท) | 3.99 | 93.79 |
| ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ล้านบาท) | (ล้านบาท) | 2.31 | 78.03 |
| กำไรจากการดำเนินงาน | (ล้านบาท) | 1.67 | 15.75 |
| อัตรากำไรสุทธิ | | 45.7% ^{1/} | 46.9% ^{2/} |
| อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย | (บาท/ตร.ม.) | 423 ^{1/} | 419 ^{2/} |

ที่มา : ^{1/} ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

^{2/} ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568



สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมี ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีมูลค่าเท่ากับ 1,660,200,000.00 บาท ประเมินโดย บริษัท เอเจนซีฟอร์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ 22 ธันวาคม 2568

| วิธีการประเมิน | ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก(ล้านบาท) |
|---------------------------------|---|
| วิธีการต้นทุน (Cost Approach) | 1,588.12 |
| วิธีการรายได้ (Income Approach) | 1,660.20 |
| สรุปมูลค่าตลาด (Market Value) | 1,660.20 |

ประกันภัยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)
กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยวงเงินเอาประกันภัย ทรัพย์สิน สำหรับความเสี่ยงดังกล่าว อ้างอิงจากมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) ซึ่งไม่รวมมูลค่าฐานรากของอาคาร โดยกองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้รับประกัน
2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)
กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัย สำหรับประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยวงเงิน เอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยง ดังกล่าวจะอ้างอิงจาก รายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนสูงสุด 24 เดือน โดยกองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้รับประกัน
3. การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)
กรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ความคุ้มครองความสูญเสีย อันเกิดต่อบุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ KPNREIT ในฐานะผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตามกฎหมาย อันสืบเนื่อง หรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุ จากการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย ภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัย เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกาย หรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน ของบุคคลภายนอก ในฐานะผู้รับประกันผลประโยชน์ ในระหว่างระยะเวลา เอาประกันภัย ณ อาณาเขตความคุ้มครอง
4. การประกันภัยความรับผิด ตามกฎหมายอันเกิดจากการประกอบธุรกิจควบคุมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการควบคุม ก๊าซปิโตรเลียมเหลว
กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกเพื่อคุ้มครองอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ หรือการระเบิดจากการประกอบกิจการ ควบคุมประเภทที่ 3 โดยวงเงินเอาประกันภัยรวมเท่ากับ 1,500,000.00 บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมี ดังนี้

| ลำดับ | ประเภทของประกันภัย | เงินเอาประกันภัย ¹ (บาท) | ระยะเวลาประกันภัย | ผู้เอาประกันภัย | ผู้รับประกันผลประโยชน์ |
|-------|---|--|------------------------------|-----------------|--|
| 1. | การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) | 1,753,000,000 | 31 พ.ค. 2568 31 พ.ค. 2569 | กองทรัสต์ | กองทรัสต์ |
| 2. | การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) | 190,000,000 | 31 พ.ค. 2568 31 พ.ค. 2569 | กองทรัสต์ | กองทรัสต์ |
| 3. | การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) | ไม่เกิน10,000,000 ต่อเหตุการณ์แต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย (ประกอบด้วยความรับผิดชองส่วนแรกของผู้เอาประกันภัย) | 31 พ.ค. 2568 31 พ.ค. 2569 | กองทรัสต์ | บุคคลที่ภายนอกผู้ได้รับความเสียหายนั้น |
| 4. | การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากการประกอบธุรกิจควบคุมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการควบคุมก๊าซปิโตรเลียมเหลว | 200,000 ต่อคน (เสียชีวิตหรือทุพพลภาพ) ไม่เกิน 200,000 ต่อคน (ค่ารักษาพยาบาลตามจริง) 1,500,000 ต่อครั้ง (ความเสียหายต่อทรัพย์สิน) | 31 พ.ค. 2568 31 พ.ค. 2569 | กองทรัสต์ | บุคคลที่ภายนอกผู้ได้รับความเสียหายนั้น |

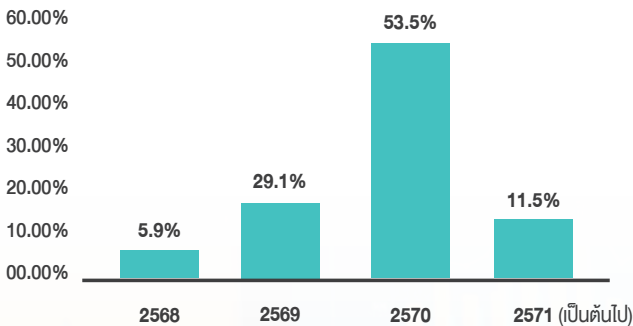
● ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

| ลำดับ | รายชื่อผู้เช่า | สัดส่วนรายได้ต่อรายได้ ค่าเช่าและบริการรวม | ประเภทธุรกิจ |
|-------|--|---|--|
| 1. | บริษัท จีวอภิน (ประเทศไทย) จำกัด | 8.3% | ขายส่งเคมีภัณฑ์ |
| 2. | บริษัท ไออาร์ซี เทคโนโลยีส์ จำกัด | 6.3% | ขายส่งเครื่องจักร |
| 3. | บริษัท นอร์ดสัน (ประเทศไทย) จำกัด | 6.0% | ขายส่งเครื่องจักร |
| 4. | บริษัท จอห์นสัน คอนโทรลส์-อีตาซี แอร์ คอนดิชั่นนิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด | 4.4% | ผลิตเครื่องจักร |
| 5. | บริษัท คูโบต้า คาซูย (ประเทศไทย) จำกัด | 3.8% | ขายส่งเครื่องจักร |
| 6. | บริษัท เอซีเอ แปซิฟิค กรุ๊ป จำกัด | 3.3% | ผลิตและจัดจำหน่ายวัสดุ อุปกรณ์สื่อสาร |
| 7. | บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด | 3.1% | ที่ปรึกษา |
| 8. | บริษัท ไดเอ็น อิเล็กทริก จำกัด | 2.9% | การผลิตหม้อแปลงไฟฟ้า |
| 9. | บริษัท เฟิร์สวัน ซีเอสทีเอ็ม จำกัด | 2.9% | ขายส่งสินค้าทั่วไป |
| 10. | บริษัท ยูไนเท็ด บิสซิเนส โซลูชั่นส์ จำกัด | 2.6% | ที่ปรึกษา |

ที่มา : ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568

● รายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ณ 31 ธันวาคม 2568
อายุคงเหลือเฉลี่ยสัญญาเช่าอยู่ที่ 1.20 ปี



● รายละเอียดผู้เช่า (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

ในปี 2568 บริษัทในเครือเคพีเอ็น เช่าพื้นที่ของโครงการคิดเป็นร้อยละ 4.9 ของพื้นที่เช่า สำนักงานที่มีผู้เช่าอยู่ทั้งหมด ณ สิ้นสุดปี 2568 ที่ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอัตราค่าเช่า และค่าบริการของบริษัทในเครือ เคพีเอ็นเป็นอัตราที่เหมาะสม และเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดโดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ผู้เช่า | พื้นที่เช่า (ตารางเมตร) | ประเภทธุรกิจ |
|----------------------------|-------------------------|--------------|
| บริษัท เคพีเอ็นแลนด์ จำกัด | 574 | 4.9 |
| ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ | 11,052 | 95.1 |
| รวม | 11,626 | 100.0 |

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองกริสต์ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (KPNPL) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายใต้สัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองกริสต์ และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ฉบับลง วันที่ 22 เมษายน 2556 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทั้งสอง บริษัทมีความเกี่ยวข้องกันในส่วนของการกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

● 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.นายกรณ ณรงค์เดช |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคนรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท |

● รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|-------|-------------------------------|------------------------|--|
| 1. | บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด | 7,999,996 | 100.00 |
| 2. | คุณณพ ณรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| 3. | คุณกรณ ณรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| 4. | คุณกฤษณ์ ณรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| 5. | คุณเกษม ณรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| | รวม | 8,000,000 | 100.00 |

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่ในการนำอสังหาริมทรัพย์จัดหาผลประโยชน์เพื่อองค์กร โดยได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างองค์กรกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยองค์กรตกลงชำระคำตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน

2. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเติมต่อสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่องค์กรจะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)

3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่องค์กรจะได้รับจำนวน 1 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)

ทั้งนี้ คำตอบแทนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(1) “ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน” เท่ากับ ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่องค์กรได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นขององค์กรต่อบวกกับจำนวนร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิขององค์กร ณ วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระคำตอบแทน และจำนวนร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายขององค์กร

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

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการขององค์กร เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งองค์กร ค่าธรรมเนียมผู้จัดการองค์กรต่ออสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคาหรือการด้อยค่าของทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคาและ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของโครงการ

(2) คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิขององค์กร ณ วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระคำตอบแทนและต้องไม่เกินกว่าจำนวนคำตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า) ทั้งนี้ นับแต่ปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นมา คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการจำกัดจำนวนคำตอบแทนรายปีขั้นสูง

2.5 การกู้ยืมเงิน

องค์กร อาจกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันได้ ซึ่งต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันเพื่อการบริหารจัดการองค์กร และทรัพย์สินขององค์กร ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

(4) บริหารจัดการทรัพย์สินขององค์กร

(5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร หรืออสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรมีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนสิ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของ องค์กร หรืออสังหาริมทรัพย์ที่องค์กร มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นขององค์กร หรือที่องค์กร มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ขององค์กร

(8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนขององค์กร

(9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันขององค์กร

(10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือ การผูกพันฉบับเดิม (Refinance)

(11) ปรับโครงสร้างเงินทุนขององค์กร

(12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้

(13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการองค์กรเห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการองค์กร

ทั้งนี้ ผู้จัดการองค์กรจะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ขององค์กร และผู้ถือหุ้นองค์กรเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่องค์กร ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อ วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการ องค์กรจะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย ในกรณีที่องค์กร มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืม ไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1) ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กร

(2) ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กร ในกรณีที่องค์กร มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้ง ล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินขององค์กรให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไว้ในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ณ ปัจจุบัน องค์กร KPNREIT ไม่มีการกู้ยืม

การลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ปัจจุบัน บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในความดูแลของกลุ่มเคพีเอ็น โดยโครงการอาคารสำนักงานที่ KPNL บริหารอยู่ นอกเหนือจากโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้แก่ อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ซึ่งจัดเป็นอาคารสร้างใหม่ ประเภทสำนักงานออฟฟิศเกรด A ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีกลุ่มลูกค้าเป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและนอกประเทศ ทั้งนี้ ถึงแม้จะเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเช่นเดียวกัน แต่ตั้งอยู่คนละทำเลที่ตั้งกับอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในย่านรองนอก (Non-CBD) บนถนนพระรามเก้า และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ KPNL มีการวางโครงสร้างในระดับปฏิบัติงานและจัดสรรทีมงานเพื่อดูแลโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยเฉพาะ โดย KPNL ได้ว่าจ้าง บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBNP”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มเคพีเอ็น และมีผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกันกับ KPNL ทำหน้าที่บริหารโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดย CBNP แยกการบริหารจัดการ การจัดหาผู้เช่า ตลอดจนโครงสร้างคำตอบแทน สำหรับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของ KPNL โดยองค์กรมีแนวทางกำกับ

ดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ตามเงื่อนไขและกรอบมาตรการการบริหารดังต่อไปนี้

- ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการวางโครงสร้างคำตอบแทนในการจัดหาผู้เช่า เพื่อไม่ให้เกิดประโยชน์ทับซ้อนหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระดับปฏิบัติงาน การกำหนดกรอบราคา การเสนอผู้เช่าอย่างเท่าเทียม ไม่แบ่งแยก รวมถึงการแจ้งให้ผู้จัดการองค์กรและทรัสต์ทราบเมื่อมีกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ

- ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเช่าพื้นที่ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาตามความต้องการพื้นที่ของผู้เช่าเป็นหลัก และนำเสนอภายใต้กรอบราคาที่ชัดเจน โดยจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่องค์กรตกลงให้แก่บุคคลนั้นก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายย่อยนั้นมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่องค์กรตกลงประกอบกับพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้นเพื่อพิจารณารายละเอียดเทียบเคียงกับโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยแต่ละรายมีข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเช่าได้ในเวลานั้น ซึ่งเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

- ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ CBNP ตกลงยอมรับไม่ประกอบการแข่งขันกับกิจการของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดย CBNP จะไม่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันกับการบริหารโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายในพื้นที่รัศมี 5 ตารางกิโลเมตร รอบโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตลอดระยะเวลาของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ที่กองกริสต์ได้เข้าทำกับ KPNL นั้น ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองกริสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในรอบนั้น ๆ ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75%) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองกริสต์ในแต่ละปี หรือ

- กรณีที่อัตราการใช้ (Occupancy Rate) พื้นที่โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในรอบนั้น ๆ ต่ำกว่า ร้อยละห้าสิบ (50%) ของพื้นที่ใช้ทั้งหมดของอาคารในแต่ละปี

นอกจากแนวทางการกำกับดูแลข้างต้นแล้ว กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผลประโยชน์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ ส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบ บริหารจัดการเพื่อให้อาคารสร้างผลกำไรในระดับที่อย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้



ข้อ 3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

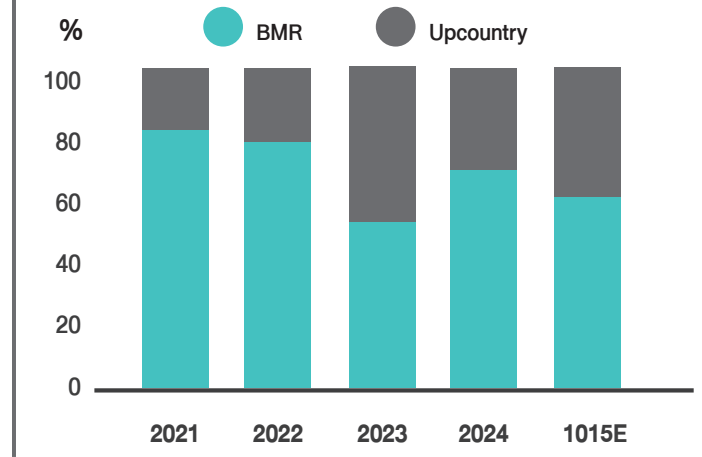
3.1 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า

สรุปภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า

ปี 2569 ตลาดสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีทิศทางถดถอยลงทั้งภาคการค้าและการลงทุน ตลอดจนกำลังซื้อในประเทศมีความเปราะบาง ส่งผลให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน นอกจากนี้ รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งควบคุมต้นทุนโดยลดขนาดพื้นที่เช่า ปัจจุบันจึงหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กที่มีแนวโน้มเช่าสูงตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มต่ำลงต่อเนื่อง สำหรับปี 2570 - 2571 ตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระตือรือร้นขึ้นเล็กน้อย จากเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยี การเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพ และความงาม) ยังมีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัยโดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และ ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย

ประเด็นท้าทายของธุรกิจมาจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ทำให้อุปสงค์การเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างจำกัด นอกจากนี้ ผู้พัฒนาสำนักงานให้เช่าจะมีความกดดันสูงขึ้นในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายธุรกิจด้านความยั่งยืน ขณะที่อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากในตลาดจะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน



Source : Real Estate Information Center (REIC)

ที่มา: www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/commercial-buildings-in-bmr/office-building-2026-2028

อาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยมากกว่า 70% อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR) (สะท้อนจากในอนุญาตก่อสร้างสำนักงานทั่วประเทศ) โดยย่านศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ (Central Business District: CBD) ได้แก่ ย่านสีลม สาทร เพลินจิต วิทยุ และสุขุมวิทตอนต้น - สุขุมวิท 24 (Box 1: ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงาน) จะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักอาศัยระดับบน แนวโน้มด้วยการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วด้วยระบบรถไฟฟ้า (BTS และ MRT) และทางด่วน ซึ่งเชื่อมโยงถึงพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวในเขต CBD มีข้อจำกัดด้านที่ดินว่างเหลือน้อยและราคาสูงขึ้นเฉลี่ย 5 - 7% ต่อปี (ปี 2565 - 2567) ขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8 - 10% ต่อปี มีผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการใน CBD ปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง

การพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วนในกรุงเทพฯ เป็นหนึ่งในปัจจัยที่ผลักดันให้มีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้กระจายไปในพื้นที่รอบนอก CBD (เช่น ย่านรัชดาภิเษก พหลโยธิน วัชรพลศรีรังสิต พระราม 3 สุขุมวิทตอนปลาย และบางนา) และได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้เช่าที่ให้ความสำคัญด้านความคุ้มค่าของค่าเช่า การเดินทางสะดวก และความยืดหยุ่นในการปรับขนาดพื้นที่ โดยพื้นที่บางแห่งมีแนวโน้มได้รับการพัฒนาเป็น New CBD (เช่น โซนพระราม 9 และพหลโยธิน) เพื่อรองรับตลาดผู้เช่าที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

การพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าใน CBD ต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยเฉพาะย่านพาณิชยกรรมหลัก ซึ่งตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปี 2556) อนุญาตให้พื้นที่สีแดง (พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูง) เป็นโซนที่สามารถพัฒนาอาคารสำนักงานได้ ทั้งนี้ การหาที่ดินเปล่า และข้อจำกัดด้าน FAR (Floor Area Ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดิน ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ส่วนใหญ่มาจากการรื้อถอนหรือรีโนเวตอาคารเก่า แล้วสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ (พื้นที่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป) บนที่ดินแปลงเดิม ปัจจุบันอาคารสำนักงานใหม่ใน CBD มักพัฒนาเป็นอาคารเกรด A+ ที่มีมาตรฐานด้านสถาปัตยกรรม ประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และเทคโนโลยีอัจฉริยะที่สูงกว่าอาคารเกรด A ทั้งหมดเพื่อรองรับกลุ่มผู้เช่าระดับพรีเมียมสำหรับการลงทุนอาคารสำนักงานรอบนอก CBD มีต้นทุนที่ดินและการพัฒนาโครงการต่ำกว่า จึงเปิดโอกาสให้กลุ่มทุนขนาดกลางเข้ามาลงทุนมากขึ้น ทั้งอาคารขนาดใหญ่และขนาดเล็กเพื่อเป็นตึกสำหรับกิจการของตนเองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่า

หลังวิกฤต COVID-19 รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Workplace จัดเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักที่กำหนดความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน โดยรายงานของ Work Smart Asia พบว่า 84% ขององค์กรในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก (APAC) มีนโยบายการทำงานผสมผสานระหว่างการทำงานในสำนักงานและการทำงานจากที่อื่น (Hybrid work) โดย 58% เลือกใช้ Hybrid Workplace และ 26% ใช้การทำงานระยะไกล (Remote) ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและลดอัตราการลาออกของพนักงาน ทำให้ผู้เช่าต้องการพื้นที่ขนาดเล็กลง เนื่องจากพนักงานจะหมุนเวียนเข้ามาทำงานและไม่จำเป็นต้องมีโต๊ะประจำ (Hot desk) โดยอาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก (เช่น พื้นที่ออกกำลังกาย หอประชุมแบบโมดูลาร์ และระบบบริหารจัดการอัจฉริยะ) รวมถึงอาคารที่มีเทคโนโลยีทันสมัย (เช่น ระบบควบคุมการเข้าออกอัจฉริยะ (Smart access) เซนเซอร์ IoT และระบบวิเคราะห์การใช้พื้นที่แบบเรียลไทม์) จะได้รับความสนใจมากขึ้น

ภาพรวมอุปสงค์และอุปทานอาคารสำนักงาน

ในปี 2566 - 2567 พื้นที่สำนักงานให้เช่าจากโครงการ Mixed-use หลายแห่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดการให้บริการ ซึ่งบางส่วนเป็นโครงการที่เลื่อนกำหนดแล้วเสร็จ มาจากช่วง COVID-19 มีผลทำให้อุปทานพื้นที่ใหม่ เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 280,000 - 350,000 ตารางเมตรต่อปี ขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงาน สะสมอยู่ที่ระดับ 9.9 ล้านตารางเมตร ณ สิ้นปี 2567 ท่ามกลางความต้องการเช่าพื้นที่ สำนักงาน ที่ฟื้นตัวช้ากว่า การเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 96,000 ตารางเมตรต่อปี (ปี 2558 -2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 190,000 ตารางเมตรต่อปี) ผลจากเศรษฐกิจไทยมีการเติบโตในภาคบริการแต่ภาคการผลิตยังคงชะลอตัว ทำให้รายได้ฟื้นตัวในวงจำกัด ผนวกกับบริษัท หลายแห่งปรับรูปแบบ การทำงานเป็นแบบ Hybrid เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำงานให้แก่พนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2567 การเช่าพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ 8.0 ล้านตารางเมตร กดดันอัตราการใช้โดยรวมลดลงสู่ระดับ 81.3% ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยลดลง -0.3% จากระดับเฉลี่ยปี 2566

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยมีทิศทางอ่อนแรงลงในช่วงครึ่งหลัง ของปีจากแรงกดดันของนโยบายการคลังภาครัฐ ขณะที่ภาคท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า โดยประเมินว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะลดลง -6.2% จากปี 2567 และกำลังซื้อผู้บริโภคชะงักจากปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง ทำให้ภาคธุรกิจส่วนใหญ่ชะลอ การขยายทีมงาน ท่ามกลางเศรษฐกิจโลกที่การเติบโต ชะลอตัวลงส่งผลกระทบ แผนการขยายการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ปีนี้จึงยังขาดทุนผลจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงานลดลง ด้านอุปทานที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ ก่อให้เกิดการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ ส่งผลกดดันให้ อัตราการเช่าลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 20 ปี โดยตลาดสำนักงานให้เช่าสามารถสรุปได้ ดังนี้

ความต้องการเช่าพื้นที่สุทธิเพิ่มขึ้น 7.8% จากปี 2567 โดยอยู่ที่ 104,000 ตารางเมตร โดยความต้องการเช่าพื้นที่ มาจากบริษัท ขนาดกลาง - ใหญ่ ซึ่งโยกย้ายสำนักงาน สู่พื้นที่ใหม่ท่ามกลางเมืองที่เดินทางสะดวกแต่ค่าเช่าไม่สูงนัก (เช่นสถาบันการเงินและธุรกิจเครื่องสำอาง) ขณะที่บริษัทกลาง - เล็ก ส่วนใหญ่จะย้ายออกจากทำเลใจกลางเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่ รวมถึง บริษัทต่างชาติที่ย้ายฐานการผลิตมาไทยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากสงครามการค้า หรือมาลงทุนในอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมจากนโยบายรัฐ อาทิ บริษัทในกลุ่มยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล และการแพทย์สมัยใหม่ (Advanced Medical) ส่งผลให้พื้นที่เช่า สะสมอยู่ที่ 8.1 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1.3% YoY ทั้งนี้ผู้เช่าจำนวนมากให้ความสำคัญกับการเช่าพื้นที่ในสำนักงานเกรด A+ ที่ตอบโจทย์ด้าน ESG (เช่น Green Building) ขณะที่อาคารเก่าและอาคารคุณภาพรองลงมาส่วนใหญ่เผชิญปัญหาผู้เช่าย้ายไปสำนักงานแห่งใหม่ที่ทันสมัยหรือให้ข้อเสนอดีกว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือทำเลใกล้แหล่งรถไฟฟ้ามากกว่า ด้วยอัตราค่าเช่าที่อาจลดลง 20-30% เมื่อเทียบกับสำนักงานเดิม ทำให้ต้นทุนการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญนี้

พื้นที่ปิดให้บริการใหม่เข้าสู่ตลาด จำนวนมากถึง 470,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 34.4% จากปี 2567 โดยอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเกิน 300,000 ตารางเมตร ติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ส่วนใหญ่เป็นโครงการใหญ่ย่าน CBD ทั้งอาคาร Grade A และ A+ และให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้าน ESG (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก, โครงการศุภาลัย ไอคอน สากล, อาคารรัชโยธิน ฮิลล์ คิงดอม ทาวเวอร์ , เอแพค ทาวเวอร์ , วัน ออริจิน สนามเป้า เป็นต้น) ส่งผลให้พื้นที่สำนักงานสะสมปี 2568 อยู่ที่ 10.3 ล้านตารางเมตรเพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2567 ในจำนวนนี้จะมีประมาณ 71% เป็นสำนักงานอาคารเกรด B และ 19% เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ที่เหลือ 10% เป็นอาคารสำนักงานเกรด A+

อัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยลดลงสู่ระดับ 78.6% จาก 81.3% ณ สิ้นปี 2567 เทียบกับที่เคยสูงกว่า 90% ในช่วงก่อน COVID-19 ผลจากอุปทานสำนักงานใหม่โดยเฉพาะ Grade A และ A+ เปิดให้บริการหลายโครงการในเวลาใกล้เคียงกันท่ามกลางอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นช้ากว่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้น ทั้งด้านอัตราการใช้ และเงื่อนไขการเช่าที่ดึงดูดทั้งนี้อัตราการใช้พื้นที่ลดลงสำหรับอาคารสำนักงานทุกเกรดโดย Grade A+ ลดลงมากที่สุดที่ (- 8.5%) และ Grade A ที่ (-3.8%) ส่วนสำนักงาน Grade B (-1.1%) ที่ได้อานิสงส์จากการย้ายสำนักงานของผู้เช่าที่ต้องการลดค่าใช้จ่าย ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ปรับลดไม่มากนักเมื่อเทียบกับเกรดอื่น

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade A และ B ต่ำสุดในรอบ 10 ปี โดยลดลง -0.1% และ -3.3% YoY ตามลำดับเป็นผลจากอุปทานส่วนเกินของพื้นที่อาคารสำนักงานสูงกว่าความต้องการเช่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประกอบการจึงปรับลดราคา เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงรวมถึงกลยุทธ์จูงใจ อาทิ การลดหรือยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาหนึ่ง การคงอัตราค่าเช่าเดิม แต่ขยาย

ระยะเวลาสัญญา รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษ (เช่น พื้นที่พร้อมตกแต่ง หรือ เงินสนับสนุนค่าตกแต่ง (Fit-out allowance)) โดยอาคารสำนักงานเกรด B ต้องเผชิญความท้าทายเพิ่มขึ้นจากการที่ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดกลางและเล็ก ซึ่งอ่อนไหวต่อความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงมีแนวโน้มคั่นหรือลดขนาดพื้นที่เช่า หรือย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่าเพื่อบริหารต้นทุน สำหรับค่าเช่าของอาคารสำนักงาน Grade A+ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.3% จากปี 2567 เนื่องจากเป็นที่ต้องการขององค์กรขนาดใหญ่ทั้งในและต่างประเทศ ด้วยจุดแข็งด้านทำเลในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) การออกแบบอาคารทันสมัยและหลายอาคารได้รับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (ESG/Wellness) ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการขององค์กรยุคใหม่ นอกจากนี้ ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังต่ำกว่า 1 – 3 เท่า เมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานในเมืองศูนย์กลางธุรกิจประเทศอื่นในภูมิภาค (เช่น สิงคโปร์ ฮองกงและโฮจิมินห์) จึงจูงใจบริษัทข้ามชาติโดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการลดต้นทุนหรือกระจายความเสี่ยงจากตลาดที่มีค่าเช่าสูง

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2569 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินต่อเนื่องสวนทางกับอุปสงค์การเช่า ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจไทยที่เติบโตแผ่วลง (คาดว่าเติบโต 1.8% ชะลอลงจากปี 2568) ผลจากภาคส่งออกหดตัว -1.8% ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นเพียง 2.2% นอกจากนี้ กำลังซื้อในประเทศยังประปรายประกอบกับเศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มชะลอหรือเลื่อนการลงทุนใหม่ออกไป อีกทั้งรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ทำให้บริษัทหลายแห่งสามารถลดขนาดพื้นที่สำนักงานเพื่อควบคุมต้นทุนและเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารทีมงาน ปีนี้จึงยังขาดทุนทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานทรงตัวหรืออาจลดลง -20% ถึง -30% จากปี 2568 ด้านพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด 100,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการใช้ปรับลดลงสู่ระดับ 78.5% สำหรับปี 2570-2571 คาดว่าตลาดสำนักงานให้เช่าจะกระตุ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2568 สรุปได้ดังนี้

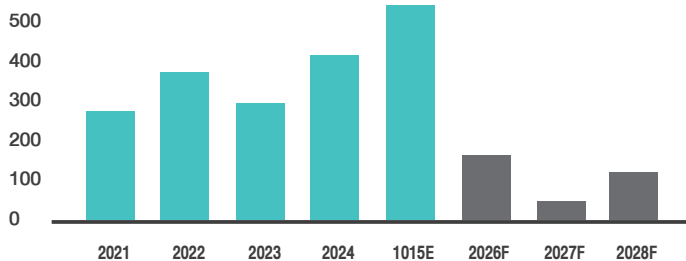


ภาพรวมอุปสงค์และอุปทานอาคารสำนักงาน

ความต้องการเช่าสำนักงานมีแนวโน้มขยายตัว 0.7-1.5% ต่อปี (เทียบกับค่าเฉลี่ย 2.5% ต่อปี ในช่วง 2558-2562) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปเฉลี่ย 2.3% ต่อปี นำโดยการขยายตัวของธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยว (2) ธุรกิจบางกลุ่ม (อาทิ กลุ่มเทคโนโลยี การเงิน บริการดิจิทัล และสุขภาพและความงาม) มีความต้องการสำนักงานที่ทันสมัยโดยเฉพาะสำนักงานเกรด A และ A+ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดี โดยผลสำรวจ Future of Work 2024 (โดยบริษัทจเวลแอล จำกัด: JLL) พบว่าผู้เช่าพื้นที่สำนักงานในไทยนิยมย้ายไปเช่าอาคารที่ทันสมัยกว่าอาคารที่อยู่ปัจจุบันมากขึ้น ซึ่งแนวโน้มนี้จะดำเนินต่อเนื่องถึงปี 2571 โดยมีแรงหนุนจากการเปิดตัวสำนักงานใหม่ระดับพรีเมียมในย่านธุรกิจหลัก และ (3) ความต้องการสำนักงานจากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย ทั้งนี้ ผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการอาคารที่ได้มาตรฐานตามแนวคิดด้านความยั่งยืน (ESG) และให้ความสำคัญกับอาคารเขียว (Green Building) ที่ได้รับรองมาตรฐาน (เช่น LEED หรือ WELL หรือ TREES) ทั้งด้านการใช้พลังงาน การจัดการคาร์บอน และคุณภาพชีวิตผู้ใช้งาน โดยรายงานของ CBRE Thailand (2024) พบว่า 78% ของผู้เช่าสำนักงานในไทยตั้งเป้าใช้สำนักงานที่สอดคล้องกับเป้าหมายความยั่งยืนภายในปี 2573 เพิ่มขึ้นจาก 22% ปี 2567 สะท้อนว่าปัจจัยด้าน ESG เป็นหนึ่งในเกณฑ์สำคัญที่ดึงดูดใจเลือกเช่าสำนักงาน โดยเฉพาะบริษัทที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์และปฏิบัติตามนโยบายความยั่งยืนระดับสากล

อุปทานสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวเฉลี่ย 0.0-1.0% ต่อปี โดยวิจัยกรุงศรีประเมินว่าจะมีอุปทานสำนักงานใหม่ที่กำลังก่อสร้างประมาณ 200,000 ตารางเมตรทยอยเปิดให้บริการในปี 2569 - 2571 ซึ่งลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ย 300,000 ตารางเมตรต่อปี โดยส่วนใหญ่เป็นอาคาร Grade A และ A+ ภายในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ที่ทยอยเปิดตามเฟส (อาทิ อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 2 และอาคารบุญมิตร สยาม) ได้การรับรองมาตรฐานอาคารเขียว (JLL ระบุว่าอาคารเขียวจะลดต้นทุนพลังงานและการจัดการของเสียได้ 6% ต่อปี และกำหนดค่าเช่าได้สูงกว่าราคาตลาด 14% นอกจากนี้ กว่า 60% ของผู้เช่ากลุ่ม Corporate จะเลือกอาคารที่ผ่านเกณฑ์อาคารเขียว

Thousand sq.m.



Source : CBRE Research, estimated and forecast by Krngsri Research

หรือมีนโยบาย ESG ชัดเจน เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย Net Zero หรือ Carbon Neutrality ของ (องค์กร) และผสานเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยเฉพาะหากมีมาตรการรองรับเหตุฉุกเฉิน เช่น การเตรียม BCP (Business Continuity Plan) จะยิ่งได้รับความสนใจมากขึ้น ทั้งนี้ อุปทานสำนักงานส่วนเกินที่มีจำนวนมากจะทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงขึ้น เพิ่มแรงกดดันอาคารสำนักงานเก่าโดยเฉพาะอายุใช้งานเกิน 20 ปี (มากกว่า 60% ของอุปทานทั้งหมด) ต้องเร่งปรับปรุงอาคารเพิ่มความทันสมัย เพื่อให้มีภาพลักษณ์ที่ต่างจากเดิม หรือมีข้อเสนอที่ยืดหยุ่น (เช่น มีช่วงฟรีค่าเช่ามากขึ้น) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน



อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มทรงตัวหรือกระตือรือร้นเล็กน้อยที่ 79%-80% จากอุปสงค์ที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่คาดว่าจะยังมีภาวะอุปทานส่วนเกินในบางทำเล โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีอาคารใหม่เปิดตัวจำนวนมาก รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid work ที่ยังมีอยู่ ทำให้พื้นที่ว่างเหลือเช่ามีแนวโน้มปรับลดลงบ้างแต่ไม่มากนัก โดยพื้นที่ที่จะมีอัตราการเช่าสูงสุดที่ย่าน CBD ได้แก่ สยาม สาทร และพระราม 4 และย่าน Non-CBD ได้แก่ ย่านบางนา และศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวทำได้สะดวกมากขึ้น ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์ด้านราคาหรือเงื่อนไขการเช่าที่ดึงดูดใจ เพื่อรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าเฉลี่ยอาจลดลงสำหรับอาคารเก่า จึงอาจเห็นการเสนอลดราคา/ การต่อสัญญา/ หรือการปรับพื้นที่ เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมโดยเฉพาะในทำเลที่มีการแข่งขันสูงสำหรับอาคารสำนักงานที่มีการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม (ESG) หรือออกแบบให้พื้นที่ปรับเปลี่ยนได้ง่าย จะได้รับการตอบรับจากผู้เช่ามากขึ้น โดยรายงานของ JLL และ CBRE ระบุว่าอาคารที่มีการรับรอง Green building จะมีอัตราการเช่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดทั่วไปถึง 10 - 15%

ค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในกลุ่มสำนักงานใหม่ Grade A+ ย่าน CBD ที่เป็น Green office ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารคุณภาพสูง ตอบโจทย์ผู้เช่ายุคใหม่ได้ทั้งด้านฟังก์ชันการใช้งาน ความปลอดภัย และความพร้อมให้บริการ ทั้งยังอยู่ในทำเลที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้เช่าที่เป็นองค์กรขนาดใหญ่และบริษัทข้ามชาติ นอกจากนี้ อาคารส่วนใหญ่มักจะได้รับมาตรฐานด้านความยั่งยืนในระดับสากล ซึ่งสอดคล้องกับเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ผู้เช่าจึงเต็มใจจ่ายค่าเช่าในระดับที่สูงขึ้นเพื่อแลกกับภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร และสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะยาว สำหรับอาคารเกรด A ในย่าน CBD จะเผชิญการแข่งขันรุนแรง ผลจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้ม “ตริราคา” เพื่อรักษาผู้เช่าเก่า หรือเสนอส่วนลดพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่โดยเฉพาะรายที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ด้านสำนักงาน Grade B และสำนักงานในเขต Non-CBD รวมถึงสำนักงานเก่า ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับลดต่อเนื่อง ผลจากผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าและมีแนวโน้มโยกย้ายไปอาคารใหม่ที่ดีกว่าทั้งในมิติของสิ่งแวดล้อม ความยืดหยุ่นของสัญญา และภาพลักษณ์ที่ทันสมัยขึ้น ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้จึงอาจต้องเร่ง Renovate เพื่อยกระดับคุณภาพให้ได้ตามมาตรฐาน หรือใช้การปรับลดราคา หรือเสนอเงื่อนไขการเช่าที่ดึงดูดใจเพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดรายใหม่ ส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น

ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะข้างหน้า ได้แก่ (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ทำให้ภาคธุรกิจชะลอการขยายสำนักงาน (2) ผู้พัฒนาเผชิญภาระต้นทุนสูงกว่าปกติราว 15 - 20% ในการพัฒนาอาคารตามมาตรฐาน ESG เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่มีเป้าหมายทางธุรกิจด้านความยั่งยืน ทำให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานขึ้น (3) ความต้องการพื้นที่แบบ Flexible space มีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากหลายองค์กรยังใช้รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid ทำให้เจ้าของอาคารมีต้นทุนการปรับโครงสร้างพื้นที่ การออกแบบและตกแต่ง รวมถึงการบริหารจัดการอาคาร และ (4) อุปทานสำนักงานส่วนเกินจำนวนมากในตลาดสำนักงานให้เช่า จะกดดันอัตราค่าเช่าในอีกหลายปีข้างหน้า ผู้พัฒนาอาคารจึงอาจต้องปรับตัวสู่การแข่งขันด้านความคุ้มค่ามากกว่าราคา ขณะที่อาคารเก่าที่ไม่ปรับตัวอาจเสียความสามารถในการแข่งขัน ทำให้มีอัตราว่างสูงขึ้น

แม้ธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะเผชิญความท้าทายหลากหลายรูปแบบ แต่ยังคงมีศักยภาพการเติบโตเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในอาเซียน จากปัจจัยสนับสนุน ดังนี้ (1) ทำเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์ จากการที่ไทยตั้งอยู่ใจกลางเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เอื้อต่อการเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านทั้งด้านการค้า และการคมนาคม นอกจากนี้ไทยยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (เช่น รถไฟความเร็วสูง เขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)) ที่ช่วยเสริมศักยภาพการเติบโตของตลาดสำนักงานของไทย (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานในกรุงเทพฯ แ่งเงินได้เมื่อเทียบกับศูนย์กลางธุรกิจอื่นในภูมิภาค โดยข้อมูลจาก Cushman & Wakefield และ Knight Frank (2568) ระบุว่าค่าเช่าสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพฯ เฉลี่ยที่ 900-1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในเมืองศูนย์กลางธุรกิจในสิงคโปร์และฮ่องกง 1-3 เท่า กรุงเทพฯ จึงเป็นตัวเลือกที่คุ้มค่าสำหรับบริษัทข้ามชาติที่ต้องการตั้งสำนักงานในภูมิภาค และ (3) มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ อาทิ การสนับสนุนให้บริษัทข้ามชาติจัดตั้งศูนย์บริหารธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ผ่านสิทธิประโยชน์ทางภาษี การอนุญาตให้แรงงานต่างชาติ และส่งเสริมการลงทุนส่งเสริมหรือยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติพิเศษ (เช่น สนับสนุนสิ่งแวดล้อม หรือออกแบบอาคารตามมาตรฐาน Green building/ ESG) โดยให้สิทธิพิเศษเพิ่มพื้นที่ก่อสร้าง (Floor Area) มากกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือ FAR Bonus องค์ประกอบข้างต้น ช่วยเสริมให้ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีศักยภาพและความน่าสนใจยิ่งขึ้น ทั้งในมิติของการลงทุนและผู้เช่า

ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์มีความเสี่ยง นอกเหนือจากข้อมูลอื่นๆ ในเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณของตนเอง และพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่จะกล่าวต่อไปนี้ ด้วยความรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนซึ่งมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอนและอยู่บนสมมติฐานที่กำหนด หากความเสี่ยงทั้งหลายที่กล่าวถึงเหล่านี้เกิดขึ้นจริง การดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบในทางลบ ราคาซื้อ ขายหน่วยลงทุน อาจลดลงและผู้ลงทุนอาจได้รับผลเสียหายต่อเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด เว้นแต่จะได้รับการชดเชย ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในเอกสารฉบับนี้ กองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ต่างไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถคำนวณผลกระทบทางการเงิน หรือผลกระทบในด้านอื่นของปัจจัยความเสี่ยงที่แสดงไว้ให้ในส่วนนี้

นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่ระบุในเอกสารนี้อาจไม่ใช่ปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมด โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองลงทุนรวมอาจไม่ทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจถือว่าไม่สำคัญในปัจจุบันแต่อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญในอนาคตที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานโอกาสทางธุรกิจ สถานะทางการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลหรือราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทรัสต์คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความไม่แน่นอน และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัย หลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดยอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใดนักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนอาจมีความผันผวนผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ KPNREIT หรือ การดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT

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

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

อย่างไรก็ดี 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

4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าว หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาอย่างใดก็ได้ แม้ว่ากองทรัสต์ มีสิทธิ์ที่จะบอกเลิกสัญญาตลอดจนเรียกค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ใด ๆ จากเหตุแห่งการผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว แต่อาจทำให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่รับโอนหรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ ส่งผลให้กองทรัสต์ อาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ถึงระยะเวลาในกระบวนการทางกฎหมายและจำนวนเงินที่กองทรัสต์ จะได้รับชดเชยความเสียหายนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.3 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ อาจไม่สามารถจัดหาประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์ จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ย

ประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ จะได้รับ หรือกองทรัสต์ อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในกรณีที่มีประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ทั่วถึงหมดหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.1.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในอนาคต

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

กองทรัสต์ที่มีผู้เช่าหลัก 10 รายแรกโดยมีรายได้คิดเป็นร้อยละ 40.6 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ หากผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่เมื่อสัญญาครบกำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวได้ อาจส่งผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT

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

4.2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สิน

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

4.2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์ KPNREIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการประกอบธุรกิจดังกล่าว มีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ระหว่างกองทรัสต์ KPNREIT และผู้ประกอบการรายอื่นที่ดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกัน ประกอบกับการปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตของผู้เช่าจากปัจจัยต่างๆ เช่น การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการทำงานเป็นการทำงานที่บ้าน (Work From Home) ที่สามารถตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่และลดค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการจากการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่ที่รายเดิมเป็นไปได้อย่างขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ KPNREIT จะมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป โดยการปรับโครงสร้างผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้โดยมุ่งเน้นการเจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง

4.2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในสัดส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินทำให้องค์กร KPNREIT ไม่สามารถได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในปัจจุบันยังไม่ปรากฏว่ามีพระราชกฤษฎีกา กำหนดแนวเขตที่ดินที่จะถูกเวนคืน หรือพระราชบัญญัติกำหนดแนวเขตที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ ในการเวนคืนทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีการเวนคืน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนภายหลังที่กองทรัสต์ KPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโครงการไม่ว่าทั้งหมด หรือในสัดส่วนที่เป็นสาระสำคัญ แม้ว่าสัญญาที่เกี่ยวข้องจะกำหนดให้องค์กร KPNREIT ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทน ตามจำนวนหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนด ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) แต่อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจไม่ได้รับค่าทดแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวหรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทรัสต์ KPNREIT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT อาทิ อาจส่งผลให้องค์กร KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ในการลงทุนและรายได้ที่กองทรัสต์ KPNREIT รวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนพระราม 9 ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้ดำเนินการมาเป็นเวลากว่า 26 ปี โดยพื้นที่โดยรอบมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวกซึ่งในการตราพระราชกฤษฎีกา เพื่อกำหนดแนวเขต เพื่อวัตถุประสงค์ ในการเวนคืนทรัพย์สิน ของเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนนั้น จะดำเนินการภายใต้กรอบแห่งความจำเป็นเพื่อสาธารณประโยชน์ ประกอบกับผลกระทบต่อนักลงทุนที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น ด้วยเหตุนี้ เมื่อโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนจตุรทิศ (ทางคู่งานพระราม 9) เป็นแหล่งที่มีความเจริญและมีการค้าขาย อยู่อาศัย รวมถึงมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่โดยรอบ และมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวกแล้วนั้น ความเสี่ยงที่จะโดนเวนคืนที่ดินโดยภาครัฐเพื่อนำไปใช้เพื่อสาธารณประโยชน์จึงอยู่ในระดับต่ำ

4.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง

ปัจจุบันโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์มีทางเข้าออกหลักอยู่ทางทิศใต้ของที่ดินซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนจตุรทิศ (ทางคู่งานของถนนพระราม 9) ซึ่งไม่ได้ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง ทั้งนี้ถนนจตุรทิศส่วนที่ตัดผ่านหน้าโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์นั้นตั้งอยู่บนที่ดินสองแปลงอันได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 231201 และ 6890 ถือกรรมสิทธิ์ โดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (“การทางพิเศษฯ”) โดยการทางพิเศษฯ ได้ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวจากการเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนสายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรีนครินทร์ ปัจจุบันที่ดินทั้งสองแปลงเป็นส่วนหนึ่งของถนนจตุรทิศซึ่งมีการสัญจรโดยรถได้ทั่วไปตลอดเวลา และไม่มีการปิดถนน หรือมีการกำหนดเวลาเดินรถแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนพระราม 9 ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้ดำเนินการมาเป็นเวลากว่า 26 ปี โดยพื้นที่โดยรอบมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวกซึ่งในการตราพระราชกฤษฎีกา เพื่อกำหนดแนวเขตเพื่อวัตถุประสงค์ ในการเวนคืนทรัพย์สิน ของเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนนั้นจะดำเนินการภายใต้กรอบแห่งความจำเป็นเพื่อสาธารณประโยชน์ ประกอบกับผลกระทบต่อนักลงทุนที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น ด้วยเหตุนี้เมื่อโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนจตุรทิศ (ทางคู่งานพระราม 9) เป็นแหล่งที่มีความเจริญและมีการค้าขาย อยู่อาศัย รวมถึงมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่โดยรอบ และมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวก แล้วนั้น ความเสี่ยงที่จะโดนเวนคืนที่ดินโดยภาครัฐ เพื่อนำไปใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์จึงอยู่ในระดับต่ำ

4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการ อาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ บางแปลงตกอยู่ภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ อาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 ซึ่งโอนให้แก่กองทรัสต์ KPNREIT เพื่อการแปลงสภาพนั้นตกอยู่ภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแปลงและบางส่วน (0.40 ตารางวา) ตามลำดับ ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในบันทึกข้อตกลงเรื่องการในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 18 มกราคม 2562 และสัญญากำหนดลักษณะในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กันยายน 2561 (รวมเรียกว่า “สัญญา”)



สัญญาดังกล่าวให้สิทธิ สฟม. ในการใช้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 เพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (มีนบุรี - สุวินทวงศ์) โดย สฟม. มีสิทธิสร้างทางรถไฟ อุโมงค์ สถานีใต้พื้นดิน ตลอดจนสิทธิในการปลูกสร้างตัดแปลง รื้อถอนสิ่งใด ๆ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเฉพาะใต้พื้นผิวดินของที่ดินโฉนดที่ดินดังกล่าว ตามข้อกำหนดทางวิศวกรรม โดยที่กองกรีสต์มีหน้าที่ห้ามกระทำการใด ๆ ที่จะเป็นการใช้ประโยชน์ของรัฐคลังหรือเสื่อมความสะดวก เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ อย่างไรก็ตามเนื่องจาก สฟม. มีสิทธิเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบริเวณใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และในการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ได้มีการกำหนดลักษณะของสิ่งก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือ เป็นการก่อสร้างอุโมงค์ในบริเวณใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีส่วนที่พาดผ่านบริเวณบนพื้นผิวดิน และการปลูกสร้างดังกล่าวได้สำเร็จแล้วโดยสิ่งก่อสร้างไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่บนผิวดินหรืออยู่ในบริเวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ นอกจากนี้ ในปัจจุบัน บริเวณบนพื้นผิวดินของที่ดินภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์ถูกใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์สู่ถนนจตุรทิศต่อเนื่องกับถนนพระราม 9 ได้ตามปกติ และสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อกำหนดในเรื่อง

การห้ามโอนที่ดินหรืออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ให้แก่กองกรีสต์หรือบุคคลอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น การในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจึงไม่มีลักษณะเป็นการขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือทางกำหนดของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์อย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมสามารถโอนที่ดินภายใต้การในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองกรีสต์ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวม KPNPF ยังได้รับค่าตอบแทนจาก สฟม. ทั้งสิ้นจำนวน 69,497.40 บาท ซึ่งชำระเต็มจำนวนแล้ว

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.7 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

ผู้จัดการกองกรีสต์ อยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สิน ครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของโครงการอาคารเคพีเอ็น ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวอาจต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและทำให้เกิดการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองกรีสต์ ลงทุนเป็นการชั่วคราว ด้วยเหตุนี้ อาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ จนเป็นเหตุให้ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลประโยชน์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ดีสำหรับแผนการปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็นที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2569 นั้น ผู้จัดการกองกรีสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้วางแผนการปรับปรุงอาคารโดยทยอยดำเนินการ เป็นสัดส่วน โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงภายนอกอาคารเป็นส่วนใหญ่ และพื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงปรับการใช้สอยพื้นที่อาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยคาดว่าจะไม่กระทบกับพื้นที่ของผู้เช่าคือ จะไม่เป็นการรบกวนหรือปิดพื้นที่ของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกรีสต์มีนโยบายสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองกรีสต์ อย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะมีการซ่อมแซมทรัพย์สินของกองกรีสต์ ในขั้นนี้หรือไม่ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม หากจะมีการปรับปรุงทรัพย์สิน ครั้งใหญ่ผู้จัดการกองกรีสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีหน้าที่ต้องพิจารณาแผนการดำเนินการ ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับก่อนเริ่มดำเนินการทุกครั้ง รวมถึงศึกษาความเพียงพอ และความเหมาะสมของแหล่งเงินทุน ตลอดจนความเหมาะสมในระยะเวลาในการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองกรีสต์ พิจารณาจัดทำประมาณการและแผนการทยอยสำรองค่าดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอื่น เพื่อให้ครอบคลุมผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรีสต์ ให้น้อยที่สุด ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าวต้องเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองกรีสต์

4.2.8 ความเสี่ยงจากการที่กองกรีสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองกรีสต์ KPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหน่วยกรีสต์ อาจได้รับผลกระทบหากกองกรีสต์ KPNREIT มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นหากรายได้ไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของที่ดิน และโครงการ อาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) อย่างเต็มความสามารถ รวมถึงการศึกษารายละเอียดจากรายงานของนักประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบอาคาร และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้น ๆ รวมถึงสาระสำคัญของสัญญาที่กองกรีสต์เข้าเป็นผู้สัญญาอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของนักประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงินใช้เป็นพื้นฐานในการประเมิน และรายงานตรวจสอบอาคารอาจมีข้อบกพร่องหรือมีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินซึ่งอาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรอบไปถึงเทคนิค หรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบ

4.3.2 ความเสี่ยงจากการที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองกรีสต์ อาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยกรีสต์

หากอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรีสต์ KPNREIT ลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายของกองกรีสต์ KPNREIT ที่เพิ่มมากขึ้น กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองกรีสต์ KPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรีสต์ KPNREIT ผู้จัดการกองกรีสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาอัตราค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ และยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป

4.3.3 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรีสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองกรีสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะ

เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ราคาที่กองกรีสต์ KPNREIT ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่า มูลค่าที่กำหนด โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองกรีสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากร และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การภาษี และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ KPNREIT หรือการภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน นอกจากนี้ ในการขายโอน หรือ รับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ ในอนาคตนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ KPNREIT อาจต้องชำระต้นทุนค่าเช่าแตกต่างจาก อัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบันหรืออาจมีการยกเลิกการยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้ที่ได้จากการขายหน่วยทรัสต์

4.4.2 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถควบคุม หรือคาดการณ์ได้

สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจ ตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ การเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารรถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ KPNREIT

4.4.3 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ ต่อการดำเนินงานกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์ KPNREIT

4.4.4 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ KPNREIT นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต เพื่อตอบรับกับแนวคิดเกี่ยวกับ การพัฒนาขององค์กร อย่างยั่งยืน (ESG) กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามข้อกำหนด และ/หรือ กฎหมายเพิ่มเติม



4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

4.5.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ภาวะทางเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมโดยทั่วไป รวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภค และบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงิน และการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อความต้องการของผู้บริโภค และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ ผลประกอบการของกองทรัสต์ KPNREIT ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ ความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น หรือปัจจัยภายนอกจากต่างประเทศ อาทิ อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราหรือมาตรการกีดกันทางการค้า หรือการกีดกันที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศสถานะทางเศรษฐกิจของโลก เป็นต้น ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวอาจไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จะติดตามภาวะ และปัจจัยภายนอกต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ KPNREIT ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.5.3 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ซื้อหน่วยทรัสต์มาหรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ ได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาดซึ่งหากสภาพคล่องต่ำความเสี่ยง ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะขายหน่วยทรัสต์ ไม่ได้อยู่ในระดับสูง

4.5.4 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาด หลักทรัพย์ฯ

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย (bid - offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขายขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

4.5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ KPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สถานะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้ใช้ในการจ่ายชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนงบประมาณการปรับปรุงและซ่อมแซมโครงการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน กิจธรรมชาติ โรคระบาด สถานะทางการเมือง

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของ กองทรัสต์ KPNREIT ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ ตาม แผนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้นหรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ต่อ บแทนได้ในปีต่อไป นอกจากนี้อัตรากำไรสุทธิที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อย ค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงินซ่อมแซมปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของทรัพย์สิน นั้นผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบาย กันสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในอัตราประมาณ ร้อยละ 2 – 3 ของรายได้ค่าเช่า และบริการ เพื่อใช้เป็นงบประมาณสำหรับการซ่อมแซมปรับปรุงและ บำรุงรักษาอาคาร และทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคตทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหาร จัดการเงินสำรองดังกล่าวควบคู่กับการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจ ว่ากองทรัสต์มีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้อย่างสม่ำเสมอจะช่วยรักษาคุณภาพและมูลค่าของทรัพย์สิน และเป็นประโยชน์สูงสุด แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

4.5.6 ความเสี่ยงจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วย ทรัสต์ในขณะนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจดำเนินการให้มีการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่ม เติมในอนาคต เพื่อระดมทุนมาใช้เป็นแหล่งเงินทุน หรือใช้เป็นสิ่งตอบแทน ในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ (NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของกองทรัสต์ ในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยหรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ลดลงภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม เติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะต้องจัดให้มีการเรียกประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติในการอนุมัติให้ มีการเพิ่มทุนตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

4.5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงิน ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือ หน่วยทรัสต์ จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากกองทรัสต์จะ ต้องดำเนินการ ชำระบัญชีโดยการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง และจัดการกองทรัสต์ รวมถึงการชำระหนี้สิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะถูกหักออกจากทรัพย์สิน ของกอง ทรัสต์ ก่อนที่จะแบ่ง และจัดส่งเงินหรือทรัพย์สิน ที่เหลืออยู่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่ง อาจมีความเป็นไปได้ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อาจสูญเสียเงินลงทุนของตน ในหน่วยทรัสต์ไม่ว่า บางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8 การเปลี่ยนแปลง นโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ในหน่วยทรัสต์ ของ กองทรัสต์ KPNREIT

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีการภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดย อาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษี หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 5 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัย สำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เชื่อว่าจะส่งผล กระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ จากอสังหา ริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์บริหารอยู่ อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของอาคาร และเพิ่มขีด ความสามารถในการแข่งขัน ให้พร้อมตอบสนองความต้องการของผู้เช่าปัจจุบันตลอดจน ดึงดูดกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการปรับปรุงอาคารโดยจัด ลำดับความสำคัญพื้นที่ที่ควรปรับปรุง ก่อน-หลัง โดยเน้นไปที่ส่วนสำคัญซึ่งมีผลต่อการ สร้างประสบการณ์ต่อผู้มาใช้บริการอาคาร (Customer Experience) เป็นหลักพร้อมทั้ง จัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับเป้าประสงค์ดังกล่าว

โดยแผนดำเนินการปรับปรุงอาคาร ใช้เวลาประมาณ 9 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือน มีนาคม 2568 ใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 40.71 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) กำหนดการ ปรับปรุงอาคารคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้ส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้างในหลายเขตพื้นที่ของ กรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งได้รับความเสียหายจาก เหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งในส่วนของโครงสร้างอาคาร และสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ และจำเป็นต้องมีการปิดอาคารชั่วคราว เพื่อตรวจสอบโครงสร้างและซ่อมแซมอาคารให้ปลอดภัย

อย่างไรก็ดี การปรับปรุงเชิงโครงสร้าง ไม่เพียงซ่อมแซมส่วนที่เสียหายจากแผ่น ดินไหว แต่ได้มีการเสริมโครงสร้างหลัก เพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในเชิงวิศวกรรม และยืดอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาวได้ด้วย ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารยังคง อยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาสำรองเงินสด บางส่วนสำหรับการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากแผ่นดินไหวควบคู่กับการ บริหารสภาพคล่องเพื่อให้การปรับปรุงอาคารยังคงเป็นไปตามแผน และกรอบเวลาที่กำหนด

รายละเอียดความคืบหน้าในการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.kpnreit.com



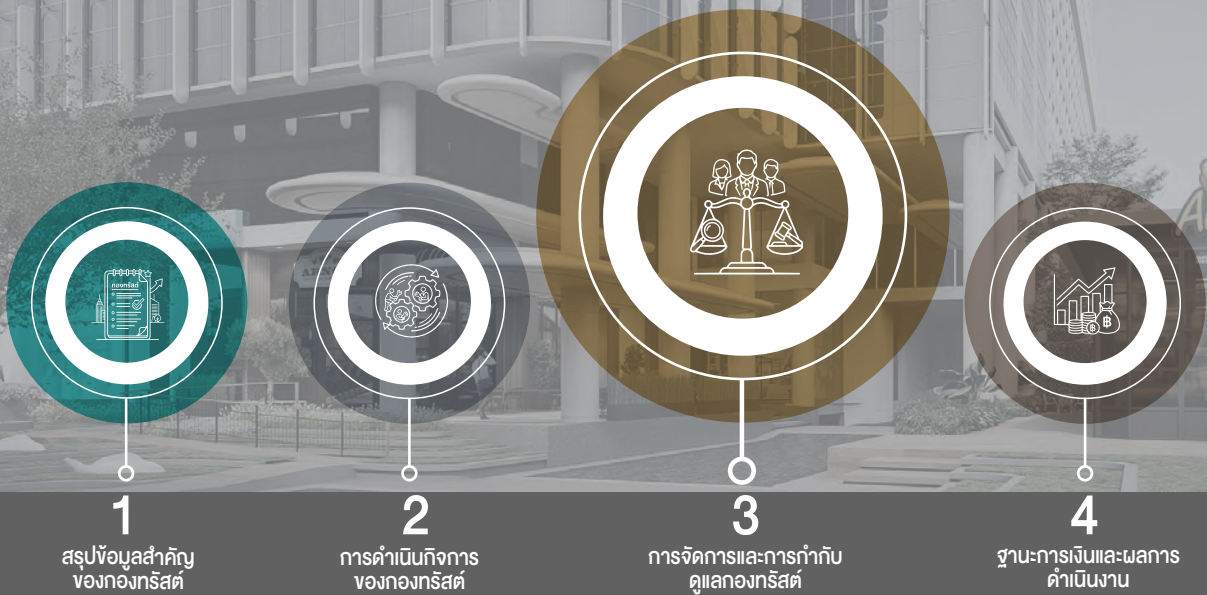


การจัดการและการทำกับดูละกองคริสต์

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์



● ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อ 7 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| ทุนชำระแล้ว | 1,683,649,114 บาท |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ | 180,000,000 หน่วย |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR) | 9.3536 บาทต่อหน่วย |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย | 9.5603 บาทต่อหน่วย |

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

| | |
|--|------------------|
| ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | 2.04 บาทต่อหน่วย |
| ราคาสูงสุดของปี | 2.58 บาทต่อหน่วย |
| ราคาต่ำสุดของปี | 1.98 บาทต่อหน่วย |
| ราคาเฉลี่ยของปี | 2.17 บาทต่อหน่วย |
| มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 | 358,200,000 บาท |
| มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี | 4,560,000 บาท |
| ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี | 2,051,190 หน่วย |

7.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

- ไม่มี -

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

| | รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | จำนวนหน่วย | ร้อยละ |
|-----|--|------------|--------|
| 1. | สำนักงานประกันสังคม | 37,948,100 | 21.08 |
| 2. | นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช | 29,611,700 | 16.51 |
| 3. | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 12,417,200 | 6.90 |
| 4. | บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 11,079,900 | 6.16 |
| 5. | นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา | 11,000,000 | 6.11 |
| 6. | นาย กรณ์ ณรงค์เดช | 6,735,000 | 3.74 |
| 7. | นาย เอ สัจฉว | 3,732,300 | 2.07 |
| 8. | นาย สุชาติ โชติพัฒนกุล | 1,315,000 | 0.73 |
| 9. | นาย วิโรจน์ วิวิธนากรณ์ | 1,227,100 | 0.62 |
| 10. | นาง ลีลาวดี สุขพารักษ์ | 1,121,000 | 0.62 |

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายปันผล

กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไร สุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่ กรณี และจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปี บัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อ รอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2568 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2568 ของกองทรัสต์มีดังนี้

| รอบผลประกอบการ | รายการ | วันปิดสมุดทะเบียน | วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน | อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน (บาท) |
|----------------------------|--|-------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1 ม.ค. 68 ถึง 31 มี.ค. 68 | จ่ายประโยชน์ตอบแทน | 28 พ.ค. 68 | 4 มี.ย. 68 | 0.0282 |
| 1 เม.ย. 68 ถึง 30 มิ.ย. 68 | งดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุง ¹ | | | |
| 1 ก.ค. 68 ถึง 30 ก.ย. 68 | งดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุง ¹ | | | |
| 1 ต.ค. 68 ถึง 31 ธ.ค. 68 | จ่ายประโยชน์ตอบแทน | 27 ก.พ. 69 | 13 มี.ค. 69 | 0.0592 |

หมายเหตุ: ¹เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากผลกระทบความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการ สร้างรายได้ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2569 และเริ่มดำเนินแผนงานปรับปรุงในเฟสที่ 2 ต่อไป โดย จะทำการสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซมและปรับปรุงดังกล่าวสำหรับปี 2569 จำนวนรวม ทั้งสิ้นไม่เกิน 15 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจะใช้เป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ข้อ 8 โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปและโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเสท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560125481 โดย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 61,000,000 บาท และมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 63 อาคารเอเอทีทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิภาวดี แสงวณภูมิ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2561 และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 9 ตุลาคม 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อ ประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

| | |
|--------------------------------|---|
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท บลูเวล แอสเสท จำกัด (Blue Whale Assets Company Limited) |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ | การบริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ และการจัดการกองทรัสต์ |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารเอเอทีทาวเวอร์ ถนนวิภาวดี แสงวณภูมิ 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 ศรีสอาด 2. นางสาวจิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ 3. นางพรพริ้ง สุงสันตสุขวรรณ |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | นายพรเทพ ศรีสอาด หรือ นางสาวจิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท |

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

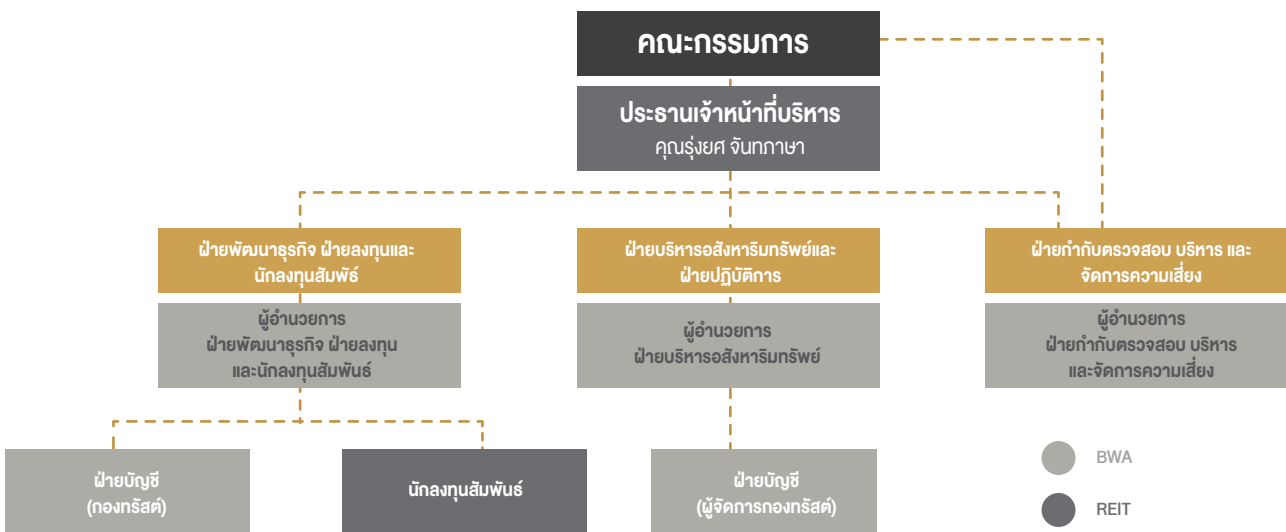
| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|-------|-----------------------------|------------------------|--|
| 1. | คุณพรเทพ ศรีสอาด | 2,592,500 | 42.50 |
| 2. | คุณจิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ | 2,592,500 | 42.50 |
| 3. | คุณรุ่งยศ จันทภาษา | 305,000 | 5.00 |
| 4. | คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์ | 305,000 | 5.00 |
| 5. | คุณณัชชา สีหาบุตร | 305,000 | 5.00 |
| รวม | | 6,100,000 | 100.00 |

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงานและประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถพิจารณาตามสายการ บังคับบัญชาได้ ดังนี้

แผนผังโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์

Blue Whale Assets Organization Structure



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อผิดพลาด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการ กองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง



คณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ วุฒิสภาการศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์

| ลำดับ | ชื่อและนามสกุล | ตำแหน่ง | วุฒิสภาการศึกษา | ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี) |
|-------|-----------------------------|---------------|---|---|
| 1. | คุณพรพริ้ง สุขสันต์สุวรรณ | กรรมการอิสระ | <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท บริหารธุรกิจ American University of Human Sciences. | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (2551 - ปัจจุบัน) กรรมการบริษัทหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอเอส อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (2551 - ปัจจุบัน) |
| 2. | คุณพรเทพ ศรีสีอาน | กรรมการบริหาร | <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University. ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University. ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Sloan School of Management (MIT) | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2555 - ปัจจุบัน) |
| 3. | คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ | กรรมการบริหาร | <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี International and Comparative Law และ Corporate Finance จาก George Washington University ปริญญาโท กฎหมาย จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย | <ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทชอนเดอร์ 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 หรือตามกฎหมายอื่น 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) และ มีจริยธรรม (Ethic)
- (2) รับผิดชอบบริหารจัดการกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของ ฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) รับผิดชอบกำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็น ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานเพื่อช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไป ตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบควบคุมภายใน ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และ ประสิทธิภาพในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ ทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เหมาะสมและเป็นปัจจุบันกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ แต่งตั้ง ถอดถอนและประเมินผลการปฏิบัติงานของ กรรมการผู้จัดการ
- (8) รับผิดชอบพิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตาม กฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ การสามารถมอบหมายหน้าที่ตนเอง
- (10) พิจารณาเพื่อรับทราบในเรื่องที่กำหนดไว้ใน “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”
- (11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหาร เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(12) พิจารณาเพื่ออนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) กลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ ของกองทรัสต์ ที่เสนอโดยกรรมการผู้จัดการ
- (ข) งบการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ค) งบประมาณของกองทรัสต์ที่เสนอโดยกรรมการผู้จัดการ
- (ง) แผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยกรรมการผู้จัดการและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
- (จ) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ตามระบบงานเรื่องการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และระบบงานเรื่องการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัสต์
- (ฉ) รายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (ช) แนวทางในการดำเนินการรับมือพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (ซ) การคัดเลือกผู้บริหารหรือสมาชิกทรัสต์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่ผู้บริหารหรือสมาชิกทรัสต์)
- (ณ) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น
- (ญ) รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำเรื่องขออนุมัติ
- (ด) การพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (ฉ) การจัดการเกี่ยวกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (ฐ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ท) การพิจารณาผลการประเมินระบบการกำกับดูแลและปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
- (ฒ) การพิจารณาผลการประเมินระบบการตรวจสอบภายใน
- (ณ) เรื่องอื่น ๆ สามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเรื่องเรขรณงนั้น ๆ ตามที่ปรากฏใน"คู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์"



กรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหาร และฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อ นโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการ ดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) รับผิดชอบในการพิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) รับผิดชอบในการพิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการ ทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) รับผิดชอบในการพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตาม กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็น ในเรื่องดังต่อไปนี้
 - 5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - 5.2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ ความคืบหน้าในการแก้ไข



คณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย กรรมการผู้จัดการ 1 ท่าน และผู้บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล ฝ่ายละ 1 ท่าน รวมจำนวนพนักงานทั้งหมด 4 ท่าน โดยจะ ปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามตาราง ด้านล่างนี้

| หน่วยงาน | จำนวนบุคลากร | ผู้รับผิดชอบ | คุณสมบัติและประสบการณ์ |
|---|--------------|---------------------------|---|
| กรรมการผู้จัดการ | 1 | คุณรุ่งยศ จันทกาษา | <ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการด้านการตลาดและพัฒนาธุรกิจกลุ่มบริษัท เกษร จำกัด (2548-2559) |
| ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ | 1 | คุณนิชชา สีหาบุตร | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการด้านการลงทุนและการเงิน บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (2560 - ปัจจุบัน) กรรมการ บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2554 - 2557) นักวิเคราะห์การเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (2552 - 2554) |
| ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายปฏิบัติการ | 1 | คุณกิตติพงษ์ ว่องวิชญพงศ์ | <ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แมกโนเลีย โฟนีส จำกัด (2556 - 2561) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ปตท. บริหารธุรกิจค้าปลีก จำกัด (2554 - 2555) |
| ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง | 1 | คุณณคยา จำปาเงิน | <ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็น โฟร์ม (ประเทศไทย) จำกัด (2566 - 2567) ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (2563 - 2565) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริษัท บางกอก โฟสต์ จำกัด (มหาชน) (2558 - 2563) |

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง การประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเลิกจ้างพนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 2) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์
- 7) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกองทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อผูกพันที่ได้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (หากมี) และมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการโดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่ประชุม และมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการซึ่งถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

หน้าที่ของผู้จัดการกองกรรสดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองกรรสดำเนินการและกรรสดำเนินการ (หากมี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีหน้าที่หลักตามที่ได้รับมอบหมายจากกรรสดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) ดูแลจัดการกองกรรสดำเนินการในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ (โดยได้รับความเห็นชอบจากกรรสดำเนินการ) การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองกรรสดำเนินการ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการได้ระบุไว้
- (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกรรสดำเนินการ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดใน สัญญาแต่งตั้งกรรสดำเนินการ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ
- (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองกรรสดำเนินการ โดยเมื่อกรรสดำเนินการจะ ตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้ง ของอสังหาริมทรัพย์ตามที่กรรสดำเนินการร้องขอ เพื่อให้กรรสดำเนินการสามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนด ของสัญญาแต่งตั้งกรรสดำเนินการ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ ทั้งนี้ การเข้าตรวจสอบสถานที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกรรสดำเนินการจะต้องไม่กระทบต่อการใช้งานทรัพย์สินตามปกติของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) จัดทำและจัดส่งพร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างกองกรรสดำเนินการ วิธีการให้เช่า การจัดหา และการจัดเก็บ รายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองกรรสดำเนินการ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองกรรสดำเนินการกับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นให้แก่กรรสดำเนินการในช่วงระยะเวลา ก่อนจัดตั้งกองกรรสดำเนินการ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีหน้าที่ประสานงานกับกรรสดำเนินการ และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองกรรสดำเนินการให้แก่กรรสดำเนินการ และจัดส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่กรรสดำเนินการในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินการ
- (จ) ในกรณีที่กองกรรสดำเนินการจะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองกรรสดำเนินการปฏิบัติตามเงื่อนไขภายหลังการ อนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองกรรสดำเนินการ
- (ฉ) ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีหน้าที่ติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ การทำรายงานกระจายยอดสิทธิประโยชน์ และการดำเนินงานอื่นใดที่ เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองกรรสดำเนินการ และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

8.1.5 การบริหารจัดการของผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ

ในการบริหารงานของผู้จัดการกองกรรสดำเนินการนั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 (สาม) ฝ่ายหลัก โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ เป็นไปตามการผูกพันตามกฎหมาย โดยแต่ละฝ่ายงานจะมีหัวหน้าฝ่ายเป็น ผู้รับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนารุทกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายพัฒนารุทกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่ในการวางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดำเนินการ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) ที่มีคุณภาพและมีความเหมาะสม เพื่อให้กองกรรสดำเนินการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และเพื่อผลตอบแทนที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นของกองกรรสดำเนินการ

รวมถึงการจัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ จะลงทุน และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองกรรสดำเนินการ จัดทำ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองกรรสดำเนินการ และดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองกรรสดำเนินการ (ถ้ามี)

รวมถึงทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และกรรสดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งกรรสดำเนินการ รวมถึงประกาศและ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

2. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ การลงทุน มีหน้าที่และพันธกิจ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และจัดการผลประโยชน์จากทรัสต์ของ กองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนด ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยดำเนินการดูแลการเช่าทรัสต์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ สามารถ สร้างรายได้และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอย่างสม่ำเสมอ วางแผนการตลาดและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัสต์สินของกองทรัสต์ จัดทำงบประมาณรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับบริหารทรัสต์ และคอยตรวจสอบ เพื่อให้สอดคล้องกับ งบประมาณที่ตั้งไว้

รวมถึงติดตาม และควบคุมดูแล เกี่ยวกับการจัดเก็บรายได้ และการจ่ายค่าใช้จ่ายของทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ควบคุมให้มีการ ช่อมบำรุงและดูแลทรัสต์สิน ให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการจัดหารายได้อยู่เสมอ รวมถึงจัดให้มีการประกันภัยทรัสต์สินและประเมิน มูลค่าทรัสต์สินของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ งานสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่และพันธกิจในการจัดทำบัญชีและงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์จัดวางและพัฒนารายการ บุคคล ระบบสารสนเทศ และการสื่อสาร เป็นต้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานทำความสะอาด งานด้านการ รักษาความปลอดภัย งานด้านระบบไฟฟ้าและบันไดเลื่อนงานด้านการควบคุมสัตว์ รบกวน งานด้านการรักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหาร งานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร

อย่างไรก็ตาม หากในภายหลังปรากฏว่า บริษัทฯ มีการจ้างบุคลากรที่มีความสามารถเฉพาะด้านดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ อาจพิจารณา ไม่มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้ดำเนินการ โดยการมอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) นั้น จะขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความจำเป็นโดยจะพิจารณาเป็นรายสถานการณ์ไป

ทั้งนี้ ในกรณีทำงานใดๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็นงานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกอง ทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้

3. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ดูแลและ ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการดำเนินการอื่นใดอันจะทำให้ กรรมการ พนักงาน ผู้บริหาร ขาดความเป็นอิสระในการให้ความเห็น และ/หรือ พิจารณา และ/หรือ ดำเนินงานใด ๆ

รวมถึงการทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ มีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ หลักทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในข้อ 20.3 แห่งสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัสต์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ กองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้

(2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ปฏิบัติตามคำสั่งที่ไม่ สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลา ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.สิ้นสุดลงและผู้จัดการกอง ทรัสต์ไม่ได้ รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- (ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สืบพินิจก่อนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลา เกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมี การร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

2. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์กราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์กราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบ (30) วัน ก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ

ทรัสต์จะต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม

8.1.7 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ KPNREIT จะรับโอนสิทธิ หน้าที่ และการผูกพันภายใต้สัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทุนรวม KPNPF ระหว่างกองทุน รวมและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2556 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยจะเป็นไปตามเงื่อนไข และข้อกำหนดภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สิน และ การระงับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นที่คู่สัญญาจะเข้าทำหลังจากได้รับอนุมัติให้แปลงสภาพจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะทำให้บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ต่อไป

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

8.2.1 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.นายกฤษณ์ นรงค์เดช 2.นายกรณ นรงค์เดช |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | นายกฤษณ์ นรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคนรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท |

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลพื้นที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนได้ เมื่อได้รับमतของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

8.2.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|-------|-------------------------|------------------------|--|
| 1. | บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง | 7,999,996 | 100.00 |
| 2. | คุณณพ นรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| 3. | คุณกรณ นรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| 4. | คุณกฤษณ์ นรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| 5. | คุณเกษม นรงค์เดช | 1 | 0.00 |
| | รวม | 8,000,000 | 100.00 |

ที่มา: บริษัท บีเอ็นเอสออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น
- ปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้อง กับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวมและกฎหมาย หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการ และดูแล จัดการบริหาร โครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบ อสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีบุคลากรดังกล่าวด้วยตนเองโดยไม่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ เพิ่มเติม

5. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าจ้างบุคคลใด ๆ หรือมอบหมายงานไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลใด ๆ ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทในเครือหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คำรับรองและตกลง ที่จะตรวจสอบให้อัตราค่าจ้างหรือค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด
6. หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ KPNREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน
2. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าว มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)
3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 1 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(1) “ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน” เท่ากับ ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุน

อื่นของกองทุนรวมบวกกับจำนวนร้อยละ 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) ค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวมเช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคา หรือการด้อยค่าลงของทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคาและ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของโครงการ

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

8.3 กรัสด์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

| | |
|---------------------------------|---|
| กรัสด์ | 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 |
| เว็บไซต์ทุนจดทะเบียน | http://www.scbam.com/ |
| ทุนชำระแล้ว | 200,000,000 บาท |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว | 100,000,000 บาท |
| รายชื่อกรรมการ | 20,000,000 หุ้น |
| | 1. นางกิตติยา ไตรนะเกษม 2. นายธนิช ธราวิศิษฐ์ 3. นายศรชัย สุนต์ตา 4. นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ 5. นายณรงศักดิ์ ปลอดมีชัย 6. นางสาวภาวิณี ชยวฑฒกุล |
| กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม | นางกิตติยา ไตรนะเกษม นาย ธนิช ธราวิศิษฐ์ นายศรชัย สุนต์ตา และ นายณรงศักดิ์ ปลอดมีชัย สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน |

8.3.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

8.3.3 โครงสร้างการถือหุ้น

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|-------|---------------------------------------|-------------------|--|
| 1. | บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 19,999,998 | 100.0000% |
| 2. | นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์ | 1 | 0.0000% |
| 3. | นายครณัฐ ปิ่นเปี่ยมรัชฎ์ | 1 | 0.0000% |
| | รวม | 20,000,000 | 100.0000% |

ที่มา: บริษัท บิซเนสออนไลน์ จำกัด (มหาชน) ข้อมูล ณ วันที่ 2 มีนาคม 2569

8.3.4 หน้าทีและความรับผิดชอบในการเป็นกรัสด์

กรัสด์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกรัสด์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของกรัสด์หรือผู้มีสิทธิเหนือกรัสด์ และมีหน้าที่จัดการกองกรัสด์ ตามข้อกำหนด และ เงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งกรัสด์ และตามพระราชบัญญัติกรัสด์รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรัสด์มีหน้าที่จัดการกองกรัสด์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังยิ่งผู้มิวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกรัสด์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกรัสด์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรัสด์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์ กองกรัสด์ หรือผู้จัดการกองกรัสด์ (หากมี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กรัสด์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่กรัสด์จะพิจารณาเห็นสมควร

การปฏิบัติหน้าที่ของกรัสด์ ให้กรัสด์ตั้งคณะกรรมการดำเนินการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองกรัสด์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกรัสด์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นกรัสด์ หรือกรัสด์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองกรัสด์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นกรัสด์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดย ผู้ถือหุ้นกรัสด์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 14.2 และข้อ 15.8 แห่งสัญญาก่อตั้งกรัสด์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

1. ทรัสต์สามารถมอบหมายงานให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการได้ จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ หลักเกณฑ์ในประกาศ กว. 49/2555 ประกาศ กว. 20/2561 ประกาศ กส. 14/2555 และ ประกาศ สช. 29/2555 และ/หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็น

ผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม โดยในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ทรัสต์จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหาย ต่อกองทรัสต์ และทรัสต์จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เสมือนว่าทรัสต์ได้ดำเนินการเอง ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

3. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

4. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินการที่ฝ่าฝืนข้อห้ามตามข้อ 19.1.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ตกเป็นโมฆะ

5. แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์

7. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง ของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

8. กรัสด์จะไม่ใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองกรัสด์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองกรัสด์ ทั้งนี้ กรัสด์ยังคงมีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองกรัสด์ตามข้อ 19.1(4) แห่งสัญญาก่อตั้งกรัสด์
9. ทำหน้าที่เป็นหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ชำระสะสางกองกรัสด์เพื่อรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองกรัสด์สิ้นสุดลงโดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองกรัสด์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติกรัสด์
10. จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติกรัสด์และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของกรัสด์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
- (ก) การตรวจสอบการจัดการกองกรัสด์ของผู้จัดการกองกรัสด์หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (หากมี)
 - (ข) การเก็บรักษาทรัพย์สินโดยมีการแยกกองกรัสด์ภายใต้สัญญาก่อตั้งกรัสด์ออกจากทรัพย์สินของกองกรัสด์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของกรัสด์
 - (ค) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองกรัสด์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองกรัสด์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองกรัสด์
 - (ง) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองกรัสด์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองกรัสด์
 - (จ) การควบคุมตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองกรัสด์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์และพระราชบัญญัติกรัสด์และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองกรัสด์
- (ด) การแยกงบการเงินของกองกรัสด์ออกจากงบการเงินของกองกรัสด์อื่นหรือของกรัสด์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี
- (ข) จัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์
11. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกรัสด์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรัสด์ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยกรัสด์หรือการจัดการกองกรัสด์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงและสัญญาก่อตั้งกรัสด์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้กรัสด์ปรึกษากับผู้จัดการกองกรัสด์เพื่อดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรัสด์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรัสด์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติกรัสด์
12. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองกรัสด์และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (หากมี) บริหารจัดการกองกรัสด์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
13. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. (ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้เหตุการณ์ดังกล่าว) รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองกรัสด์ ตามที่เห็นสมควรในกรณีที่ผู้จัดการกองกรัสด์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองกรัสด์ หรือ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
14. เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นกรัสด์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรัสด์ จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกรัสด์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
15. อนึ่งในกรณีที่กรัสด์เป็นผู้ถือหุ้นกรัสด์ในกองกรัสด์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นกรัสด์ ให้กรัสด์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกรัสด์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวังรวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรัสด์ของกองกรัสด์
16. กรัสด์หรือนายทะเบียนหลักทรัพ์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรัสด์หรือในหน่วยกรัสด์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรัสด์
17. ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรัสด์หรือในหน่วยกรัสด์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหุ้นกรัสด์ขอให้กรัสด์หรือนายทะเบียนหลักทรัพ์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรัสด์ใหม่ หรือในหน่วยกรัสด์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย
18. ระบุความเห็นของกรัสด์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ ของผู้จัดการกองกรัสด์ ในรายงานประจำปีของกองกรัสด์ ซึ่งผู้จัดการกองกรัสด์ มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นกรัสด์
19. ใช้ความรอบคอบ และระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการ กองกรัสด์คำนวณ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองกรัสด์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด โดยผู้จัดการกองกรัสด์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลและส่งให้แก่กรัสด์ด้วย
20. รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรัสด์ และ มูลค่าหน่วยกรัสด์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองกรัสด์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
21. ก่อให้เกิดหนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรัสด์ พระราชบัญญัติกรัสด์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด รวมถึงสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน (หากมี)
22. อนึ่ง การที่กรัสด์ เข้าทำสัญญาก่อตั้งกรัสด์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการ ของกองกรัสด์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ของบรรดาผู้เข้าไม่ว่ารายใด อนึ่ง กรัสด์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะกรัสด์ และกรัสด์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นกรัสด์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรัสด์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

8.3.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกริสต์

เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์

8.4 คณะกรรมการลงทุน

- ไม่มี -

8.5 ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกริสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชีของกริสต์

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

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยกริสต์

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

8.5.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

| | |
|----------|--|
| ชื่อ | บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด |
| ที่อยู่ | 5/15 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์ | 02 2953905 |
| เว็บไซต์ | www.area.co.th |



ข้อ 9 การกำกับดูแลองค์กร

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ดี ว่าเป็นหัวใจสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จและ บรรลุเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ อย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ลงทุน ภายใต้ขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเน้นความโปร่งใสโดยยึดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และจัดให้มีโครงสร้างที่เอื้ออำนวยต่อการทำให้เป้าหมายงานต้นบรรลุผลขณะเดียวกันจะช่วยให้มั่นใจได้ว่าธุรกิจและกิจกรรมใดๆของบริษัทสามารถแข่งขันได้ดีภายใต้การดำเนินการอย่างมีจรรยาบรรณและเป็นไปตามกฎหมาย

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดปรากฏในข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวน เกินกึ่งหนึ่ง ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตาม เสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง และจะจัดให้มีการจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว การประชุมร่วมกันระหว่างฝ่ายบริหารและพนักงาน (ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) การประชุมทุกๆ 2 (สอง) สัปดาห์ หรือหากมีเหตุสำคัญ) ในการประชุมแต่ละครั้งหากที่ประชุมมีความเห็นว่า อาจจะมีปัจจัยใดที่มองได้ว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factor) ที่อาจมีผลกระทบ ต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ประชุมจะมอบหมายให้ ฝ่ายที่เกี่ยวข้องเฝ้าติดตามปัจจัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมารายงานให้ที่ประชุมทราบในการประชุมครั้งต่อไป รวมไปถึงร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว

เรื่องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ ดังนี้

| ครั้งที่ | วันที่ | วาระพิจารณา | มติที่ประชุม | เหตุผลในการพิจารณา |
|----------|------------|---|-------------------|---|
| 1/2568 | 5 ก.พ. 68 | พิจารณางบปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ | อนุมัติตามที่เสนอ | เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง |
| 2/2568 | 13 พ.ค. 68 | - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 | อนุมัติตามที่เสนอ | เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง |
| 3/2568 | 2 ส.ค. 68 | - งดจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 | อนุมัติตามที่เสนอ | - เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง |
| 4/2568 | 17 ก.ย. 68 | - เพื่อเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ | อนุมัติตามที่เสนอ | เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง |
| 5/2568 | 12 พ.ย. 68 | - งดจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 | อนุมัติตามที่เสนอ | เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง |

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม

- กองทรัสต์ ไม่มีการเข้าลงทุนโดยทางอ้อม -

9.5 การกำกับดูแลทรัสต์อื่นที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยทางอ้อม

- กองทรัสต์ ไม่มีการเข้าลงทุนโดยทางอ้อม -

9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของผู้จัดการกองกริสต์ ฝ่ายงานภายในผู้จัดการกองกริสต์รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานที่เป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

1. การแบ่งแยกหน่วยงานของผู้จัดการกองกริสต์ ฝ่ายงานภายใน ผู้จัดการกองกริสต์ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

1.1. จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงานโดยแยกต่างหากจากพื้นที่การใช้งานเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย

1.2. แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over The Wall เช่นกรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงานให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมีการปฏิบัติตามมาตรการ Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัวตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

2. การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

2.1. กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนเพื่อกองกริสต์ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น

2.2. กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุม และตรวจสอบการติดต่อสื่อสาร การใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองกริสต์ โดยเคร่งครัด ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

3. การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

3.1. ผู้จัดการกองกริสต์จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงาน และ/หรือ บุคลากรอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ คือ กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร ผู้จัดการกองกริสต์จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและบันทึกข้อมูลเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวด

3.2. กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) เพื่อให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงการเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ตามระยะเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการตรวจสอบการใช้งานดังกล่าว

นอกจากนี้ ข้อมูลที่จัดเก็บไว้ในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะมีการกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล (read) และสิทธิในการแก้ไขข้อมูล (write) ตั้งแต่เริ่มนำเข้าสู่ข้อมูลครั้งแรก (file generate/file import) สำหรับข้อมูลแต่ละประเภทโดยพิจารณาจากหน้าที่ของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานแต่ละคนที่มีความจำเป็นที่ต้องการใช้ข้อมูลออกจากนี้ ผู้จัดการกองกริสต์จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายในในกรณีที่มีการสำเนาเอกสารหรือเรียกพินข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์เช่นกำหนดให้ผู้ใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

4. แนวทางการดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการ

กรณีที่มีการฝ่าฝืน โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

4.1. รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของผู้จัดการกองกริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองกริสต์ ซึ่งได้แก่ หน่วยกริสต์ของกองกริสต์ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว โดยอาศัยประโยชน์ จากข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผย เพื่อประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น หรือในลักษณะที่ทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดโดยมุ่งหมายให้ราคา และ/หรือ ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ผิดไปจากสภาพปกติ โดยมีเจตนาหลอกลวงให้ผู้มีส่วนสำคัญเกี่ยวกับราคา และปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ และหวังผลประโยชน์จากการลงการซื้อขายนั้น หรือไม่เผยแพร่ข่าวเท็จหรือบิดเบือนข้อมูลซึ่งก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือเจตนาให้ผู้มีส่วนสำคัญผิดในข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ ผู้จัดการกองกริสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองกริสต์ ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

4.2. ประกาศให้กรรมการผู้บริหารพนักงานทุกท่านของผู้จัดการกองกริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองกริสต์ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขาย (และรวมถึงการโอนและรับโอน) หลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่ผู้จัดการกองกริสต์ ได้รับหรือมีโอกาสดังได้รับข้อมูลภายใน เกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือ กรณีที่ผู้จัดการกองกริสต์ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายกริสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะรวมไปถึงผู้ให้บริการภายนอก และบุคคลใดที่มีความเกี่ยวข้องกันกับกองกริสต์

4.3. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงอาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขาย (และรวมถึงการโอนและรับโอน) เพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่ผู้จัดการกองกริสต์ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป

4.4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะดำเนินการติดตามตรวจสอบการซื้อขาย (และรวมถึงการโอนและรับโอน) หลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกท่านของผู้จัดการกองกริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองกริสต์ และจะดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารพนักงานของผู้จัดการกองกริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองกริสต์ปฏิบัติตามนโยบายแนวทาง และระเบียบภายในของผู้จัดการกองกริสต์ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะตรวจสอบโดยวิธีการดังต่อไปนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

(ก) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียจากแหล่งข้อมูลสาธารณะอื่นที่สามารถสืบค้นได้เองเพื่อตรวจเช็คกับการรายงานของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของผู้จัดการกองกริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองกริสต์

(ข) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของผู้จัดการกองกริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองกริสต์ ให้ความร่วมมือแก่ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยงในการให้ข้อมูลบัญชีหลักทรัพย์ของกรรมการผู้บริหารพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองกริสต์เป็นรายครั้งประจำกรอบปี 1 เพื่อตรวจสอบรายการต่าง ๆ กับรายการที่อาจมีการใช้ข้อมูลภายใน โดยจัดส่งข้อมูลให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงภายใน 15 (สิบห้า) วันหลังจากได้รับการร้องขอ

หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ผู้จัดการกองกริสต์จะพิจารณาลงโทษทางวินัยทันทีและหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองกริสต์ได้รับความเสียหาย ผู้จัดการกองกริสต์จะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา(ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการดำเนินการต่าง ๆ ในการกำหนดกลยุทธ์ ในการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินหลักภายใต้แผนกลยุทธ์ และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยขั้นตอนในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเป็นไปดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ จะเสนอกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินหลักภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อขอความเห็นชอบโดยเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว จะนำเสนอทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องเช่นผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับความเสี่ยงทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการดังกล่าว

2. เมื่อได้รับความเห็นชอบในกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักแล้วฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. กรรมการผู้จัดการและฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดให้มีรายงานการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ได้ดำเนินการภายใต้แผนกลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อทรัสต์พิจารณาเพื่อรับทราบทุกไตรมาส

9.7.1 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ที่เข้าประชุมจะมีการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่มีความสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์และมีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี ในการประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์แต่ละครั้ง

2. หากที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์เห็นว่ามีโอกาสการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด และการลงทุนนั้นน่าจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะมอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องนำเสนอข้อมูลเบื้องต้น เกี่ยวกับโอกาสการลงทุนดังกล่าว และ / หรือ บุคคลในฝ่าย ไปดำเนินการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับโอกาส และความเป็นไปได้ในการลงทุน และให้นำเสนอข้อมูลเพิ่มเติมในที่ประชุมต่อไปเพื่อเป็นการประเมินความพร้อม

ของกองทรัสต์ก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์

3. ที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์จะพิจารณาอย่างรอบคอบในแง่ของหลักการความเป็นไปได้เชิงพาณิชย์ (Commercial Feasibility) ความสอดคล้องและความเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้ทำการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงของโครงการ



4. ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับความเห็นจากที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ว่ามีความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์(Commercial Feasibility) สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่ประชุมทีมงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตรวจสอบ และสอบถาม (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะลงทุน และให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งในฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย และ/หรือ จัดทำที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และระมัดระวัง โดยหากมีการศึกษาข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว ที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญจะมีการสรุปข้อมูล และเอกสารทั้งหมดพร้อมกับนำเสนอข้อมูล และเอกสารดังกล่าวให้แก่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบในผลการศึกษาต่อไป

ดังนั้น ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้มีการศึกษาอย่างละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน เช่น ที่ดินที่ดั่ง ภาวะการแบ่งปันของตลาด
3. พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
4. วิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์นั้น ในผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 (สาม) ปีที่ผ่านมา
5. จัดให้มีการตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง
6. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไปหรือไม่
7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่กองทรัสต์จะไปลงทุนนั้น
8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมาย
9. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่านั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มี และต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการเช่า ย่อม ภาระ-ติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ก่อให้เกิดอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่
10. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อกำหนดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน
11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญาหรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นอย่างจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป
12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุนและเป็นราคาที่ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาวรวมทั้งต้องคำนึงถึงการค่าใช้จ่ายต่างๆที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อหรือเช่า
13. จัดทำข้อตกลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า(ถ้ามี)และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ
14. พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นเช่นจ้างอสังหาริมทรัพย์เดิมมีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
15. ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นและกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน
16. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์
17. กรณีหากเจ้าขอ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำการค้าที่เกี่ยวข้องกัน ให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อให้ ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันทรัพย์สินดังกล่าวในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมโดยกองทรัสต์
- นอกจากกรณีดังกล่าว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงอาจจำจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชีที่ปรึกษากฎหมายที่ปรึกษาทางภาษี (ในกรณีที่จำเป็น) บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ฯลฯ เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาคัดสินใจ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
18. เมื่อมีการศึกษาข้อมูลการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในเชิงลึกแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะร่วมกันพิจารณาผลการศึกษา และนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อให้ความเห็นชอบการจ้างลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

9.7.2 ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์อาจจัดให้มีการดำเนินการต่างๆ ในการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก

หลัก ภายใต้แผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติโดยขั้นตอนในการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เป็นไปดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์จะเสนอกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อขอความเห็นชอบ โดยเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้จัดการแล้ว จะนำเสนอคริสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว จะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองคริสต์จะลงทุนจะต้องอยู่ในขอบเขตประเภททรัพย์สินตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกับคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่จะได้แก่ให้เพิ่มเติมกำหนด
 - 1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน อื่นซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน ของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม มาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม
 - 1.3 ข้อกำหนดว่า ในกรณีนี้ทุกหนี้ตามตราสารที่กองคริสต์ ตกลงผูกมัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองคริสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม มาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม
 - 1.4 ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดใน “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองคริสต์”
2. เมื่อได้รับความเห็นชอบในกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักฝ่ายพัฒนาธุรกิจการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นบริษัท กรรมการผู้จัดการและฝ่ายพัฒนาธุรกิจ การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดให้มีรายงานการจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สิน อื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักที่ดี ดำเนินการภายใต้แผนกลยุทธ์ การจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจาก ทรัพย์สินหลักเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และรายงานต่อคริสต์พิจารณาเพื่อรับทราบทุกไตรมาส

9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองคริสต์ จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองคริสต์ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ของกองคริสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาด และการจัดหาผู้เช่าดูแล และซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับ และรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองคริสต์ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ และนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองคริสต์ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองคริสต์ จะคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ และประสบการณ์ ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองคริสต์จะเข้าไปลงทุน รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (บุคคลที่ถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่พิเศษของบริษัทหลักทรัพย์ตลอดจนประกาศกฎหรือคำสั่งที่ออกโดยอำนาจของกฎหมายดังกล่าว
- กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยจัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ นั้นผู้จัดการกองคริสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ก) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองคริสต์จะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ข้อเสีย และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้นผู้จัดการกองคริสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าการดูแลให้บริการแก่ผู้เช่าระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองคริสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองคริสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองคริสต์และผู้ถือหุ้นบริษัท
- (ข) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองคริสต์เช่นผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือค่าสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (ค) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและคัดเลือกให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองคริสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (ง) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะนำเสนอชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทแจ้งให้คริสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบและได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท
- (จ) ผู้จัดการกองคริสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานดำเนินการแจ้งให้คริสต์ทราบเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับรายการตรวจสอบ (Checklist) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน

“ คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองคริสต์ ”

2. เงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงหรือกำหนดไว้ โดยจัดให้มีเงื่อนไขระบุว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งใดในกรณีที่ผลการบริหารดำเนินงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายใน ให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกรรณการ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแก้ไขจุดบกพร่องด้านระบบควบคุมภายในที่ค้นพบ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะเข้าร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการตรวจสอบหาสาเหตุความผิดพลาด และหาแนวทางป้องกัน โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงานสามารถเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตามคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกรรณการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าได้ (Surprise check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อเข้าทำการตรวจสอบว่าการดำเนินงานติดตามสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนดเป็นไปอย่างถูกต้องครบถ้วน
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน อาจพิจารณากำหนดในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (ค) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้เกิดความน่าเชื่อถือ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อที่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (ง) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติตามที่ได้อย่างเหมาะสม
 - (2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบโดยงานที่สำคัญที่ต้องการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานของผู้จัดการและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
 - (3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงาน เพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
 - (4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
 - (5) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อนและการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริตรวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหลหรือการทำการทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (7) มีระบบดำเนินการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ใบรับสินค้าหรือบริการเพื่อป้องกันการทำการรายการที่เสี่ยงขึ้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงินหรือ ออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)ออก
 - (8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
 - (9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และ จำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และ อาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
 - (10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สินโดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน มีการตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ตามระบบที่มีการกำหนดไว้ในระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน ต้องมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกรรณการสามารถเข้าตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นไปตาม “คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์” สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกรรณการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าได้ (Surprise check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้งโดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะเข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการเกิดความผิดพลาด และหาแนวทางป้องกันเพื่อมิให้เกิดข้อผิดพลาด
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และ สนับสนุนการปฏิบัติงาน จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด ในการกำหนดเงื่อนไขในสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลภายใน (Insider Trading) ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (ช) กระบวนการสรรหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นดังนี้
1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะอนุมัติกรอบราคามาตรฐาน (ราคา ทำเล รูปแบบและอายุสัญญา) ที่สอดคล้องกับราคาของอสังหาริมทรัพย์อื่นภายในทำเลเดียวกัน
 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำการโฆษณาหาผู้เช่าในหลายช่องทาง เช่น ทางป้ายโฆษณา ทางออนไลน์ ทางนายหน้า
 3. เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สิน ราคา ทำเล รูปแบบและอายุสัญญา ภายใต้กรอบราคามาตรฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ข้อมูลเพียงพอแก่ผู้สนใจเช่าในการตัดสินใจ
 4. ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่จะมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าต่ำกว่ากรอบราคามาตรฐานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์
 5. ภายหลังผู้สนใจตัดสินใจเช่าพื้นที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องจัดทำรายงานสรุปให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า เพื่อเป็นข้อมูลในการปรับปรุงการหาผู้เช่าต่อไป

9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์สามารถติดตามดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใน 60 วันนับจากวันที่ 31 ธันวาคมของแต่ละปีตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า

- 1. รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆต่ำกว่าร้อยละ 75 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ หรือ
- 2. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) พื้นที่ของอาคารโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆต่ำกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปี

กองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดไว้โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำหรับผลการปฏิบัติงานรอบระยะเวลาบัญชีปี 2567 ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ได้อย่างครบถ้วนและเหมาะสม

9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ที่ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและ วิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

9.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของบริษัทจัดการและ/หรือ ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย /1

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ KPNREIT
- (2) ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20.00 ของส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงและผลตอบแทนอ้างอิง โดยงดเว้นการขเรียกเก็บในปีแรก

หมายเหตุ : /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในท่านของเดียวกัน

9.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุนทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงาน กำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำ และสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ เช่น

| ประเภทข้อมูล | ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล |
|--|--|
| งบการเงิน รายไตรมาส* (สอบทาน) รายงานของผู้สอบบัญชี ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี , หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3) | นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสภายใน 45 |
| รายงานสถานะการลงทุนของกองทรัสต์ (OFAR) หรือระบบอื่นใดที่ใช้ทดแทนกัน | (สี่สัปดาห์) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR |
| รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์มูลค่าหน่วยทรัสต์มูลค่าทรัพย์สินรวม และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี) | ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของ ตลท. ภายใน 45 (สี่สิบห้า)วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส |
| งบการเงินรายปี/1 (งบปี)(ผู้สอบบัญชีตรวจสอบพร้อมแบบนำเสนอ)งบการเงินรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี,หนังสือรับรองงบการเงิน (56- REIT3) | ภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณี ไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงิน ไตรมาสที่ 4 (สี่) |
| รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ | นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง |

หมายเหตุ: /1 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด

2. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ เช่น

| ประเภทข้อมูล | ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล |
|--|--|
| รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float) | ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ วันกำหนดรายชื่อ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สิทธิใด ๆ |
| กำหนดวันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> - ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ - รายงานข้อมูลต่อ ตลาด.ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) หรือ 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม - ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม |
| รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของตลาดหลักทรัพย์ | <p>โดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์ เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลา การซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง</p> |
| รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> - ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง - รายงานข้อมูลต่อตลาด. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง |
| รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ | <p>รายงานต่อ ตลาด. โดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง และรายงานต่อนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นั้น</p> |
| <p>รายงานเหตุการณ์ และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับ กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - กองทรัสต์มีมติให้เพิกถอน จัดสรรหน่วยทรัสต์หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการเงินที่สำคัญ (เช่น สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงิน หรือก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้ เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลัก - และมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน | <p>โดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลา การซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงหรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง</p> |
| การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด | <p>ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ</p> <p>(ก) ในวันที่มีเหตุการณ์ เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด.</p> <p>(ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง และรายงานความคืบหน้า เกี่ยวกับการ ผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ แล้วแต่ เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน</p> |

| ประเภทข้อมูล | ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล |
|--|---|
| การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ | ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่บุคคลวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง) |
| ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับผู้ให้เช่า ทรัพย์สินที่เช่า หรือ ผู้เช่าดำเนินงาน | ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่บุคคลวิสัย ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์ |
| ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ | ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่บุคคลวิสัย ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์ |
| ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุน หรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ | ทันทีโดยไม่ชักช้า คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลัง เวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ ในตลาด. (ข) ในกรณีที่บุคคลวิสัย ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาด. แล้ว |

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวนระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดโดยการส่งรายงานให้สำนักงาน(ก.ล.ต.)ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

9.13 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การขอมติ และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เรื่องนั้น การขอมติเพื่อบุติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ การขอมติและเหตุในการขอมติสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้อีกเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยในกรณี ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุม ไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ เข้าชื่อกันทำหนังสือให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
- (ข) ในกรณีที่เรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาและมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (ค) ในกรณีที่เรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กำหนด และให้จัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียด เพียงพอต่อการตัดสินใจ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่อบุติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

1. กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม
2. 14 (สิบสี่) วันในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4(สามในสี่)ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลา การจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ตามข้อ 17.3.1 (ก) หรือ(ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้วแต่กรณีให้ทรัสต์ ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุม และดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่ที่ได้รับภารกิจจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ สามารถดำเนินการเรียกประชุม และดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (หากมี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ต้องมีผู้ถือหุ้นบริษัท มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนผู้ถือหุ้นบริษัท ทั้งหมด และ ต้องมีหน่วยกีสต์ นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยกีสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุม ผู้ถือหุ้นบริษัท ครังใด เมื่อล่วงเวลาไปแล้วกึ่งหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นบริษัท ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นบริษัท ร้องขอตามข้อ 17.3.1 (ก) แห่งสัญญาก่อตั้งบริษัทการประชุมเป็นอันระงับไปถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นบริษัทร้องขอตามข้อ 17.3.1 (ก) แห่งสัญญาก่อตั้งบริษัทให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นบริษัทไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติบริษัท และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองกีสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในวาระนั้นๆ หากการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่กีสต์หรือผู้จัดการกองกีสต์มีส่วนได้เสีย ให้กีสต์หรือผู้จัดการกองกีสต์และตัวแทนของกีสต์หรือผู้จัดการกองกีสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่กีสต์หรือผู้จัดการกองกีสต์และตัวแทนของกีสต์ หรือผู้จัดการกองกีสต์เป็นผู้ถือหุ้นบริษัท) ในกรณีที่กีสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ผู้จัดการกองกีสต์ นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่กีสต์ และผู้จัดการกองกีสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทให้อำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทตามพระราชบัญญัติบริษัทและประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในเรื่องใด ๆ ได้
4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทมีเสียงชี้ขาดโดยการใช้อำนาจในการตัดสินใจของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

การดำเนินการประชุม ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมวันแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งมาประชุม
2. เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อ1 แล้วผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งมีหน่วยกีสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยกีสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุม พิจารณารื้อเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
3. ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ1 หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นบริษัท เสนอไม่เสร็จตามข้อ2 แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการ พิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไปและให้ผู้จัดการกองกีสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นบริษัทไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ผู้ถือหุ้นบริษัท อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกีสต์ หรือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองกีสต์ ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ เข้าร่วมประชุม และ ออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นบริษัท ให้ผู้จัดการกองกีสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ ให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่สำนักงาน กสท. กำหนด

หนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นบริษัทมีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยกีสต์ที่ตนถือโดยผู้ถือหุ้นบริษัท (ไม่ว่าจะออกเสียงลงคะแนนโดยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ) ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

1. มติของผู้ถือหุ้นบริษัท

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งบริษัทจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1.1. ในกรณีที่ทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกีสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองกีสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งบริษัท

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองกีสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองกีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกีสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกีสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมายกฎ ระเบียบ และ ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนกีสต์หรือผู้จัดการกองกีสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งบริษัทในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อมูลพื้นที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(ณ) การเลิกกองกีสต์

มติของผู้ถือหุ้นบริษัท ที่จะเป็ผลให้กองกีสต์ หรือการจัดการกองกีสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสธ. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติบริษัท ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

ทั้งนี้ การลงมติในข้อ 1.2 (ซ) ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหน่วยกีสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคิดคำนวณดังกล่าว

การจัดทำรายงานบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการดำเนินงานตามมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไว้เป็นการเฉพาะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทฯ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ สข.29/2555 และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยสำคัญอื่น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯหรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่เป็นหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯบริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของบริษัทฯสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 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 ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ศาลหลักทรัพ์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหาร ตามข้อบังคับของศาลหลักทรัพ์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศ สข.29/2555 และ/หรือแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยการทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพ์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินกู้ธุรกิจหลักทรัพ์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นกรรมการที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยสำคัญอื่น” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

ผู้บริหารระดับสูงสุด

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้อง กับธุรกิจขององค์กรหลักทรัพ์ ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนหรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
2. ในการคัดเลือกผู้บริหารที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบ ในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัสต์สิน ของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้ และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากองค์กรหลักทรัพ์ ย่อมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนรวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาจ้างที่กองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

ทั้งนี้ สามารถ ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 8.1.3 โครงสร้างการจัดการผู้จัดการกองทรัสต์

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าธรรมเนียมงานสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงานให้บริการสอบทานงบการเงินไตรมาส ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังนี้

| | |
|---|-------------------|
| (ก) ค่าธรรมเนียมสอบทานงบรายไตรมาส (Audit Fee) | จำนวน 450,000 บาท |
| (ข) ค่าสอบบัญชีประจำปี | จำนวน 300,000 บาท |
| (ค) ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) | |

9.16 การปฏิบัติตามหลักการทำบัญชีและการเงินในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ข้อ 10 ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม

การพัฒนาด้านสังคม

การดำเนินงานด้านการพัฒนาศึกษาภาพเยาวชน สังคม และสาธารณประโยชน์ต่างๆ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นสร้างความเข้มแข็งให้แก่สังคม และชุมชนโดยเฉพาะการพัฒนาเยาวชนไทยให้เติบโตมาเป็นประชากรที่มีคุณภาพซึ่งจะเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศชาติสืบไปโดยการพัฒนาศึกษาภาพเยาวชนสังคมและสาธารณประโยชน์ต่างๆ จะมีการร่วมมือกันระหว่างภาคีเครือข่ายทั้งชุมชน, หน่วยงานราชการ, และภาคประชาชน เพื่อร่วมกันพัฒนาให้ความเป็นอยู่ และสภาพแวดล้อมของชุมชนในสังคมดีขึ้น

การพัฒนาด้านสิ่งแวดล้อม

การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตร และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยึดมั่นในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ด้วยการสนับสนุนทางการเงินแก่ธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมุ่งเน้นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงาน รวมถึงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานทุกขั้นตอน เพื่อให้มั่นใจว่าทุกกระบวนการของธุรกิจตั้งอยู่บนรากฐานของการใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การดำเนินนโยบายอนุรักษ์และลดการใช้ทรัพยากรและการลดของเสียดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ทั้งในเรื่องการใช้ทรัพยากรน้ำ ไฟฟ้าและการลดของเสีย

10.2 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันโดยร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สร้างแนวทางป้องกันการคอร์รัปชันตลอดจนมีกระบวนการความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน การกำหนดแนวทางในการป้องกัน ความเสี่ยงดังกล่าว การปรับปรุงกระบวนการควบคุมภายใน การสื่อสารไปยังบุคลากรภายใน และบุคลากรภายนอกองค์กรการจัดอบรมแก่พนักงานการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการ

ข้อ 11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายบริษัท สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติงานตามคู่มือระบบงานคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน ซึ่งประกอบด้วย ระบบงานต่างๆ ดังนี้ การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การบริหารและจัดการความเสี่ยง การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การคัดเลือกบุคลากร และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ

กองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office) การตรวจสอบและควบคุมภายใน การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน รวมทั้งการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้กำหนดให้ ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ตรวจสอบ กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ และรายงาน ผลการปฏิบัติงานการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับทราบผลการดำเนินงาน และสามารถ ให้คำแนะนำ ปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อหลักในการดูแล และจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์จะมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวรวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวม 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 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

| นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ | ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน |
|---|---------------------------|---|---|
| เป็นผู้จัดการทรัสต์ | เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ | บลูเวลเป็นหนึ่งในผู้บริหารจัดการกองทรัสต์อิสระในประเทศไทย จากการรวมตัวของทีมผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และประสบการณ์ทำงานแนวทางการเงินในบริษัทชั้นนำ โดยมีประสบการณ์กว่า 20 ปีจึงมีความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดี ดังนั้น บลูเวลจึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT | ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์รายอื่นในตลาด/1 โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ |
| <p>หมายเหตุ: /1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บจากรายการกองทรัสต์อื่น ได้แก่ (1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (BOFFICE) โดยบริษัท ทรัสต์แอนด์แอมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 0.38 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บิวโรว์ ออฟฟิศ (B-WORK) โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนบิวโรว์ จำกัด ร้อยละ 0.34 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เดอะเนเจอร์ (GVREIT) โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล เอสเซท แอแอมเนจเม้นท์ ร้อยละ 0.21 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME) โดย บริษัทเอสซีพีรีลส์ จำกัด ร้อยละ 0.61 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (5) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (WHABT) โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แอแอมเนจเม้นท์ ร้อยละ 0.29 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และ (6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิสัญญา (SIRIPRT) โดยบริษัท ทีเอสทีอี รีท แอแอมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> | | | |

(2) มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

| รายการ (หน่วย : บาท) | 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 |
|----------------------------|---|--------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ | | |
| บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด | 95,981 | 3,908,705 |

1. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงโดยความช่วยเหลือของฝ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในผู้จัดการกองทรัสต์ จะรวบรวมรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน และนำเสนอข้อมูลดังกล่าวให้ทรัสต์ภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ และไม่มีข้อบัญญัติให้เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลดังกล่าว แต่ทั้งนี้ต้องก่อนการเข้าทำธุรกรรม เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์ เป็นธุรกรรมที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และจำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ฯ และทรัสต์ หรือขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสก่อนที่จะทำธุรกรรมนั้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
3. ในกรณีปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกรรมดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 3.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 3.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมข้างต้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินนั้นๆ ที่ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวนั้นพร้อมจะหารายได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องมีการนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณา ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้ทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบต่อไป

(3) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายพัฒนารูปร่าง การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันนำเสนอเรื่องการเข้าทำธุรกรรมข้างต้นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทั้งนี้ กระบวนการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายงานอื่นที่เกี่ยวข้องในผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. การขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ลงตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
6. ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นรายไตรมาสให้แก่ทรัสต์และจะเปิดเผยธุรกรรมดังกล่าวในรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ โดยข้อมูลที่จะเปิดเผย ได้แก่ ชื่อ ความสัมพันธ์ ลักษณะ-ธุรกรรม มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว และอัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้านั้นเมื่อเทียบกับท้องตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้นและรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)
7. เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้สนับสนุน และกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าลงทุน
8. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่ามิได้ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้อย่างเหมาะสมและเพียงพอผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการตามมาตรการ ตัวอย่างความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้สนับสนุน และกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้สนับสนุนมีความสัมพันธ์หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ เช่น ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ ยับยั้งการดำเนินการ ไม่มีประสิทธิภาพ ทำให้กองทรัสต์ได้กำไรน้อย หรือขาดทุน เมื่อเทียบกับเกณฑ์ ที่ใช้ในการประเมินผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ กรณีเช่นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง สามารถวางแผนป้องกันไว้ล่วงหน้า เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ มีเงื่อนไขเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ที่สามารถใช้เป็นเหตุผลสัญญาดังกล่าวได้ เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลือกจ้างผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์รายเดิมที่ไม่มีประสิทธิภาพได้

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
(1) รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

| นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ | ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน |
|------------------------------------|--|---|--|
| SCBAM | กองทรัสต์จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพเสร็จสิ้น | SCBAM เป็นผู้ที่มีการสนับสนุนในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์ | โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทเดียวกันโดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ |

(2) มูลค่าของรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

| รายการ (หน่วย : บาท) | 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2567 | 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 |
|--|---|--------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด | 98,162 | 3,997,799 |

(3) นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงต้องตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียหรือไม่
- ในกรณีปรากฏว่าธุรกรรมใดเป็นธุรกรรมที่ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะตรวจสอบทรัสต์ ซึ่งต้องแสดงให้เห็นว่าทรัสต์ ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมดังกล่าว ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอ โดยการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ถ้ามี) และระยะเวลาการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสม ผลต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะจัดให้มีการเปิดช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อ เข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำ ในการ ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการ ที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้ ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านข้างต้นจะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- เมื่อกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอแล้ว และไม่ได้มีการคัดค้านโดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมดังกล่าวต่อไปได้



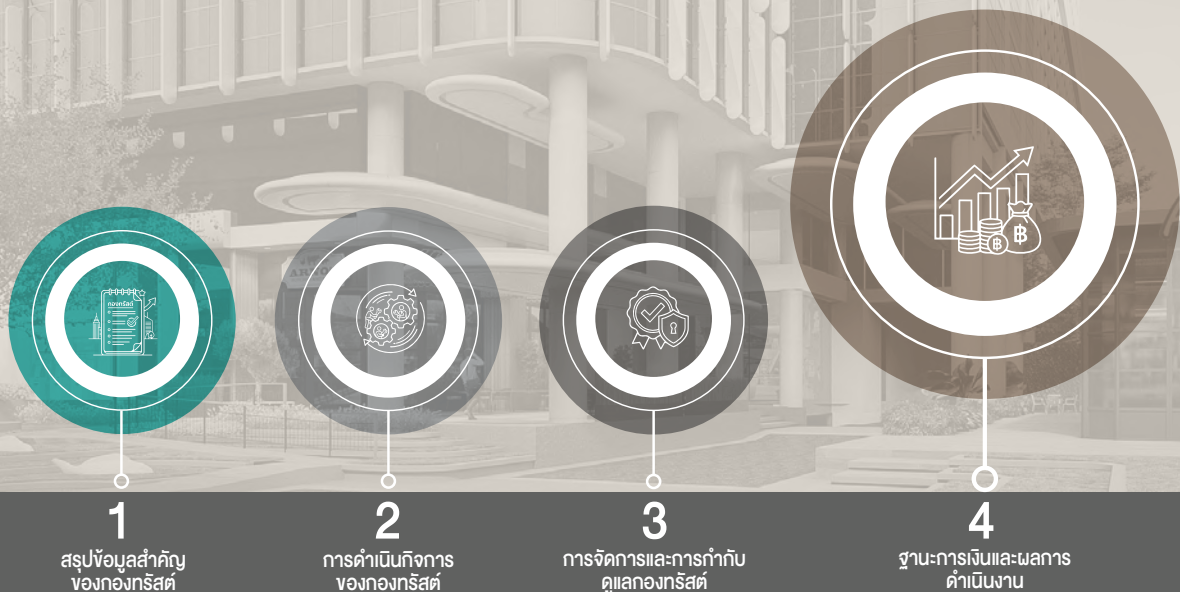
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568



ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสรุป

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสรุป



● ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

● ปี 2567

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่าการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์รวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปี 2568- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่าการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์รวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท) | ปี 2568 | KPNPF | | ปี 2567 | เปลี่ยนแปลง | |
|--|---------|------------------------------|-------------------------------|---------|-------------|---------|
| | บาท | 1 ม.ค.-23 ธ.ค. (1) บาท | 24 ธ.ค.-31 ธ.ค. (2) บาท | บาท | บาท | % |
| รายได้ | 93.79 | 87.63 | 3.99 | 91.62 | 2.17 | 2.36% |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 78.74 | 87.44 | 1.83 | 89.27 | (10.53) | -11.79% |
| รายได้อื่น | 14.88 | 0.00 | 2.14 | 2.14 | 12.74 | 595.03% |
| รายได้ดอกเบี้ย | 0.16 | 0.20 | 0.01 | 0.21 | (0.05) | -23.71% |
| ค่าใช้จ่าย | (78.03) | (66.43) | (2.43) | (68.86) | (9.17) | 13.31% |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | (58.35) | (44.93) | (0.65) | (45.58) | (12.77) | 28.03% |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | (6.88) | (7.50) | (0.22) | (7.72) | 0.83 | -10.82% |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | (3.91) | (5.04) | (0.10) | (5.13) | 1.22 | -23.83% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | (4.00) | (0.50) | (0.10) | (0.51) | (3.48) | 677.58% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | (0.71) | (0.59) | (0.22) | (0.80) | 0.09 | -11.02% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | (0.75) | 0.00 | (0.15) | (0.15) | (0.60) | 400.00% |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (3.43) | (7.88) | (1.09) | (8.98) | 5.54 | -61.77% |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 15.75 | 21.20 | 1.56 | 22.76 | (7.00) | -30.77% |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 โดย KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สินหลัก คือโครงการอาคารสำนักงาน เคพีเอ็นทาวเวอร์ จาก KPNPF เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอน 1,683.65 ล้านบาท หรือ 9.3536 บาทต่อหน่วย หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 เป็นต้นมาโดยมี บริษัทบลูเวลแอสเซทจำกัดทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัดทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากสถานการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้ส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้างในหลายเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานครรวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งในส่วนโครงสร้างอาคาร และสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการค้าและธุรกิจ โดยกองทรัสต์ได้พิจารณายกเว้นค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญาแก่ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง 30 เมษายน 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินแผ่นดินไหวโดยตรง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายภัยพิบัติ (IAR)

สำหรับความเสียหายที่เกิดต่ออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากสถานการณ์แผ่นดินไหวโดยกองทรัสต์ได้รับยอดเงินชดเชยค่าสินไหมทดแทนต่อสิ่งปลูกสร้างและส่วนตกแต่ง จำนวน 14,707,772.59 บาท ครอบคลุมความคุ้มครองกรมธรรม์ เป็นที่เรียบร้อยแล้วสำหรับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (BI) อยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติจากบริษัทประกันภัย โดยมีประมาณการยอดรวม 4,897,464.80 บาท โดยคาดว่าจะได้รับค่าสินไหมทดแทนเพิ่มเติมภายในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation) โดยมีการปรับปรุงโถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) รวมถึงทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า (Canopy) แล้วเสร็จตามกำหนดการภายใต้งบประมาณที่ประมาณการไว้โดยจะดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนภูมิทัศน์โดยรอบตลอดจนการปรับปรุงพื้นที่ภายในสำหรับผู้เช่าหลักตามแผนต่อไปคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาสำรองเงินสดบางส่วนสำหรับการปรับปรุงอาคารตามแผนงาน ควบคู่กับการบริหารสภาพคล่อง

ด้วยผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวประกอบกับการดำเนินการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ซึ่งกระทบการใช้งานของอาคารในบางส่วนส่งผลให้ยังคงมีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพิ่มเติมอย่างไรก็ดีกองทรัสต์ยังคงรักษาผลการดำเนินงาน และอัตราการเช่าอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2567 โดยการจัดหาผู้เช่ารายใหญ่เพิ่มเติม (Anchor) และขยายพื้นที่เช่าจากกลุ่มผู้เช่ากลุ่มใหม่เป็นไปตามแผนที่ได้ประมาณการไว้ซึ่งบางส่วนได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้าพร้อมรับรู้อย่างทันท่วงทีภายหลังการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2569 นี้

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 26,563 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

| อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าต่อเดือน | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2566 | ปี 2567 | ไตรมาส 1/2568 | ไตรมาส 2/2568 | ไตรมาส 3/2568 | ไตรมาส 4/2568 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| อัตราการเช่า (ร้อยละ) | 67.4% | 55.8% | 47.1% | 45.7% | 45.9% | 46.3% | 46.7% | 46.9% |
| อัตราค่าเช่าต่อเดือน (บาทต่อ ตรม.) | 416 | 422 | 422 | 423 | 423 | 418 | 418 | 419 |

ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่าและการหมดอายุสัญญาเช่า

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 สัดส่วนของสัญญาเช่าที่มีกำหนดสิ้นสุดในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 5.9 โดยมีอายุคงเหลือสัญญาเช่าเฉลี่ย (WALE) อยู่ที่ 1.20 ปี สัดส่วนของพื้นที่เช่าภายใต้สัญญาระยะเวลา 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 49.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยมีระยะเวลาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.86 ปี

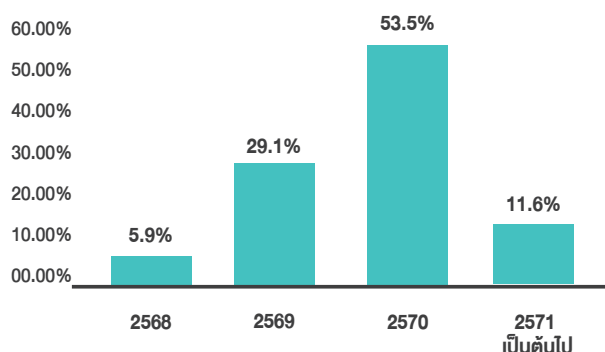
สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

ในช่วงระยะเวลาดำเนินการวันที่ 1 ตุลาคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสัญญา ที่หมดอายุทั้งหมด 4 สัญญา คิดเป็นร้อยละ 1.75 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่ารายเดิมมีอัตราการต่อสัญญาร้อยละ 84.91 ที่อัตราค่าเช่าสูงกว่า 450 บาทต่อตารางเมตรซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของ อาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่ 419 บาทต่อตารางเมตร

ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีสัญญาเกิดใหม่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.92 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดโดยเป็นผู้เช่ารายใหม่ที่เพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ที่ปล่อยบัตินี้ที่มีการปรับปรุงใหม่และขยายพื้นที่ขายในส่วนร้านค้า

ข้อมูลการหมดอายุสัญญาของสัญญาเช่า และสัญญาที่หมดอายุ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อายุคงเหลือสัญญาเช่าอยู่ที่ 1.20 ปี



หมายเหตุ: สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่ผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัญญาที่หมดอายุไตรมาส 4/2568 ร้อยละ 1.75



งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,749.04 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม จำนวน 1,660.20 ล้านบาท เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 5.39 ล้านบาท ลดลง 79.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 84.97 ล้านบาท ในปี 2567 จากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางเพื่อเพิ่มผลตอบแทนส่งผลให้เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่าธุรกรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 63.80 ล้านบาท จากปี 2567

ลูกหนี้จำนวน 2.08 ล้านบาท ลดลง 0.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.30 จาก ปี 2567 จากการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่า และบริการจำนวน 0.90 ล้านบาท ลูกหนี้อื่นจำนวน 15.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีระยะเวลาการดำเนินการนับจากวันก่อตั้งคริสต์ ตั้งแต่ 13 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ มีหนี้สินรวมจำนวน 28.19 ล้านบาท ลดลง 2.24 ล้านบาทหรือเปลี่ยนแปลง ร้อยละ 7.35 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็น 7.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2.82 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารตามรอบการซ่อมบำรุงประจำปี

เงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 17.75 ล้านบาท ลดลง 4.66 ล้านบาท จาก 22.40 ล้านบาทจากปี 2567 หรือคิดเป็นร้อยละ 63.6 ของหนี้สินรวมโดยกองทรัสต์ไม่มีการหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1,720.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.5603 เพิ่มขึ้น 0.1974 บาทจาก 9.3629 บาทในปี 2567

งบแสดงฐานะการเงิน

● รายได้

กองทรัสต์มีผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายได้รวม 93.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.36 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยยังคงรักษา อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ ร้อยละ 46.9 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ ร้อยละ 45.7 และ อัตราค่าเช่าอยู่ที่ 419 บาท ต่อตารางเมตร ลดลงจาก 423 บาทต่อตารางเมตร จากการเพิ่มขึ้นที่ช่วยให้พื้นที่เช่ารายใหญ่ซึ่งเป็นการเช่าเหมาพื้นที่ทั้งชั้นและขยายระยะเวลาสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี

รายได้จากการเช่า และบริการรวม 78.74 ลดลง 10.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.79 สาเหตุหลักจากการลดลงของค่าบริการป้ายโฆษณาบริเวณด้านนอกอาคาร และการปิดบริการชั่วคราวในช่วงแผ่นดินไหวเป็นระยะเวลา 1 เดือน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ได้ดำเนินการเรียกร้องสินไหมทดแทนภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และอยู่ในระหว่างรอคำชดเชยสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการพิจารณาจากบริษัทประกันภัยแล้วจำนวน 4.89 ล้านบาท โดยคาดว่าจะได้รับในไตรมาส 1 ปี 2569

รายได้อื่น จำนวน 14.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2567 ส่วนหนึ่งเป็นรายได้จากเงินชดเชยประกันความเสี่ยงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ซึ่งกองทรัสต์ได้ชดเชยสินไหมรวมจำนวน 14.71 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ย 0.16 ล้านบาท ลดลง 0.05 ล้านบาทเทียบกับปี 2567 จากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์ เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลาง ที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในระดับความเสี่ยงที่เหมาะสมทั้งนี้เพื่อเพิ่มผลตอบแทน พร้อมกับบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 78.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมอาคารจากเหตุแผ่นดินไหวซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียวจำนวน 16.59 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ ได้รับการชดเชยค่าสินไหมการซ่อมแซมอาคาร ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน รวมจำนวน 14.71 ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 12.77 ล้านบาท จาก 45.58 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เป็น 58.36 ล้านบาทในปี 2568 จากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวข้างต้น หากไม่นับรวมผลกระทบดังกล่าวค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรายปี ลดลงประมาณ 3.82 ล้านบาทด้วยอาคารมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) และมีการซ่อมแซมงานระบบ และโครงสร้างโดยรวมของอาคารเพื่อยืดอายุการใช้งาน และลดค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรายปีในระยะยาว

ค่าธรรมเนียมผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6.88 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 7.72 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.91 ล้านบาท ลดลงจาก 5.13 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 23.83 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียม หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมแปรผันตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเดิมภายใต้กองทุนรวมซึ่งคิดเป็นอัตราคงที่

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 4.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.51 ล้านบาท ในปี 2567 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 0.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.15 ล้านบาทในปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.43 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.77 จาก 8.98 ล้านบาทในปี 2567 ด้วยผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็มเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียวที่เกิดขึ้นไตรมาส 4 ปี 2567

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีผลกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 15.75 ล้านบาท ลดลง 7.00 ล้านบาท จาก 22.76 ล้านบาทในปี 2567 สาเหตุหลักจากค่าซ่อมแซมอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องจากผลกระทบเหตุการณ์แผ่นดินไหว และการปรับเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ได้รับคำชดเชยในส่วนของค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างรอคำชดเชยสินไหมเพิ่มเติม อีกส่วนหนึ่งภายใต้กรมธรรม์ธุรกิจหยุดชะงัก จำนวน 4.89 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับ ในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้ หากนับรวมคำชดเชยที่จะได้รับดังกล่าว ผลการดำเนินงานของอาคารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ปี 2567

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคมปี 2568 จำนวน 0.0592 บาทต่อหน่วยโดยปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน (Book Closing Date) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 และกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 13 มีนาคม 2568

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ครั้งใหญ่ (Major Renovation) อย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการปรับปรุงลักษณ์ภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงการปรับปรุงใช้สอยพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นซึ่งปัจจุบันดำเนินการใกล้แล้วเสร็จแม้ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวอาคารได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ แผ่นดินไหวซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเพิ่มเติมอย่างไรก็ดีกองทรัสต์ ได้มีการสำรองเงินทุนสำหรับการซ่อมบำรุงไว้อย่างเพียงพอจึงสามารถดำเนินการซ่อมแซมได้โดยไม่กระทบต่อการให้บริการพื้นที่เช่า และการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญทั้งนี้ กองทรัสต์ ได้ดำเนินการเรียกร้องสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยเรียบร้อยแล้ว

เมื่อการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะส่งผลให้ทรัพย์สินมีศักยภาพในการแข่งขัน และความสามารถในการจัดหารายได้ที่ดียิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักดีว่าสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานให้เช่าในปัจจุบัน ซึ่งมีอุปทานพื้นที่ในตลาดอยู่ในระดับสูง อาจก่อให้เกิดความท้าทายในการจัดหาผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) และกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณภาพในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้วางแผนรองรับโดยทำงานอย่างใกล้ชิดร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเชิงรุกเพื่อเร่งเจรจาและดึงดูดผู้เช่าที่มีศักยภาพเข้ามาใช้พื้นที่รวมถึงพัฒนาข้อเสนอและเงื่อนไขการเช่าให้มีความสามารถในการแข่งขันได้ในตลาดเพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่และเสริมสร้างเสถียรภาพของกระแสรายได้ในระยะยาว

นอกจากนี้เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากทรัพย์สิน หลักเพียงแห่งเดียว และเพิ่มความยืดหยุ่นในการสร้างผลตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์ อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยพิจารณาขีดความสามารถที่มีศักยภาพ และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ การลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อกระจายความเสี่ยงของฐานรายได้เพื่อผลตอบแทน และสร้างการเติบโตของมูลค่าหน่วยทรัสต์ อย่างยั่งยืนในระยะยาวทั้งนี้การพิจารณาลงทุนดังกล่าวจะคำนึงถึงความเหมาะสมของราคาผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนตลอดจนผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการจ่ายเงินผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วย โดยต้องผ่านกระบวนการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ KPNREIT และทรัสต์ตามลำดับ

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามและบริหารจัดการความเพียงพอของกระแสเงินสด (Cash Flow) การสำรองเงินสดสำหรับการดำเนินงานและการชำระหนี้ (หากมี) อย่างรอบคอบเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานฐานทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ ต่อแทนของกองทรัสต์ KPNREIT ให้น้อยที่สุดนอกจากนี้ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ไม่ว่าจะเป็นการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย หรืออัตราดอกเบี้ยของธุรกิจให้เช่าสำนักงาน เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น







ทริสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเสท จำกัด

เลขที่ 63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารเอทรีนิทาวเวอร์ ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

