

ที่ บอ. 025/2568

วันที่ 4 เมษายน 2567

เรื่อง : ขอเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

เรียน : ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNREIT)

เอกสารแนบ : 1) รายงานประจำปี 2567

2) แบบนำส่งข้อสอบถามสำหรับการสื่อสารสองทางประจำปี 2568

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์” หรือ “KPNREIT”) เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้รับสิทธิสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2568 - 30 เมษายน 2568 แทนการจัด ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี (AGM) อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เผยแพร่เอกสารเอกสารประกอบการประชุม และรายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR-Code และบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ URL: <https://www.kpnreit.com/th/investor-relations/document/annual-reports> ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2568 โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผ่านช่องทางดังนี้ 1) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail): Info@kpnreit.com และ 2) ไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามรายละเอียดช่องทางและแบบนำส่งคำถามตามเอกสารแนบ 2 ของหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้ โดยภายหลังจากปิดรับคำถาม ภายใน 14 วัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับทราบโดยทั่วกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทางตามรายละเอียดข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานข้อมูลต่าง ๆ ตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

เพื่อให้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์ KPNREIT รวมทั้งแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสรุปรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF”) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 โดย KPNREIT ได้รับโอนทรัพย์สินหลัก คือ โครงการอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์จาก KPNPF เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอน 1,683.65 ล้านบาท การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยเพิ่มความคล่องตัวและเพิ่มโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

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

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม KPNPF และกองทรัสต์ KPNREIT ภายหลังการแปลงสภาพ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัดในฐานะบริษัทจัดการ	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้น โดยมียุทธศาสตร์และกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทรัสต์ ดังนี้

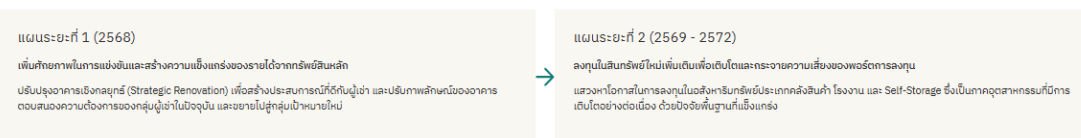
แผนระยะที่ 1 (2568) : เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างความแข็งแกร่งของรายได้จากทรัพย์สินหลัก โดยปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ (Strategic Renovation) เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีกับผู้เช่า และปรับภาพลักษณ์ของอาคาร ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน และขยายไปสู่กลุ่มเป้าหมายใหม่

แผนระยะที่ 2 (2569 - 2572): ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมเพื่อเติบโตและกระจายความเสี่ยงของพอร์ตการลงทุน มุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และ Self-Storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

ลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพาณิชย์กรรมอื่นๆ อาคารโรงงานและคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self - Storage)



แผนการเติบโตและสร้างผลตอบแทนระยะยาว



ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ รวมถึงแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบ

เรื่องที่ 2 รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจดทะเบียนก่อตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชี โดยผ่านการพิจารณาจาก ผู้จัดการกองทรัสต์และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2567 (ในรูปแบบ QR-Code) เอกสารแนบ 1 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการซึ่งสรุปได้ ดังนี้

งบกำไรขาดทุน

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

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

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

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

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามรายงานประจำปี 2567 มีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

3.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ซึ่งได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์ คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกัน ในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชี ดังนี้

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1) นาย เกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9922 หรือ |
| 2) นางสาว ชูชาน เอย์มวณิชชา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4306 หรือ |
| 3) นางสาว อมรรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10998 |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

3.2 การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ) โดยกำหนดค่าตอบแทนวงเงินไม่เกิน 700,000 บาท

ตาราง: เปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (หน่วย: บาท)

ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2567	ปี 2568
1,334,103 บาท	1,040,000 บาท	150,000 บาท	700,000 บาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ และค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอข้างต้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อ งบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

เรื่องที่ 4 การปรับปรุงครั้งใหญ่อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation)

ด้วยอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ได้มีการเปิดใช้อาคารมาตั้งแต่ปี 2541 (ปัจจุบันมีอายุประมาณ 27 ปี) จากสภาพการใช้งานอาคาร รวมถึงงานระบบต่าง ๆ จึงมีความเสื่อมโทรมลงตามอายุ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการสอบถามความเห็นจากผู้ใช้งานอาคาร ผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงข้อมูลทางการตลาดของอาคารสำนักงาน ได้ข้อสรุปที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันว่า ควรมีการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เพื่อให้มีความพร้อมและความสามารถในการแข่งขัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงสาเหตุและความจำเป็นดังกล่าว จึงได้จัดทำแผนและดำเนินการปรับปรุงอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค เพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน และดึงดูดกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ได้เป็นอย่างดี รวมถึงการปรับโฉมของอาคารให้สอดคล้องกับการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้เช่าอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปในยุคปัจจุบัน โดยวางแผนปรับปรุงอาคารในส่วนโถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า และปรับภูมิทัศน์โดยรอบ ตลอดจนงานระบบต่าง ๆ ภายในอาคารให้มีความปลอดภัยและอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน

โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าแผนดำเนินการปรับปรุงอาคารใช้เวลาประมาณ 9 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือน มีนาคม 2568 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 นี้ ใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 40.71 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้จัดการกองทรัสต์วางแผนใช้เงินทุนจากกำไรสะสมคงเหลือโดยไม่มีการกู้ยืม และสำรองเงินจากส่วนของกำไรสุทธิที่จะเกิดขึ้นของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 10.00 ล้านบาท ในปี 2568 โดยการสำรองดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนให้เป็นไปตามประกาศ ทน.36/2562 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการทยอยปรับปรุงอาคารโดยพิจารณาควบคู่กับสภาพคล่องจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความจำเป็นในการปรับปรุงอาคารตามเหตุผลข้างต้นแล้ว นั้น เห็นควรว่าการดำเนินการตามแผนปรับปรุงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ในปี 2568 มีความเหมาะสมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของอาคารเคพีเอ็น รวมถึงรักษาศักยภาพในการแข่งขันและการเติบโตในระยะยาว

เรื่องที่ 5 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จากกรณีเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งได้ส่งผลกระทบในวงกว้างต่ออาคารในหลายเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (“อาคารเคพีเอ็น”) ด้วยนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เร่งดำเนินการให้ผู้เชี่ยวชาญ และทีมวิศวกรงานโครงสร้างและอาคารสูง เข้าตรวจสอบอาคารตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม 2568 โดยทันที เพื่อประเมินความแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคาร จากการตรวจสอบพบว่าเกิดความเสียหายบริเวณผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น 7 ซึ่งผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นว่าบริเวณดังกล่าวคิดเป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับโครงสร้างทั้งหมดของอาคาร นอกนั้นเป็นความเสียหายในส่วนสถาปัตยกรรม พื้น ฝ้า ผนัง

โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เร่งดำเนินการซ่อมแซมโดยทันทีเพื่อให้สามารถใช้งานอาคารได้อย่างปลอดภัยตามปกติ รวมถึงมีการสื่อสารผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์เพื่อแจ้งความคืบหน้าแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้ใช้บริการอาคารเคพีเอ็น เพื่ออำนวยความสะดวกและดูแลความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่ายเป็นอย่างดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประสานงานไปยังบริษัทประกันให้ดำเนินการเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการสำรองเงินสดบางส่วนสำหรับค่าซ่อมแซมอาคารหากมีความจำเป็น ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสภาพคล่องประกอบกับการประเมินความเสียหายเบื้องต้น กองทรัสต์มีประมาณการเงินสดคงเหลือเพียงพอ สำหรับการสำรองจ่ายค่าซ่อมแซมอาคาร เนื่องจากได้มีการสำรองเงินสดไว้สำหรับปรับปรุงอาคารตามแผนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ ในปี 2568 แล้ว (Major Renovation) อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการประเมินแผนและงบประมาณการปรับปรุงอาคารปี 2568 อีกครั้ง เพื่อบริหารจัดการสภาพคล่องให้เหมาะสมต่อไป

โดยการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทาง และสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมโดยนำส่งแบบคำถามตามเอกสารแนบ 2 ผ่านช่องทางตามรายละเอียดที่ระบุในหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2567 ได้โดยการสแกนรหัสคิวอาร์ (QR-Code) ตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้ หรือที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์

URL: <https://www.kpnreit.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคำถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT หรือเรื่องอื่นใดสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.kpnreit.com หรือ ติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทันที ผ่านช่องทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) : info@kpnreit.com

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายรุ่งยศ จันทภาษา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท บลูวอลล์ แอสเซต จำกัด