

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

KPN Real Estate Investment Trust

## คำจำกัดความ

คำจำกัดความ	ความหมาย
“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ KPNREIT”	หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
“Real Estate Investment Trust” หรือ “REIT”	หมายถึง เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม KPNPF”	หมายถึง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”	หมายถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”	หมายถึง บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
“KPNL” หรือ “เคพีเอ็น แลนด์” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”	หมายถึง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
“เคพีเอ็น ทาวเวอร์”	หมายถึง บริษัท เคพีเอ็น ทาวเวอร์ จำกัด
“ตลาดหลักทรัพย์”	หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์”	หมายถึง คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ลงวันที่ เดือนธันวาคม 2566
“ประกาศที่ พ.จ.49/2555”	หมายถึง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
“รฟม.”	หมายถึง การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย
“แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน”	หมายถึง แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF
“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”	หมายถึง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง)
“กลุ่มองค์กรเคซี”	หมายถึง นายณพ ณรงค์เดช นายกรณ์ ณรงค์เดช นายฤกษ์ ณรงค์เดช และนายเกษม ณรงค์เดช
“ตร.ม.”	หมายถึง ตารางเมตร
“Major Renovation”	หมายถึง การปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่
“COVID-19”	หมายถึง โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019
“การทางพิเศษ”	หมายถึง การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

# สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
	1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้า 1
	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 2
	3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 24
	4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 31
	5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 42
	6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 42
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
	7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
	8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
	9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 27
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 53
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 54
	12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 55
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
	14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 2
	15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 8
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 1
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่ง รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับ	เอกสารแนบ 1 หน้า 1
เอกสารแนบ 2	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	เอกสารแนบ 2 หน้า 1