

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

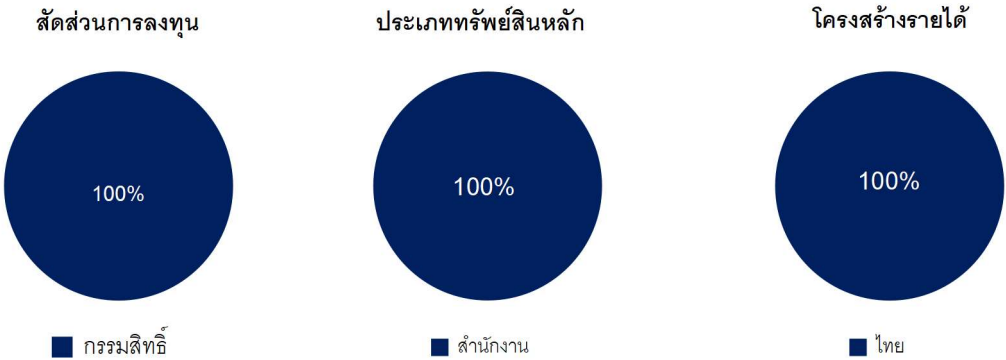
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KPN Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์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

โครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

หมายเหตุ: ¹กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

สัดส่วนการลงทุน



รายงานประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
มูลค่าตลาดที่ได้รับจากการประเมิน	1,620.00 ล้านบาท
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



รายงานเล่มประเมินของ
โครงการอาคาร เคพีเอ็น
ทาวเวอร์ ลงวันที่ 20
ธันวาคม 2567

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

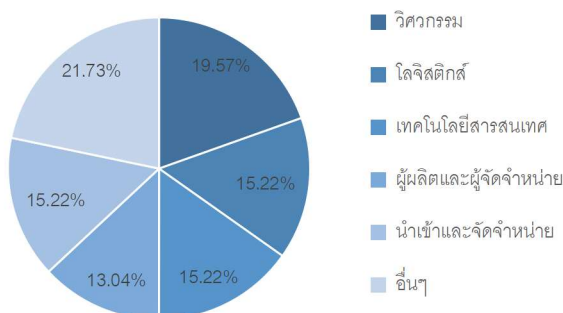
รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1. สำนักงานประกันสังคม	37,948,100	21.08
2. นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	29,611,700	16.45
3. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,417,200	6.89
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,079,900	6.15
5. นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	11,000,000	6.11
รวม	102,056,900	56.68
ข้อจำกัดนำลงทุนต่างด้าว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

นโยบายการจ่ายปันผล

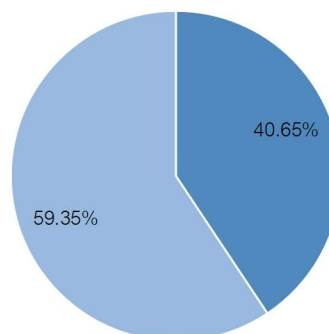
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี และจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 3 ข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)



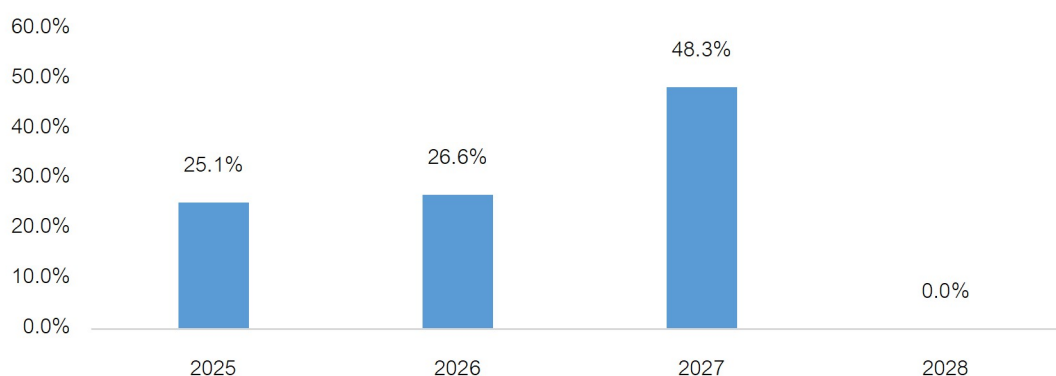
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่าและบริการรวม



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567.

หมายเหตุ: สรุปสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567.

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ณ 31 ธันวาคม 2567
WALE = 1.61 ปี



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

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

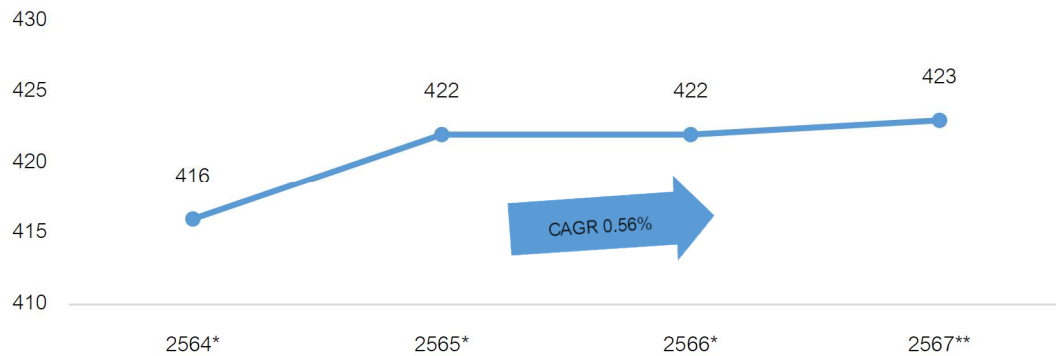
ปี	2564	2565	2566	2567
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า(ร้อยละ)	72.73 ¹	73.08 ¹	96.55 ¹	95.00 ²

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลของกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพเป็น KPNREIT

² ข้อมูล ณ สิ้นปีของกองทรัสต์ KPNREIT

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินหลัก

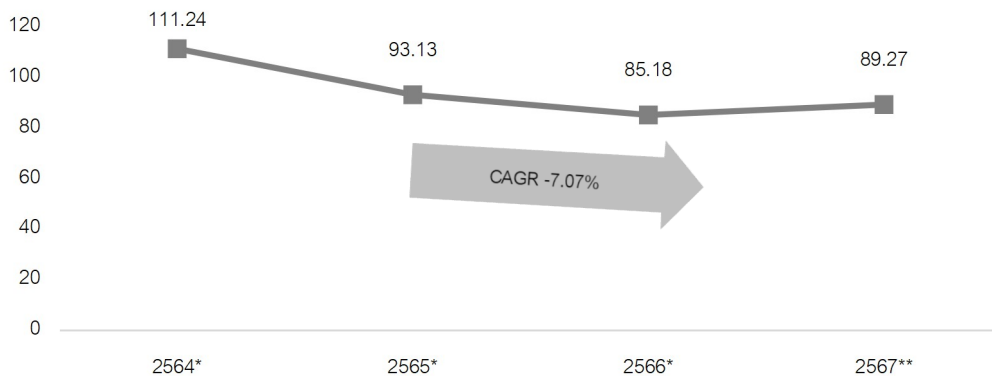
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



หมายเหตุ: * ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

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

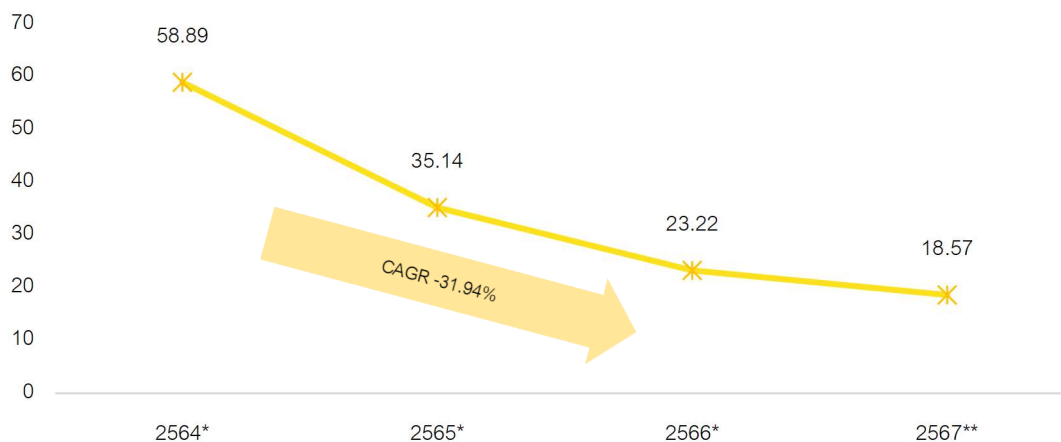
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Revenue)



หมายเหตุ: * ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

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

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ: * ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ก่อนแปลงสภาพเป็น KPNREIT

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

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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์

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

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่ KPNREIT ลงทุนคือโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการสรรหาสินทรัพย์ใหม่ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างการเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน KPNREIT มีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้นเพื่อขยายฐานรายได้ โดยทรัพย์สินที่มุ่งเน้นการลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์

กระจายสินค้า และพื้นที่เก็บของให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว

งบแสดงฐานะทางการเงิน

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

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

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

กองทรัสต์มีหนี้สิน รวมเท่ากับ 30.43 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 22.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.63 ของหนี้สินรวม โดยกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

งบกำไรขาดทุน

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

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

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

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

หมายเหตุ:¹ในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็น เป็นกองทรัสต์ จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว

สรุปปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT ดำเนินการเป็นปีแรกหลังจากก่อตั้ง ทำให้ไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้ในการอ้างอิงและพิจารณาตัดสินใจลงทุน

- 1.2 ความเสี่ยงจากการที่ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจมีลักษณะแข่งขันกับธุรกิจของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
- 1.3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 1.4 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในอนาคต
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
 - 2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
 - 2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 2.5 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์บางแปลงตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์
 - 2.7 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
 - 2.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
 - 3.3 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป
 - 4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4.2 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.3 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
- 4.4 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม
5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT
 - 5.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - 5.2 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย
 - 5.3 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
 - 5.4 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - 5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT
 - 5.6 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้น) โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์ในขณะนั้น
 - 5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
 - 5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์เพิ่มเติม ในส่วนที่ 2 ข้อ

4 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

บริษัท บลิวเวล แอสเซท จำกัด

เลขที่ 63 ชั้นที่ 18 ห้องเลขที่ 1802 อาคารแอทนีทาวเวอร์

ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

02-625-3166

URL

<http://www.kpnreit.com>

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่

เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนน

รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

02-949-1500

URL

<https://www.scbam.com>

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ข้อ 1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	KPN Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KPNREIT
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง และจัดการกองทรัสต์	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	<p>กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ รวมถึงระบบ สาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none">• โครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานชนิดตึก 27 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน- พาณิชย์-จอดรถยนต์• ตั้งอยู่บนที่ดินรวม 8 แปลง ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 25228 25230 25231 25232 25233 6876 (โฉนดที่ดินเดิมเลขที่ 25234) 25235 และ 4906• อาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 59,839.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่เช่า จำนวน 25,763.57 ตารางเมตร และพื้นที่อื่น ๆ ได้แก่ พื้นที่ ส่วนกลาง พื้นที่อเนกประสงค์ (ศูนย์กีฬา) ห้องเครื่อง พื้นที่จอดรถ ถนน ภายในโครงการ พื้นที่นอกอาคารในโครงการ และพื้นที่ลาดฟ้า จำนวน 34,075.43 ตารางเมตร

ข้อ 2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

จุดเด่นการลงทุนของกองทรัสต์

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

การบริหารจัดการที่โปร่งใสและเป็นอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นอิสระจากเจ้าของทรัพย์สิน (Independent REIT Manager) สามารถสรรหาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ได้อย่างอิสระ

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนา

ศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

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

กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนในระยะยาว

ในช่วงปี 2568 – 2572 ผู้จัดการกองทรัสต์วางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตของกองทรัสต์เป็นสองระยะดังต่อไปนี้

แผนระยะที่ 1 (ปี พ.ศ. 2568) :

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

แผนระยะที่ 2 (2569 - 2572) :

มุ่งลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมเพื่อเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน โดยเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น โดยมีการวางหลักเกณฑ์ในการลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่กองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น มีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสมและจะผสมผสานการจัดหาเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระการกู้ยืม

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทุนรวม KPNPF ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อเพิ่มความคล่องตัวและเพิ่มโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

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

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม KPNPF และกองทรัสต์ KPNREIT ภายหลังการแปลงสภาพ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
บริษัทจัดการ /ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะบริษัทจัดการ	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ดูแลผลประโยชน์ /ทรัสต์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย พาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ผู้ทำหน้าที่บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



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

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

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



ที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โดยตำแหน่งที่ตั้งของอาคารสำนักงาน สามารถเข้าออกได้หลายทางทั้งทางถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) หรือเข้าทางแยกเหม่งจ๋าย หรือเข้าทางถนนเทียมร่วมมิตร

และห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 20 – 30 นาที ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนหลายสาย เช่น ชั้นที่ 1 (พระราม 9 - ดินแดง), ชั้นที่ 2 (รามอินทรา - อารีย์) ทางด่วนพระราม 9 - ศรีนครินทร์ และใกล้ทางด่วนพิเศษเชื่อมตรงไปบางนา ชลบุรี อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ ธนาคารและโรงพยาบาล

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

ทางเข้าออกโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ติดถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) สามารถเข้าออกได้หลายทางทั้งทางถนนจตุรทิศ หรือเข้าทางแยกเหม่งจ๋าย หรือเข้าทาง ถนนเทียมร่วมมิตร

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

ข้อมูลทั่วไปโดยสรุปของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

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

รายละเอียดโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

(1) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

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

(2) โครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึง ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ชื่ออาคาร	เคพีเอ็น ทาวเวอร์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น พร้อมที่จอดรถยนต์
ที่ตั้ง	อาคารเลขที่ 719 ถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานถนนพระราม 9) แขวงบางกะปิ เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
อายุอาคาร	26 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	59,839.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่เช่า จำนวน 25,763.57 ตารางเมตร และพื้นที่อื่น ๆ ¹ จำนวน 34,075.43 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์	พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า) บริเวณชั้น 1 และชั้น 7 ของอาคาร

	<p>พื้นที่สำนักงาน บริเวณชั้น 2 - 27 ของอาคาร</p> <p>พื้นที่ห้องเก็บของ บริเวณชั้น 2 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร</p> <p>พื้นที่จอดรถ บริเวณชั้น 1A - 10 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร</p> <p>พื้นที่โฆษณา² (ภายนอกอาคาร)</p>
ระบบสาธารณูปโภค	<p>ระบบไฟฟ้า</p> <p>ระบบประปา</p> <p>ระบบสุขาภิบาล</p> <p>ระบบปรับอากาศ Chilled Water</p> <p>ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด</p> <p>ระบบไฟฟ้าสำรอง</p> <p>ระบบลิฟท์ แบ่งเป็น ลิฟท์โดยสาร 9 ชุด และลิฟท์บริการ 1 ชุด</p>
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของ กองทุนรวม	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบ
ราคาประเมินล่าสุดวิธี ประเมินราคาบริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สิน	<p>1,620.00 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2567)</p> <p>วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)</p> <p>บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</p>
รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับระยะเวลา 13 ธ.ค. 67 – 31 ธ.ค. 67	1.83 ล้านบาท
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	23 ธันวาคม 2567

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

/2 พื้นที่โฆษณา ได้แก่ บ้ายโฆษณาภายในโครงการ และสติ๊กเกอร์โฆษณาบนนอกอาคาร

(3) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎหมายลำดับรองที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายนี้	<ol style="list-style-type: none"> ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ กฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้แก่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้มหมายเลข ย.6-24) ที่ดินประเภทนี้ให้ใช้ประโยชน์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขต

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
	<p>อุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมซึ่งในบริเวณนี้ มี ข้อห้ามการประกอบกิจการดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานที่บริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</p> <p>(2) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(3) สำนักงานซึ่งมีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <p>ก. สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 - 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>ข. สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,000 - 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(4) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานที่บริการก๊าซ</p> <p>(5) สถานที่เก็บสินค้า เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(6) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p>

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
	<p>3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4.5:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 4.5:1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง</p> <p>หากภายหลังได้มีการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ซึ่งมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้าง หรือการดัดแปลงอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายผังเมืองที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ข้อจำกัดดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างแล้วเสร็จอันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ อย่างไรก็ดี หากมีการแก้ไขหรือดัดแปลงอาคารนอกเหนือไปจากที่ได้รับอนุญาตในภายหลังนั้น การแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น</p>
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายลำดับรองที่ออกโดย อ. ศ. ย. อ. น. จ. ข. ของ พระราชบัญญัตินี้	<p>ณ วันที่จัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ กฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้แก่</p> <p>1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 กำหนดให้ที่ดินอยู่ในบริเวณที่ 3</p> <p>(1) ไม่มีข้อจำกัดการสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน หรืออาคารพาณิชย์กรรม</p> <p>(2) ที่ดินสามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 - 1,000 ตารางเมตร หากเข้าเงื่อนไขตามที่กำหนด 10 ประการ</p> <p>2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่</p>

กฎหมาย	ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์
	<p>บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 กำหนดให้ที่ดินอยู่ในบริเวณที่ 3 ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามที่ดินก่อสร้างอาคารประเภทป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายของทางราชการ (2) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ (โลโก้) และป้ายบอกชื่อสถานที่ เช่น ป้ายชื่ออาคาร ป้ายชื่อสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร <p>3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนพระรามที่ 9 ทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง และแขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงาน อุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว ภายในระยะ 15 เมตรจากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนพระรามที่ 9</p>

สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

ประเด็นภัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าว อ้างอิงจาก

มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (Full Replacement Cost) ซึ่งไม่รวมมูลค่าฐานรากของอาคาร โดย กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้รับประโยชน์

2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าวจะอ้างอิงจากรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนสูงสุด 24 เดือน โดยกองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์

3. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

กรมธรรม์ประกันภัยนี้ ให้ความคุ้มครองความสูญเสีย อันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ KPNREIT ในฐานะผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตามกฎหมายอันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย ภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัย เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกในฐานะผู้รับผลประโยชน์ ในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย ณ อาณาเขตความคุ้มครอง

4. การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากการประกอบธุรกิจควบคุมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการควบคุมก๊าซปิโตรเลียมเหลว

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกเพื่อคุ้มครองอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุหรือการระเบิดจากการประกอบกิจการควบคุมประเภทที่ 3 โดยวงเงินเอาประกันภัยรวมเท่ากับ 1,500,000.00 บาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกัน

สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมี ดังนี้

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย ¹ (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
1.	การประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Industrial All Risks)	1,753,000,000	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	กองทรัสต์
2.	การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	190,000,000	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	กองทรัสต์
3.	การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)	ไม่เกิน 10,000,000 (ประกอบด้วย ความรับผิด ชอบ ส่วนแรกของผู้เอา	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	บุคคลที่ภายนอกผู้ได้รับความเสียหายนั้น

ลำดับ	ประเภทของประกันภัย	เงินเอาประกันภัย ¹ (บาท)	ระยะเวลาประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์
		ประกันภัย)			
4.	การประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายอันเกิดจากการประกอบธุรกิจควบคุมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการควบคุมก๊าซปิโตรเลียมเหลว	200,000 ต่อคน (เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพ) ไม่เกิน 200,000 ต่อคน (ค่ารักษาพยาบาลตามจริง) 1,500,000 ต่อครั้ง (ความเสียหายต่อทรัพย์สิน)	31 พ.ค. 2567 – 31 พ.ค. 2568	กองทรัสต์	บุคคลที่ภายนอกผู้ได้รับความเสียหายนั้น

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลวันทำสัญญาประกันภัย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานในอดีตของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ผลการดำเนินงานของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบไปด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจแตกต่างจากลักษณะโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายภายหลังการแปลงสภาพ ดังนั้น ผลการดำเนินงานดังกล่าวในอดีตจึงไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตได้

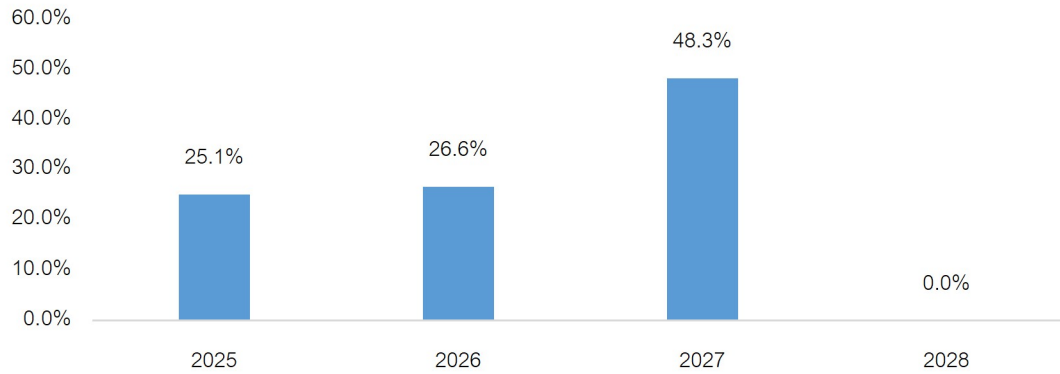
ผลการดำเนินงาน	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
รายได้รวม (ล้านบาท)	3.99
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	2.31
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	1.67
อัตรากำไร ¹	45.7%
อัตราเฉลี่ยค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) ¹	423

ที่มา: ¹ ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ณ 31 ธันวาคม 2567

WALE = 1.61 ปี



ที่มา: ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ต่อ รายได้ค่าเช่าและ บริการรวม	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท จีวอฐาน (ประเทศไทย) จำกัด	8.1%	ขายส่งเคมีภัณฑ์
2	บริษัท ไออาร์ซี เทคโนโลยีส์ จำกัด	6.2%	ขายส่งเครื่องจักร
3	บริษัท นอร์ดสัน (ประเทศไทย) จำกัด	4.9%	ขายส่งเครื่องจักร
4	บริษัท จอห์นสัน คอนโทรลส์-ฮิตาชิ แอร์ คอน ดิชันนิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	4.3%	ผลิตเครื่องจักร
5	บริษัท เอซีเอ แปซิฟิก กรุ๊ป จำกัด	3.2%	อุปกรณ์ไอที
6	บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด	3.0%	ที่ปรึกษา
7	บริษัท อพอลโล ไทร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (Apollo Tyres (Thailand) Limited)	2.8%	การผลิตยางล้อและยาง ใน
8	บริษัท ไดเฮ็น อิเล็กทริก จำกัด	2.8%	การผลิตหม้อแปลงไฟฟ้า
9	บริษัท เฟิร์สวัน ซิสเต็มส์ จำกัด	2.8%	ขายส่งสินค้าทั่วไป
10	บริษัท ยูไนเต็ด บิสซิเนส โซลูชันส์ จำกัด	2.6%	ที่ปรึกษา

ที่มา: ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดผู้เช่า (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

ในปี 2567 บริษัทในเครือเคพีเอ็น เช่าพื้นที่ของโครงการคิด เป็น ร้อยละ 2.6 ของพื้นที่เช่าสำนักงาน ที่มีผู้เช่าอยู่ทั้งหมด ณ สิ้นสุดปี 2567 ที่ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเครือเคพีเอ็นเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดโดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (KPNL) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายใต้สัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2556 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทั้งสองบริษัทมีความเกี่ยวข้องกันในส่วนของการกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535140197
โทรศัพท์	02 717 0111
โทรสาร	02 717 0875
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	800,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	8,000,000 หุ้น

รายชื่อกรรมการ	1.นายกฤษณ์ ณรงค์เดช 2.นายกรณ์ ณรงค์เดช
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคน รวมเป็นสองคน 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	คุณกรณ์ ณรงค์เดช	1	0.00
4	คุณกฤษณ์ ณรงค์เดช	1	0.00
5	คุณเกษม ณรงค์เดช	1	0.00
รวม		8,000,000	100.00

ที่มา: บริษัท บีซีเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน)

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่ในการนำอสังหาริมทรัพย์จัดหาผลประโยชน์เพื่อกองทรัสต์ โดยได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ตกลงชำระคำตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

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

ทั้งนี้ คำตอบแทนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- (1) “ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน” เท่ากับ ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของ

กองทุนรวมบวกกับจำนวนร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทน และจำนวนร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุนรวม

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

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวมเช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคาหรือการด้อยค่าลงของทรัพย์สิน หรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคาและ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของโครงการ

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

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 ซึ่งตั้งอยู่ในย่านรอบนอก (Non-CBD) บนถนนพระรามเก้า และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน

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

- ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการวางโครงสร้างค่าตอบแทนในการจัดหาผู้เช่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดประโยชน์ทับซ้อนหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระดับปฏิบัติงาน การกำหนดกรอบราคา การเสนอผู้เช่าอย่างเท่าเทียม ไม่แบ่งแยก รวมถึงการแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ทราบเมื่อมีกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ
- ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเช่าพื้นที่ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาตามความต้องการพื้นที่ของผู้เช่าเป็นหลัก และนำเสนอภายใต้กรอบราคาที่ชัดเจนโดยจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่บุคคลนั้นก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่สัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายย่อยนั้นมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้น เพื่อพิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน โดยให้ผู้เช่าสามารถเทียบเคียงกับโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยแต่ละรายมีข้อมูลพื้นที่ที่สามารถเช่าได้ในเวลานั้นซึ่งเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ CBNP ตกลงยอมรับไม่ประกอบการแข่งขันกับกิจการของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดย CBNP จะไม่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันกับการบริหารโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายในพื้นที่รัศมี 5 ตารางกิโลเมตรรอบโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตลอดระยะเวลาของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับ KPNL นั้น ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในรอบนั้น ๆ ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75%) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือ
- กรณีที่อัตราการเช่า (Occupancy Rate) พื้นที่โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดไว้ในรอบนั้น ๆ ต่ำกว่า ร้อยละห้าสิบ (50%) ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารในแต่ละปี

นอกจากแนวทางการกำกับดูแลข้างต้นแล้ว กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผลประโยชน์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับ ส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่

รับผิดชอบ บริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ ซึ่งต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อ วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืม ไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้ง ล่าสุดที่ได้รับการจัด

อันดับโดยสถาบันการจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี
ก่อนวันกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใด
ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ KPNREIT ไม่มีการกู้ยืม

ข้อ 3 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมสำนักงานให้เช่า¹

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

ในขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกไม่น้อยกว่า 8 แสนตารางเมตร จะกดดันให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดต่อเนื่อง ด้านค่าเช่าเฉลี่ยจะมีการปรับตัวที่ต่างกัน โดยสำนักงานสร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD ค่าเช่าจะทรงตัวหรือปรับขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นคาดว่าจะปรับลดลงโดยเฉพาะอาคารเก่าประเดิมทำขายที่ธุรกิจต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า ผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นซ้ำกว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้าง Green office ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปเฉลี่ย 15-20% และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

ภาพรวมและแนวโน้มการเติบโตของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในอนาคตรปี 2568-2569

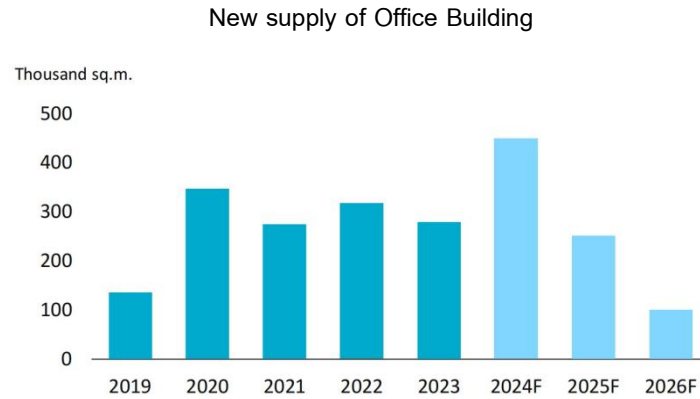
ธุรกิจสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวราว 3 - 4% อย่างไรก็ตาม คาดว่าบริษัทหลายแห่งจะใช้นโยบายการทำงานแบบ Hybrid workplace ต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะไปสำนักงานเพื่อพบและทำงานร่วมกับเพื่อนร่วมงานเป็นหลัก ขณะที่บริษัทบางแห่งมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ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

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

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

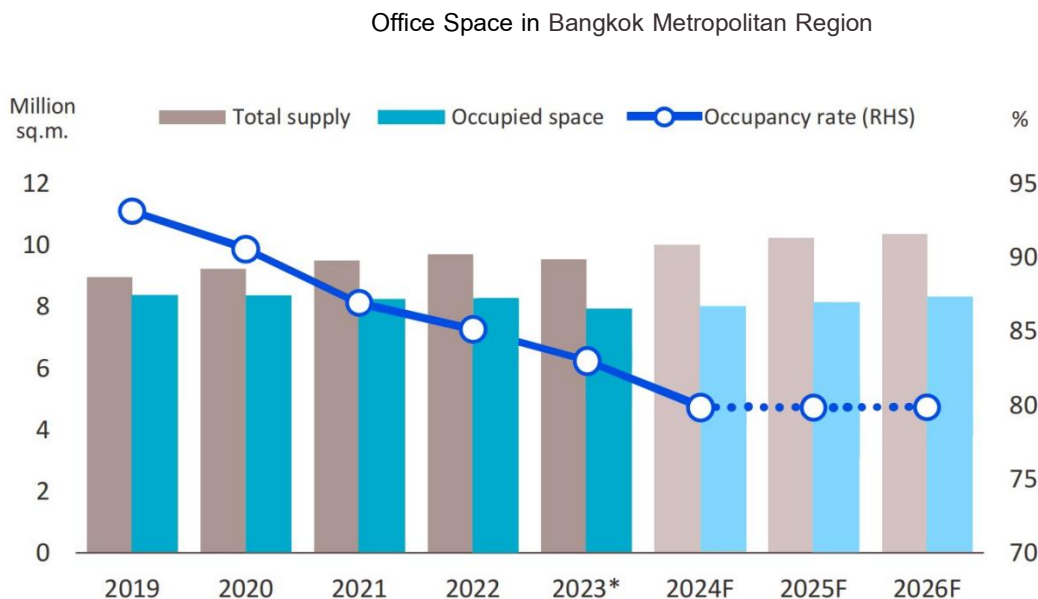
¹ ที่มา: <https://www.officebangkok.com>

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



Source:: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

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



Source:: CBRE Research, forecast by Krungsri Research

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานใน CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากเป็นที่ต้องการของผู้เช่ามากกว่าพื้นที่อื่น ขณะที่คุณภาพของอาคารสูงขึ้น โดยเฉพาะอาคารสร้างเสร็จใหม่ Grade A และ A+ ซึ่งมี การออกแบบให้สวยงามทันสมัยและได้ ทำให้ผู้เช่ายินดีจะจ่ายค่าเช่าเพิ่มสำหรับสำนักงานสร้างใหม่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและมีมาตรฐานสูง เจ้าของอาคารจึงสามารถกำหนดค่าเช่าได้สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าสำนักงาน Grade A มีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดเล็กน้อยจากอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดจำนวน

มากทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น (สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567-2569 ประมาณ 52% เป็น Grade A และ A+) สำหรับค่าเช่าสำนักงานใน Non-CBD มีแนวโน้มลดลง ผลจากผู้เช่าบางกลุ่มมีแนวโน้มโยกย้ายไปทำเล CBD ที่มีการเดินทางสะดวกหรือมีคุณภาพของอาคารดีกว่าขณะที่อัตราค่าเช่าใกล้เคียงกัน อาทิ อาคารสำนักงานเก่า Grade A ใน CBD อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าอายุมากที่มีอัตราการเช่าสูงและมีการปรับปรุงหรือดูแลอย่างดีจะลดแรงกดดันด้านค่าเช่าได้ระดับหนึ่ง

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

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็น

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นนโยบายการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ และบริหารจัดการสินทรัพย์เชิงรุกเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า โดยมีแผนในการจัดการ ดังนี้

การปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์

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

การขยายฐานผู้เช่าและเพิ่มสมดุลของประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น

กลยุทธ์ที่สำคัญอย่างหนึ่ง คือ กลยุทธ์ “Incubator and Inclusivity” หรือ กลยุทธ์ในการบ่มเพาะกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อต่อยอดการขยายฐานผู้เช่า โดยมุ่งเน้นจับกลุ่มผู้เช่าที่เอื้อประโยชน์ต่อตัวอาคารและดึงดูดกลุ่มผู้เช่าใหม่ให้เพิ่มขึ้น เช่น การเจาะธุรกิจ Self - Storage ซึ่งเป็นธุรกิจที่เติบโตตามการขยายตัวของธุรกิจ SME ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ การปรับพื้นที่เป็น Co - Working Space หรือ Service Offices เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานในลักษณะ Hybrid Working ที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID -19

นอกเหนือจากกลยุทธ์ที่มุ่งขยายฐานสู่กลุ่มผู้เช่าหลักข้างต้น ให้เป็นโครงสร้างหลักของกลุ่มผู้เช่าแล้ว การเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของรายได้ (Upsell and Diversify) สามารถทำได้โดยการปรับ

สัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายและสมดุลมากขึ้น (Rebalance Tenant Mix) โดยคำนึงถึงไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของผู้ใช้อาคาร เช่น การเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง การขยายส่วนอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage: F&B) และ Food Court การเพิ่มพื้นที่กลุ่มไลฟ์สไตล์ ฟิตเนส และกิจกรรมกลางแจ้ง (Outdoor Activities) รวมถึงการออกแบบอาคารเชิงกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับเทรนด์ความต้องการที่เพิ่มขึ้นของการมีพื้นที่สีเขียว LEED หรือ ESG Certified หรือการจัดสรรพื้นที่อาคารอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ผู้เช่าในปัจจุบัน รวมไปถึงเพิ่มการเข้าถึงตัวอาคารให้ง่ายขึ้น เพื่อรองรับสถานีรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (MRT) สายสีส้ม ที่กำลังจะแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการในปี 2569 เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารได้หลากหลายมากขึ้นด้วย

ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์มีความเสี่ยง นอกเหนือจากข้อมูล อื่นๆ ในเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรใช้ วิจารณญาณของตนเอง และพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่จะกล่าวต่อไปนี้ ด้วยความรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน ในหน่วยลงทุนซึ่งมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอนและอยู่บนสมมติฐานที่กาหนด หากความเสี่ยงทั้งหลายที่ กล่าวถึงเหล่านี้เกิดขึ้นจริง การดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถ ในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อาจได้รับ ผลกระทบในทางลบ ราคาซื้อ ขายหน่วยลงทุน อาจลดลงและผู้ ลงทุนอาจได้รับผลเสียหายต่อเงินลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมด เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ในเอกสารฉบับนี้ กองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ต่างไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถคำนวณผลกระทบทาง การเงิน หรือผลกระทบในด้านอื่นของปัจจัยความเสี่ยงที่แสดงไว้ให้ในส่วนนี้

นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่ระบุในเอกสารนี้อาจไม่ใช่ปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมด โดยอาจมี ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุน รวมอาจไม่ทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจถือว่าไม่สำคัญใน ปัจจุบันแต่อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญในอนาคตที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีสำคัญ ต่อการดำเนินงานโอกาสทางธุรกิจ ฐานะทางการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลหรือราคาซื้อขาย ของหน่วยลงทุนของกองทรัสต์คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความ เสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ ว่ากองทรัสต์จะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อ ยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัย หลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ข้อมูลในส่วนนี้อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจาก ข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทรัสต์มิได้ทำการ ตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใดนักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วย ลงทุนอาจมีความผันผวนผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ KPNREIT หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT

4.1.1 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT ดำเนินการเป็นปีแรกหลังจากก่อตั้ง ทำให้ไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้ในการอ้างอิงและพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน

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

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

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

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

4.1.3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และ/หรือบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าว หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาอย่างใด ๆ แม้ว่ากองทรัสต์ มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาตลอดจนเรียกค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ใด ๆ จากเหตุแห่งการผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว แต่อาจทำให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่รับโอนหรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ ส่งผลให้กองทรัสต์ อาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ถึงระยะเวลาในกระบวนการทางกฎหมายและจำนวนเงินที่กองทรัสต์ จะได้รับชดเชยความเสียหาย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตาม

จำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้ของทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าว หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาอย่างใด ๆ แม้ว่าการที่ทรัสต์ มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาตลอดจนเรียกค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ใด ๆ จากเหตุแห่งการผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว แต่อาจทำให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่รับโอนหรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ ส่งผลให้กองทรัสต์ อาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงระยะเวลาในกระบวนการทางกฎหมายและจำนวนเงินที่กองทรัสต์ จะได้รับชดเชยความเสียหาย ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.4 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่ากองทรัสต์ จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ จะได้รับ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้หรืออาจเกิดความล่าช้าในการสิทธิเรียกร้องเพื่อชดเชยความเสียหายที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในอนาคต

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

กองทรัสต์มีผู้เช่าหลัก 10 รายแรกโดยมีรายได้คิดเป็นร้อยละ 40.6 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ หากผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่

เมื่อสัญญาครบกำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวได้ อาจส่งผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT

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

4.2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

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

4.2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินชีวิตซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ KPNREIT จะมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป โดยการปรับโครงสร้างผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ โดยมุ่งเน้นการเจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง

4.2.4 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน ทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อ ผลประกอบการของกองทรัสต์

ในปัจจุบันยังไม่ปรากฏว่ามีพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตที่ดินที่จะถูกเวนคืนหรือพระราชบัญญัติกำหนดแนวเขตที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนภายหลังที่กองทรัสต์ KPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการไม่ว่าทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ แม้ว่าสัญญาที่เกี่ยวข้องจะกำหนดให้กองทรัสต์ KPNREIT ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) แต่อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจไม่ได้รับ

ค่าตอบแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวหรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทรัสต์ KPNREIT คาดว่าจะได้รับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ KPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ KPNREIT เข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์ KPNREIT รวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนพระราม 9 ซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้ดำเนินการมาเป็นเวลายาวนานกว่า 26 ปี โดยพื้นที่โดยรอบมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวก ซึ่งในการตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อกำหนดแนวเขตเพื่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนทรัพย์สินของเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนนั้นจะดำเนินการภายใต้กรอบแห่งความจำเป็นเพื่อสาธารณประโยชน์ประกอบกับผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับการเวนคืนนั้น ด้วยเหตุนี้ เมื่อโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ริมถนนจตุรทิศ (ทางคู่ขนานพระราม 9) เป็นแหล่งที่มีความเจริญและมีการค้าขาย อยู่อาศัย รวมถึงมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่โดยรอบ และมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงได้โดยสะดวกแล้วนั้น ความเสี่ยงที่จะโดนเวนคืนที่ดินโดยภาครัฐเพื่อนำไปใช้เพื่อสาธารณประโยชน์จึงอยู่ในระดับต่ำ

4.2.5 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ไม่ได้ตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 (ทางสาธารณะ) โดยตรง

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

4.2.6 ความเสี่ยงจากการที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์บางแปลงตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์

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

สัญญาดังกล่าวให้สิทธิ รพม. ในการใช้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 เพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (มีนบุรี - สุวินทวงศ์) โดย รพม. มีสิทธิสร้างทางรถไฟ อุโมงค์ สถานีใต้พื้นดิน ตลอดจนสิทธิในการปลูกสร้างดัดแปลง รื้อถอนสิ่งใด ๆ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเฉพาะใต้พื้นผิวดินของที่ดินโฉนดข้างต้น ตามข้อกำหนดทางวิศวกรรม โดยที่กองทรัสต์มีหน้าที่ห้ามกระทำการใด ๆ ที่จะเป็เหตุให้การใช้ประโยชน์ของรัฐลดลงหรือเสื่อมความสะดวก เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก รพม. มีสิทธิเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบริเวณใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และในการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ได้มีการกำหนดลักษณะของสิ่งก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือ เป็นการก่อสร้างอุโมงค์ในบริเวณใต้พื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีส่วนที่พาดผ่านบริเวณบนพื้นผิวดิน และการปลูกสร้างดังกล่าวได้สำเร็จลงแล้วโดยสิ่งก่อสร้างไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่บนผิวดินหรืออยู่ในบริเวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ นอกจากนี้ ในปัจจุบัน บริเวณบนพื้นผิวดินของที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ถูกใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์สู่ถนนจตุรทิศต่อเนื่องกับถนนพระราม 9 ได้ตามปกติ และสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อกำหนดในเรื่องการห้ามโอนที่ดินหรืออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น ภาระในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจึงไม่มีลักษณะเป็นการขัดขวางหรืออาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือทางทำมาหาได้ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์อย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมสามารถโอนที่ดินภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวม KPNPF ยังได้รับคำตอบจาก รพม. ทั้งสิ้นจำนวน 69,497.40 บาท ซึ่งชำระเต็มจำนวนแล้ว

4.2.7 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของโครงการอาคารเคพีเอ็น ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวอาจต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก และทำให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนเป็นการชั่วคราว ด้วยเหตุนี้ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือไม่ต่ออายุสัญญาได้ จนเป็นเหตุให้ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลประโยชน์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ดี สำหรับแผนการปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ในปี 2567 - 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้วางแผนการปรับปรุงอาคารโดยทยอยดำเนินการเป็นสัดส่วน โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงสภาพภายนอกอาคารเป็นส่วนใหญ่และพื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงปรับการใช้สอยพื้นที่อาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยคาดว่าแผนดังกล่าวจะไม่กระทบกับพื้นที่ของผู้เช่า กล่าวคือ จะไม่เป็นการรบกวนหรือปิดพื้นที่ของผู้เช่า นอกจากนี้ ด้วยโครงสร้างของทรัสต์ที่มีความยืดหยุ่นในการจัดหาและเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม กองทรัสต์ อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมหากมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ในอนาคต เช่น เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยลดภาระการพึ่งพากระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ได้กันไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารเพียงแห่งเดียว และช่วยลดความเสี่ยงที่การปรับปรุงอาคารอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินผลประโยชน์

แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะมีการซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในปีนั้นหรือไม่ก็ตาม

อย่างไรก็ตาม หากจะมีการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) มีหน้าที่ต้องพิจารณาแผนการดำเนินการ ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับก่อนเริ่มดำเนินการทุกครั้ง รวมถึงศึกษาความเพียงพอและความเหมาะสมของแหล่งเงินทุน ตลอดจนความเหมาะสมในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจัดทำประมาณการและแผนการทยอยสำรองค่าดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอื่น เพื่อให้กระทบต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ให้น้อยที่สุด ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าวต้องเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์

4.2.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ KPNREIT อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ KPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบหากกองทรัสต์ KPNREIT มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น หากรายได้ไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของที่ดินและโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) อย่างเต็มความสามารถ รวมถึงการศึกษารายละเอียดจากรายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบอาคาร และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้น ๆ รวมถึงสาระสำคัญของสัญญาที่กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินใช้เป็นพื้นฐานในการประเมิน และรายงานตรวจสอบอาคารอาจมีข้อบกพร่องหรือมีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินซึ่งอาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงเทคนิค หรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบ

4.3.2 ความเสี่ยงจากการที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์ KPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ อัตราค่าเช่าพื้นที่ ต้นทุนในการ

บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

หากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ KPNREIT ที่เพิ่มมากขึ้น กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ KPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ และยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป

4.3.3 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ KPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ราคาที่กองทรัสต์ KPNREIT ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราภาษี อากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

4.4.2 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ KPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้

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

4.4.3 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ KPNREIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์ KPNREIT

4.4.4 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม

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

4.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

4.5.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

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

4.5.2 ความเสี่ยงจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนและมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ ผลประกอบการของกองทรัสต์ KPNREIT ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ ความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น หรือปัจจัยภายนอกจากต่างประเทศ อาทิ อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตรา

ต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของโลก เป็นต้น ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวอาจไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามภาวะและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ KPNREIT ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4.5.3 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

กองทรัสต์ KPNREIT เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด ซึ่งหากสภาพคล่องต่ำ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะขายหน่วยทรัสต์ไม่ได้จะอยู่ในระดับสูง

4.5.4 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย (bid - offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ - ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นั้นจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

4.5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

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

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์ KPNREIT ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์เหล่านั้น หรือกองทรัสต์ KPNREIT อาจจะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป นอกจากนี้อัตราผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจอยู่ในรูปแบบการลดทุนจากการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จากการด้อยค่าของราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความต้องการใช้เงินซ่อมแซมปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของทรัพย์สินนั้น บนข้อจำกัดของกองทุนรวมอาจทำให้จำเป็นต้องใช้เงินทุนจากกำไรสะสม ซึ่งจะ

ส่งผลต่อสภาพคล่องของกองทุนรวมและความสามารถในการจ่ายเงินตอบแทน อย่างไรก็ตาม ด้วยโครงสร้างของ กองทรัสต์ที่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและมีความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุนมากกว่าเมื่อเทียบกับโครงสร้าง กองทุนรวม ทำให้ลดภาระการสำรองเงินสด และกองทรัสต์ KPNREIT อาจมีความสามารถในการจ่าย ผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เพิ่มขึ้น

4.5.6 ความเสี่ยงจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์ในขณะนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต เพื่อระดมทุน มาใช้เป็นแหล่งเงินทุนหรือใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของกองทรัสต์ในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยหรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของหน่วยทรัสต์ หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ลดลงภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องจัดให้มีการ เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติในการอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

4.5.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงิน ลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากกองทรัสต์ จะต้องดำเนินการชำระบัญชีโดยการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการ จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ รวมถึงการชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จะถูกหักออกจากทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ก่อนที่จะแบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีความเป็นไปได้ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีใน อัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 5 ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

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

ข้อ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

รายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ

<https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSEQ01.aspx?TransID=633183&lang=th>