

## ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสรุป



## ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

#### ปี 2567

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

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

#### ปี 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

### งบแสดงฐานะการเงิน

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%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	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>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	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>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	KPNPF 1 ม.ค.-23 ธ.ค. (1)	KPNPF 24 ธ.ค.-31 ธ.ค. (2)	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง	
	บาท	บาท	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)	(0.01)	(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%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	15.75	21.20	1.56	22.76	(7.00)	-30.77%

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

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

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

จากสถานการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างในหลายเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งในส่วนโครงสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยกองทรัสต์ได้พิจารณายกเลิกค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาแก่ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 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 กองทรัสต์ยังคงรักษาผลการดำเนินงานและอัตราการเช่าอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2567 โดยการจัดหาผู้เช่ารายใหญ่เพิ่มเติม (Anchor) และขยายพื้นที่เช่าเจาะกลุ่มผู้เช่ากลุ่มใหม่เป็นไปตามแผนที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งบางส่วนได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ล่วงหน้าพร้อมรับรู้รายได้ภายหลังการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 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	423	418	419

### ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่าและการหมดอายุสัญญาเช่า

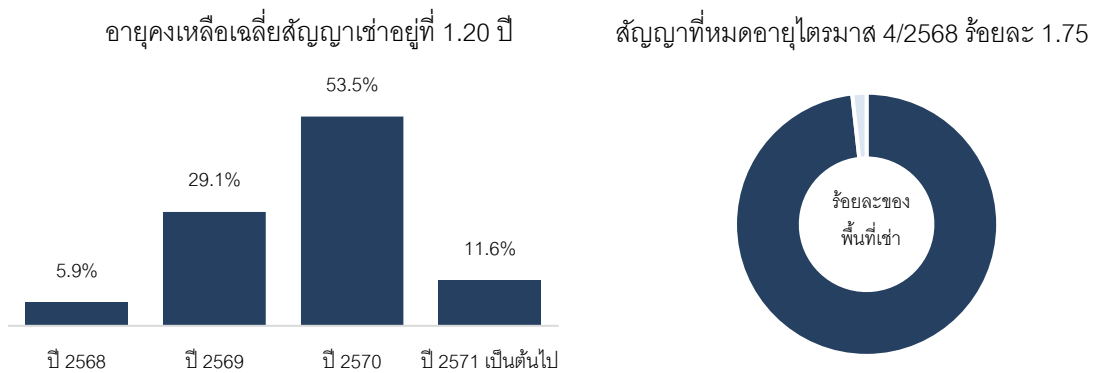
ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 สัดส่วนของสัญญาเช่าที่มีกำหนดสิ้นสุดในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 5.9 โดยมีอายุคงเหลือสัญญาเช่าเฉลี่ย (WALE) อยู่ที่ 1.20 ปี สัดส่วนของพื้นที่เช่าภายใต้สัญญาระยะเวลา 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 49.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยมีระยะเวลาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.86 ปี

## สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

ในช่วงระยะเวลาดำเนินการวันที่ 1 ตุลาคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสัญญาที่หมดอายุทั้งหมด 4 สัญญา คิดเป็นร้อยละ 1.75 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่ารายเดิมมีอัตราการต่อสัญญาร้อยละ 84.91 ที่อัตราค่าเช่าสูงกว่า 450 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่ 419 บาทต่อตารางเมตร

ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีสัญญาเกิดขึ้นใหม่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.92 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยเป็นผู้เช่ารายใหม่ที่เพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ลอบบี้ที่มีการปรับปรุงใหม่และขยายพื้นที่ขายในส่วนร้านค้า

## ข้อมูลการหมดอายุสัญญาของสัญญาเช่า และสัญญาที่หมดอายุ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



หมายเหตุ : สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,749.04 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,660.20 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 5.39 ล้านบาท ลดลง 79.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 84.97 ล้านบาท ในปี 2567 จากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางเพื่อเพิ่มผลตอบแทน 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 เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารตามรอบการซ่อมบำรุงประจำปี

เงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 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

## งบแสดงฐานะการเงิน

### รายได้

กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายได้รวม 93.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.36 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยยังคงรักษาอัตราการเข้าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 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 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกร้องสินไหมทดแทนภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก 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 จากการจัดสรรเงินสบางส่วนในบัญชีอัตรพัทธ์อาคารพาณิชย์ 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 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยส่วนหนึ่งของการค่าธรรมเนียมแปรผันตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ 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

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม ปี 2568 จำนวน 0.0592 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน (Book Closing Date) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 และกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 13 มีนาคม 2568

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ครั้งใหญ่ (Major Renovation) อย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงสภาพลักษณะภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงการปรับการใช้สอยพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งปัจจุบันดำเนินการใกล้แล้วเสร็จ แม้ในช่วงระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวอาคารได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีการสำรองเงินทุนสำหรับการซ่อมบำรุงไว้อย่างเพียงพอ จึงสามารถดำเนินการซ่อมแซมได้โดยไม่กระทบต่อการให้บริการพื้นที่เช่าและการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกทรัพย์สินใหม่ทดแทนจากบริษัทประกันภัยเรียบร้อยแล้ว

เมื่อการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะส่งผลให้ทรัพย์สินมีศักยภาพในการแข่งขันและความสามารถในการจัดหารายได้ที่ดียิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักดีว่า

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานให้เข้าในปัจจุบัน ซึ่งมีอุปทานพื้นที่ในตลาดอยู่ในระดับสูง อาจก่อให้เกิดความท้าทายในการจัดหาผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) และกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณภาพ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนรองรับโดยทำงานอย่างใกล้ชิดร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเชิงรุก เพื่อเร่งเจรจาและดึงดูดผู้เช่าที่มีศักยภาพเข้ามาใช้พื้นที่ รวมถึงพัฒนาข้อเสนอและเงื่อนไขการเช่าให้มีความสามารถในการแข่งขันได้ในตลาด เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่และเสริมสร้างเสถียรภาพของกระแสรายได้ในระยะยาว

นอกจากนี้ เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากทรัพย์สินหลักเพียงแห่งเดียวและเพิ่มความยืดหยุ่นในการสร้างผลตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยพิจารณาคัดสรรทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อกระจายความเสี่ยงของฐานรายได้ เพิ่มผลตอบแทน และสร้างการเติบโตของมูลค่าหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ การพิจารณาลงทุนดังกล่าวจะคำนึงถึงความเหมาะสมของราคา ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุน ตลอดจนผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการจ่ายเงินผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น โดยต้องผ่านกระบวนการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ KPNREIT และทรัสต์ตามลำดับ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามและบริหารจัดการความเสี่ยงของกระแสเงินสด (Cash Flow) การสำรองเงินสดสำหรับการดำเนินงาน และการชำระภาระหนี้ (หากมี) อย่างรอบคอบ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT ให้น้อยที่สุด นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ไม่ว่าจะเป็นการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย หรืออัตราค่าเช่าของธุรกิจให้เช่าสำนักงาน เป็นต้น

ข้อ 15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 24 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท บลิวเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวกรม) (นายเมธี อิชยพฤกษ์)  
ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)  
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์บิโรต พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501  
SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)  
7 - 8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM