

## ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

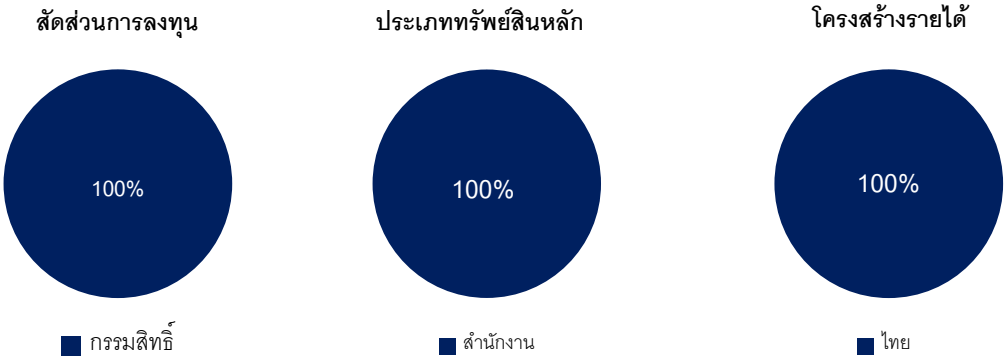
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KPN Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง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

โครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์รวม	1,749.04 ล้านบาท	Market Cap (ล้านบาท)	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
NAV ต่อหน่วย	9.5603 บาทต่อหน่วย	PAR	9.3536 บาทต่อหน่วย
NAV	1,720,855,318.92 บาท	ราคา/NAV	0.2134 เท่า
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	13 ธันวาคม 2567	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วง น้ำหนัก WALE (ปี) <sup>1</sup>	0

หมายเหตุ: <sup>1</sup>กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

สัดส่วนการลงทุน



## รายงานประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน	1,660.20 ล้านบาท
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด



รายงานเล่มประเมิน  
ของโครงการอาคาร เค  
พีเอ็น ทาวเวอร์ ลง  
วันที่ 22 ธันวาคม 2568

## รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ 30 ธันวาคม 2568

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
<b>รวม</b>	<b>102,056,900</b>	<b>56.68</b>
ชื่อจำกัดนักลงทุนต่างด้าว		100.00
สัดส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่างด้าว		0.50

## นโยบายการจ่ายปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี และจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

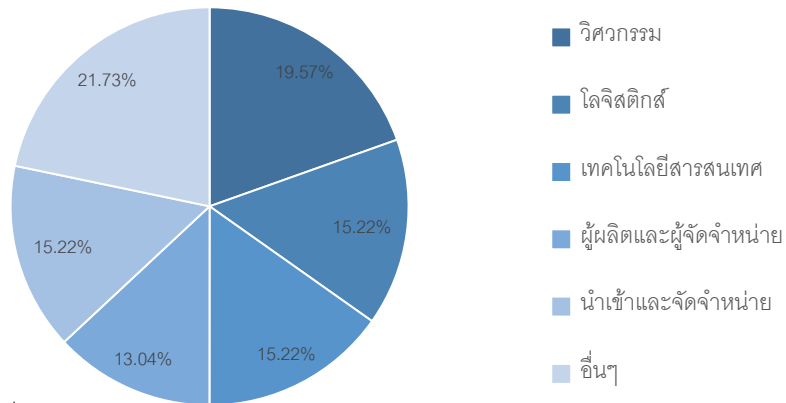
เนื่องจากในรอบบัญชีแรก กองทรัสต์ KPNREIT เริ่มดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันก่อตั้งทรัสต์) – วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ KPNREIT มีกำไรสุทธิ 1,674,826.26 บาท หรือคิดเป็น 0.0093 บาทต่อหน่วย ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย จึงขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้ โดยให้สะสม ประโยชน์ตอบแทนไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดไตรมาสถัดไป

รายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2568 ของกองทรัสต์มีดังนี้

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

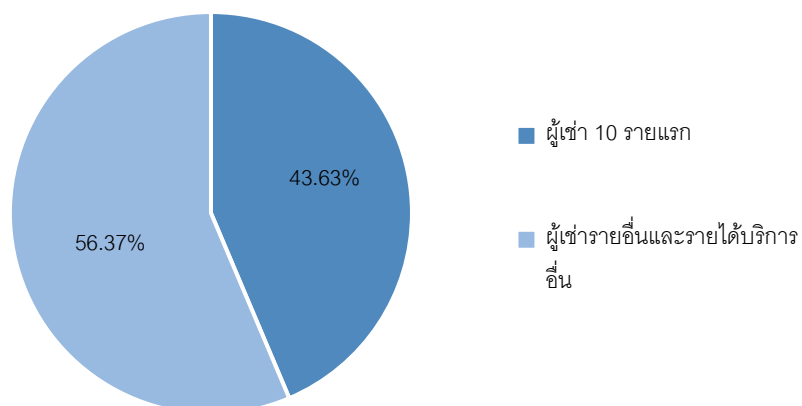
หมายเหตุ: <sup>1/</sup>เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากผลกระทบความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)



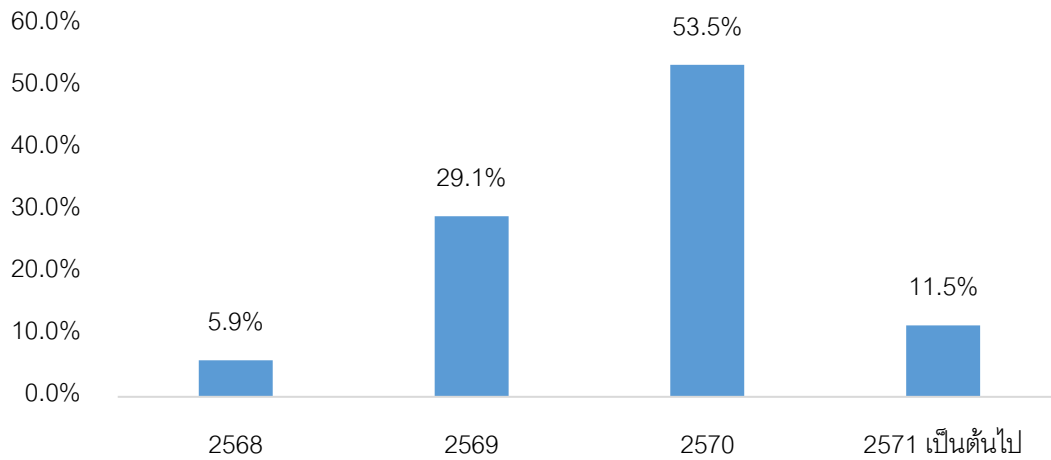
หมายเหตุ: สรุปสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

**อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า**

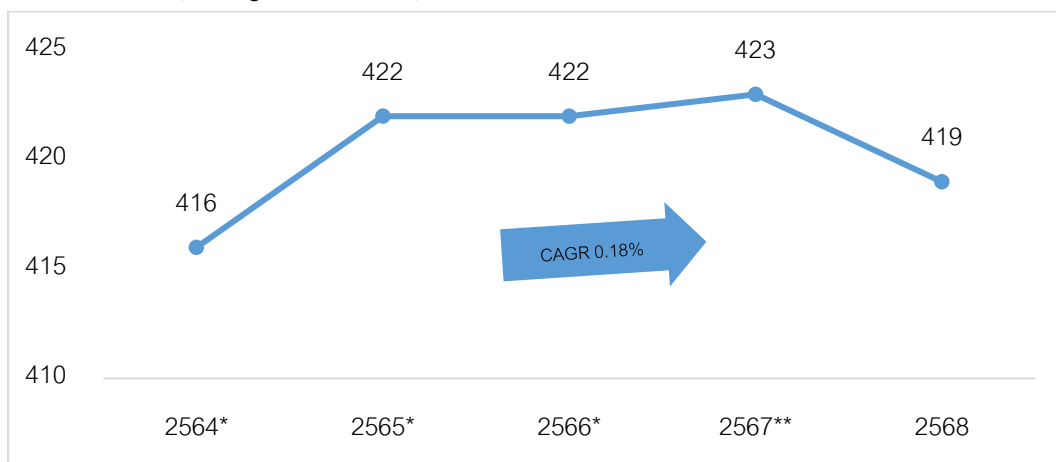
ปี	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ร้อยละ)	72.73 <sup>1</sup>	73.08 <sup>1</sup>	96.55 <sup>1</sup>	95.00 <sup>2</sup>	65.00 <sup>2</sup>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูลของกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพเป็น KPNREIT

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ สิ้นปีของกองทรัสต์ KPNREIT

**ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลัก**

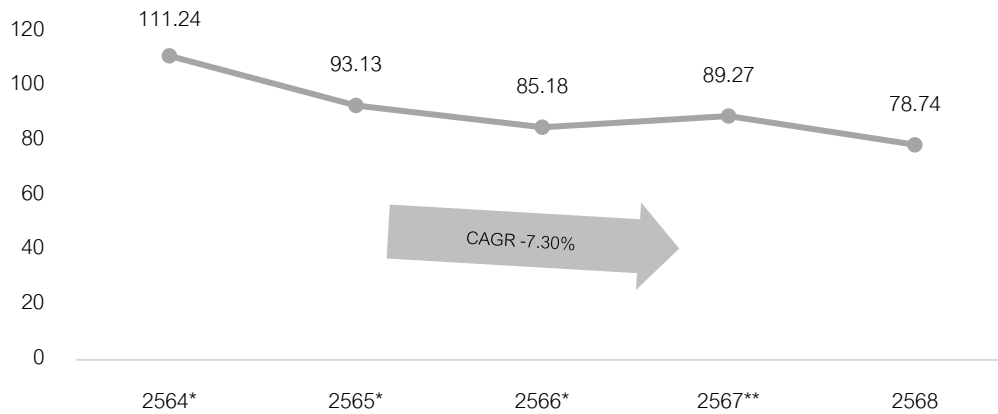
**อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)**



หมายเหตุ: \* ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

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

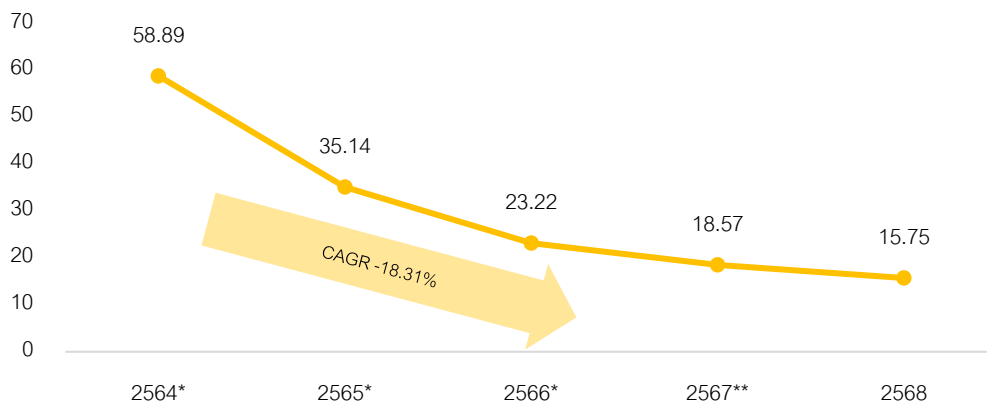
### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Revenue)



หมายเหตุ\* ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

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

### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ\* : ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

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

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	1.83	78.74
ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น (ล้านบาท)	2.16	15.04
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	1.67	15.75
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1.67	15.75
กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.01	0.09
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.0000	0.0874

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
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

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์

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

จากสถานการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างในหลายเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งในส่วนโครงสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยกองทรัสต์ได้พิจารณาแยกเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาแก่ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง 30 เมษายน 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวโดยตรง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR) สำหรับความเสียหายที่เกิดต่ออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากสถานการณ์แผ่นดินไหว โดยกองทรัสต์ได้รับยอดเงินชดเชยค่าสินไหมทดแทนต่อสิ่งปลูกสร้าง และส่วนตกแต่ง จำนวน 14,707,772.59 บาท ครอบคลุมความคุ้มครองกรมธรรม์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (BI) อยู่ในระหว่างรอการพิจารณาอนุมัติจากบริษัทประกันภัย โดยมีประมาณการยอดรวม 4,897,464.80 บาท โดยคาดว่าจะได้รับค่าสินไหมทดแทนเพิ่มเติมภายในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้

ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation) โดยมีการปรับปรุงโถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) รวมถึงทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า (Canopy) แล้วเสร็จตามกำหนดการภายใต้งบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยจะดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนภูมิทัศน์โดยรอบ ตลอดจนการปรับปรุงพื้นที่ภายในสำหรับผู้เช่าหลักตามแผนต่อไป คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาสำรองเงินสดบางส่วนสำหรับการปรับปรุงอาคารตามแผนงาน ควบคู่กับการบริหารสภาพคล่อง

ด้วยผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวประกอบกับการดำเนินการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ซึ่งกระทบการใช้งานของอาคารในบางส่วน ส่งผลให้ยังคงมีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงรักษาผลการดำเนินงานและอัตราการใช้พื้นที่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2567 โดยการจัดหาผู้เช่ารายใหญ่เพิ่มเติม (Anchor) และขยายพื้นที่เช่าเจาะกลุ่มผู้เช่ากลุ่มใหม่เป็นไปตามแผนที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งบางส่วนได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้าพร้อมรับรู้อยู่ได้ภายหลังการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2569 นี้

#### งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง	
	บาท	บาท	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,660.20	1,620.00	40.20	2.48%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาด	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%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,749.04</b>	<b>1,715.75</b>	<b>33.29</b>	<b>1.94%</b>
<b>หนี้สิน</b>				
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%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>28.19</b>	<b>30.43</b>	<b>(2.24)</b>	<b>-7.35%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,720.86</b>	<b>1,685.32</b>	<b>35.53</b>	<b>2.1%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,683.65	1,683.65	0.00	0.0%
กำไรสะสม	37.21	1.67	35.53	2121.5%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,720.86</b>	<b>1,685.32</b>	<b>35.53</b>	<b>2.1%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.5603</b>	<b>9.3629</b>	<b>0.1974</b>	<b>2.11%</b>



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,749.04 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,660.20 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 5.39 ล้านบาท ลดลง 79.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางเพื่อเพิ่มผลตอบแทน ส่งผลให้เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 63.80 ล้านบาท จากปี 2567

ลูกหนี้จำนวน 2.08 ล้านบาท ลดลง 0.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.30 จาก ปี 2567 จากการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 0.90 ล้านบาท ลูกหนี้อื่นจำนวน 15.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีระยะเวลาการดำเนินการนับจากวันก่อตั้งทรัสต์ตั้งแต่ 13 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 28.19 ล้านบาท ลดลง 2.24 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ 7.35 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็น 7.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2.82 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารตามรอบการซ่อมบำรุงประจำปี

เงินมัดจำจากผู้เช่าจำนวน 17.75 ล้านบาท ลดลง 4.66 ล้านบาท จาก 22.40 ล้านบาทจากปี 2567 หรือคิดเป็นร้อยละ 63.6 ของหนี้สินรวม โดยกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	KPNPF		ปี 2567	เปลี่ยนแปลง	
		1 ม.ค.-23 ธ.ค. (1)	24 ธ.ค.-31 ธ.ค. (2)		บาท	%
<b>รายได้:</b>	<b>93.79</b>	<b>87.63</b>	<b>3.99</b>	<b>91.62</b>	<b>2.17</b>	<b>2.36%</b>
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%
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>(78.03)</b>	<b>(66.43)</b>	<b>(2.43)</b>	<b>(68.86)</b>	<b>(9.17)</b>	<b>13.31%</b>
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%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	(4.00)	(0.50)	(0.01)	(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%
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>15.75</b>	<b>21.20</b>	<b>1.56</b>	<b>22.76</b>	<b>(7.00)</b>	<b>-30.77%</b>

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

บาทต่อตารางเมตร จากการเพิ่มพื้นที่ขายให้กับพื้นที่เช่ารายใหญ่ซึ่งเป็นการเช่าเหมาพื้นที่ทั้งชั้นและขยายระยะเวลาสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี

รายได้จากการเช่าและบริการรวม 78.74 ลดลง 10.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.79 สาเหตุหลักจากการการลดลงของค่าบริการป้ายโฆษณาบริเวณด้านนอกอาคารและการปิดบริการชั่วคราวในช่วงแผ่นดินไหวเป็นระยะเวลา 1 เดือน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกรอสินไหมทดแทนภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และอยู่ในระหว่างรอค่าชดเชยสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการพิจารณาจากบริษัทประกันภัยแล้วจำนวน 4.89 ล้านบาท โดยคาดว่าจะได้รับในไตรมาส 1 ปี 2569

รายได้อื่นจำนวน 14.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2567 ส่วนหนึ่งเป็นรายได้จากเงินชดเชยประกันความเสี่ยงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ซึ่งกองทรัสต์ได้ค่าชดเชยสินไหมรวมจำนวน 14.71 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ย 0.16 ล้านบาท ลดลง 0.05 ล้านบาทเทียบกับปี 2567 จากการจัดสรรเงินสบางส่วนในบัญชีอัตรพัทธ์ธนาคารพาณิชย์ เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มผลตอบแทนพร้อมกับบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 78.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมอาคารจากเหตุแผ่นดินไหวซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว จำนวน 16.59 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการชดเชยค่าสินไหมการซ่อมแซมอาคารภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน รวมจำนวน 14.71 ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 12.77 ล้านบาท จาก 45.58 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เป็น 58.36 ล้านบาทในปี 2568 จากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวข้างต้น หากไม่นับรวมผลกระทบดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรายปีลดลงประมาณ 3.82 ล้านบาท ด้วยอาคารมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) และมีการซ่อมแซมงานระบบและโครงสร้างโดยรวมของอาคารเพื่อยืดอายุการใช้งานและลดค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรายปีในระยะยาว

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6.88 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 7.72 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.91 ล้านบาท ลดลงจาก 5.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.83 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์โดยส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมแปรผันตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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 ด้วยผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็นเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียวที่เกิดขึ้นไตรมาส 4 ปี 2567

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีผลกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 15.75 ล้านบาท ลดลง 7.00 ล้านบาท จาก 22.76 ล้านบาทในปี 2567 สาเหตุหลักจากค่าซ่อมแซมอาคารและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องจากผลกระทบเหตุการณ์แผ่นดินไหว และการปรับเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย ซึ่งกองทรัสต์ได้รับค่าชดเชยในส่วนของค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างรอค่าชดเชยสินไหมเพิ่มเติมอีกส่วนหนึ่ง ภายใต้กรมธรรม์ธุรกิจหยุดชะงักจำนวน 4.89 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้ หากนับรวมค่าชดเชยที่จะได้รับดังกล่าว ผลการดำเนินงานของอาคารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ปี 2567

### ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข

### 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 <sup>71</sup>	53,322,513	338.45%	3.11%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6,880,450	43.67%	0.40%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการหน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ		
- การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการออกและเสนอขายเพิ่มเติม หรือเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป			
- การขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ			
ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,172,783	70.02%	0.07%

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไร สุทธิ	ร้อยละของ NAV
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	3,755,505	224.23%	0.22%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ การส่งเสริมการขาย	421,557	25.17%	0.02%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า ร้อยละ 0.01 ของ NAV	ไม่ได้เรียกเก็บ		
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <sup>2</sup>	3,108,982	185.63%	0.18%

หมายเหตุ: <sup>1</sup>สาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมอาคารจากสาเหตุแผ่นดินไหวซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว และกองทรัสต์ได้รับสินไหม  
ทดแทนครบเต็มความคุ้มครองของประกันภัยเรียบร้อยแล้ว

<sup>2</sup>ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และค่าบริการด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการเข้าลงทุน  
ในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียวในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็น เป็นกองทรัสต์  
จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว

## สรุปปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - ความเสี่ยงจากการที่ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด)  
ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
  - ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
และ/หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหา  
ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  - ความเสี่ยงจากการประกันภัย
  - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่  
ในอนาคต
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
  - ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
  - ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
  - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ  
จัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
  - ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนทั้งหมด  
หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่  
สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อผล  
ประกอบการของกองทรัสต์

- 2.5 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง
- 2.6 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์บางแปลงตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์
- 2.7 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 2.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
  - 3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
  - 3.2 ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - 3.3 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป
  - 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 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 ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

## ข้อมูลเบื้องต้น

### ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

### บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

เลขที่ 63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารเอทรีนีทาวเวอร์

ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-625-3166

โทรศัพท์

URL

<http://www.kpnreit.com>

### ทรัสต์

ที่อยู่

### บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลัส ชั้น 7-8 ถนน

รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-949-1500

โทรศัพท์

URL

<https://www.scbam.com>