

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสรุป

ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

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

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

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

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

หน่วย: ล้านบาท	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567
หนี้สินอื่น	4.16
รวมหนี้สิน	30.43
สินทรัพย์สุทธิ	1,685.32
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)	9.3629

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: บาท	13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกอง ทรัสต์) – 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

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

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

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

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

งบแสดงฐานะทางการเงิน

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

ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันก่อตั้งทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3.98 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์

และรายได้อื่นรวม 3.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมของทรัสต์

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

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

เนื่องด้วย อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหลังการแปลงสภาพได้ถูกใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ส่งผลให้สภาพอาคาร รวมถึงงานระบบสำคัญต่างๆ มีความเสื่อมโทรมลง จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการจัดหารายได้ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างดำเนินการ ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวอาจต้องใช้เงินลงทุนจำนวนหนึ่งจากกำไรสะสมที่มีอยู่ของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยรวมถึงการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี สำหรับแผนการปรับปรุงอาคารในปี 2567 - 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้วางแผนการปรับปรุงอาคารโดยทยอยดำเนินการเป็นสัดส่วน โดยมุ่งเน้นการปรับสภาพลักษณะภายนอกอาคารเป็นส่วนใหญ่และพื้นที่ภายในบางส่วน รวมถึงปรับการใช้สอยพื้นที่อาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยคาดว่าจะแผนดังกล่าวจะไม่กระทบการปิดพื้นที่ของผู้เช่า และกองทรัสต์ยังคงสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ด้วยโครงสร้างกองทรัสต์ที่มีความยืดหยุ่นในการจัดหาและเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมหากมีความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารในอนาคต เช่น เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะช่วยลดภาระการพึ่งพากำไรสะสมจากผลการดำเนินงานที่ได้กันไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารเพียงแหล่งเดียว และช่วยลดความเสี่ยงที่การปรับปรุงอาคารอาจส่งผลกระทบต่อรายได้เงินผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเพียงพอของกระแสเงินสด (Cash Flow) ประกอบกับความจำเป็นในการสำรองเงินสดสำหรับการปรับปรุงอาคาร รวมทั้งการสำรองเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม (หากมี) ตลอดจนความเหมาะสมในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ KPNREIT ให้น้อยที่สุด ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าวต้องเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองทรัสต์ KPNREIT และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ไม่ว่าจะเป็นการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย หรืออัตราดอกเบี้ยของธุรกิจให้เช่าสำนักงาน เป็นต้น

ข้อ 15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชชพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์มาร์เก็ตเพลส เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

