

สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถาม-คำตอบ จากการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567
และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสอบถามข้อมูลผ่านช่องทางที่กำหนด
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หัวข้อรายงานในการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) แบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสอบถามข้อมูลผ่านช่องทางที่กำหนด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) มีทั้งสิ้น 5 เรื่องดังนี้

- เรื่องที่ 1 : การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- เรื่องที่ 2 : รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจดทะเบียนก่อตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- เรื่องที่ 3 : การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- เรื่องที่ 4 : การปรับปรุงครั้งใหญ่อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation)
- เรื่องที่ 5 : เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและตอบคำถามในแต่ละเรื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

คำถามที่ 1 บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ข้อคิดเห็นว่า ตามที่ได้มีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์แล้วนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการปฏิบัติที่ดีและประสิทธิภาพในการติดตามผลการดำเนินงานภายใต้โครงสร้างกองทรัสต์ ซึ่งมีโครงสร้างการบริหารจัดการที่มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นเมื่อเทียบกับกองทุนรวม กองทรัสต์ควรมีการปรับปรุงการนำเสนอข้อมูลในอนาคต ให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้รับทราบอย่างครบถ้วนและทันต่อเหตุการณ์มากขึ้น โดยขอเสนอแนะ ให้จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงานอย่างละเอียด โดยครอบคลุมข้อมูลสำคัญ อาทิ อัตราการเช่า (Occupancy Rate), อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate), ระยะเวลาของสัญญาเช่า เป็นต้น โดยเสนอให้จัดทำในรูปแบบเอกสารนำเสนอที่ครบถ้วน เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์อย่างสม่ำเสมอ หรือจัดกิจกรรม Opportunity Day ทุกไตรมาส เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเป็นประโยชน์ต่อการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ขอให้พิจารณาแนวทางข้างต้น และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบถึงระยะเวลาที่คาดว่าจะสามารถดำเนินการตามข้อเสนอแนะดังกล่าวได้

คำตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อคิดเห็นและแนวทางที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้เสนอแนะข้างต้น โดยขอเรียนชี้แจงว่า ข้อมูลสรุปผลการดำเนินงานสำหรับช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2568 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (11 วันทำการ) รวมถึงรายละเอียดข้อมูลอัตราค่าเช่า,

อัตราเช่าเฉลี่ย และโครงสร้างสัญญาเช่า ได้มีการเปิดเผยไว้ครบถ้วนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ หน้าที่ 3-4 และส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หน้าที่ 15 – 16 โดยได้รวบรวมเพิ่มเติมข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุนรวม เพื่อให้ท่านผู้ถือหน่วยสามารถติดตามการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี เพื่อเพิ่มความชัดเจนและแสดงภาพรวมของผลการดำเนินงานในเชิงลึกมากยิ่งขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำข้อมูลดังกล่าวจัดทำรวบรวมโดยละเอียดไว้ในส่วนของ รายงานคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (“Management Discussion and Analysis” หรือ “MD&A”) ในไตรมาส 1 ปี 2568 และไตรมาสถัด ๆ ไป เพื่อให้สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานในปัจจุบันของกองทรัสต์และการวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบได้อย่างครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Performance Update) ในรอบล่าสุด ช่วงระยะเวลา 11 วันทำการภายหลังการแปลงสภาพ ระหว่างวันที่ 13 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2568 และรวบรวมกับข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุนรวม ในรูปแบบเอกสารนำเสนอ ตามข้อแนะนำของท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้ว โดยทำการเผยแพร่ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตาม URL นี้ <https://www.kpnreit.com/th/investor-relations/resource-center>

สำหรับการจัดกิจกรรม Opportunity Day และเอกสารนำเสนอสำหรับไตรมาสถัด ๆ ไป ทางผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับข้อเสนอแนะของท่านผู้ถือหน่วยเพื่อดำเนินการ โดยจะสื่อสารและเผยแพร่ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง โปร่งใส และสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

คำถามที่ 2 อัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดของโครงการว่าปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละเท่าใด

คำตอบ สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2567 อาคารเคพีเอ็น มีอัตราการเช่าอยู่ที่ 45.7% ลดลง 1.7% เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งมีอัตราการเช่าอยู่ที่ 47.1% อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2567 อยู่ที่ 423 บาทต่อตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้น 0.2% จาก 422 บาทต่อตารางเมตรในไตรมาส 4 ปี 2566

ในช่วงเดือนมกราคม – มีนาคม 2568 ผู้เช่ารายเดิมที่หมดอายุสัญญาทั้งหมดได้มีการต่อสัญญาในอัตรา 100% โดยมีอัตราค่าเช่าใหม่ที่ ปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 1.5% – 2.0% เมื่อเทียบกับสัญญาเช่าเดิม ซึ่งสะท้อนความเชื่อมั่นของผู้เช่าเดิมต่อศักยภาพของอาคาร

อย่างไรก็ตาม การหาผู้เช่ารายใหม่ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ เนื่องจากอาคารยังอยู่ระหว่างการปรับปรุง และยังอยู่ในระหว่างจัดหาผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ที่สามารถสร้างความน่าสนใจและดึงดูดกลุ่มผู้เช่าใหม่เข้ามาใช้งานอาคารร่วมกันได้ในลักษณะเกี่ยวพันทางธุรกิจ

คำถามที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนหรือประมาณการไว้หรือไม่ว่าจะสามารถเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้เมื่อใด

คำตอบ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งความคืบหน้าของแผนและการดำเนินการในการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า จะสามารถเพิ่มอัตราการใช้และรายได้จากการดำเนินงานของอาคารได้อย่างมีนัยสำคัญ ภายหลังจากการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จและสามารถจัดหาผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ได้แก่ ผู้ให้บริการ Self-Storage และ Serviced Office เข้าพื้นที่และเริ่มดำเนินกิจการได้ภายในไตรมาสที่ 4/2568 นี้ การมุ่งจัดหาผู้เช่าหลักในช่วงต้นนี้ เป็นไปตามกลยุทธ์การพลิกฟื้นอาคารที่มีเป้าประสงค์เพื่อเพิ่ม Traffic และความคึกคักให้กับอาคารเคพีเอ็น เนื่องจากผู้เช่าหลักเหล่านี้ เปรียบเสมือน “แม่เหล็ก” (Magnet) ที่สามารถดึงดูดกลุ่มผู้ใช้บริการอาคารเคพีเอ็นตลอดจนกลุ่มผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ ให้เพิ่มมากขึ้น เป็นการก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันในวงกว้างยิ่งขึ้นและส่งผลดีต่อการเพิ่มอัตราการใช้ในระยะยาว

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2569 เมื่ออัตราการใช้พื้นที่ที่ปรับเพิ่มขึ้นถึงระดับประมาณ 60% แล้ว จะมีความเหมาะสมในการทยอยปรับอัตราค่าเช่าให้เข้าใกล้ระดับอัตราค่าเช่าของตลาดของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งอยู่ในช่วงประมาณ 450 – 500 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งจะช่วยสนับสนุนรายได้ของกองทรัสต์ได้ในระยะยาว

สำหรับเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 นั้น อาคารเคพีเอ็นได้รับความเสียหายในพื้นที่อาคารบางส่วนและมีความจำเป็นต้องปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อซ่อมแซม ช่วงวันที่ 1 เมษายน – 30 เมษายน 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อแผนการปรับปรุงอาคารและการจัดหารายได้ทำให้เกิดความล่าช้ากว่ากำหนดการประมาณ 1 เดือน ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและประเมินความเสียหายโดยละเอียด พร้อมทั้งรายงานความคืบหน้าการซ่อมแซมอาคารให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างต่อเนื่องผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.kpnreit.com/th/newsroom/press-releases> โดยปัจจุบันอาคารเคพีเอ็นซ่อมแซมแล้วเสร็จตามกำหนดการและเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ ในวันที่ 2 พฤษภาคม 2568 ตามหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นลงวันที่ 16 เมษายน 2568 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากภัยแผ่นดินไหวนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแจ้งบริษัทประกันภัยและนำส่งหลักฐานเพื่อเคลมสินไหมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างการพิจารณาจากบริษัทประกัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งความคืบหน้าเพิ่มเติมให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างต่อเนื่องต่อไป

เรื่องที่ 2 : รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2567 (วันจดทะเบียนก่อตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มีคำถามจากจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ –

เรื่องที่ 3 : การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ -

เรื่องที่ 4 : การปรับปรุงครั้งใหญ่อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation)

คำถามที่ 1 ขอทราบความคืบหน้าเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงอาคารและการปรับปรุงพื้นที่เช่าสำหรับการให้บริการในรูปแบบพื้นที่เก็บของส่วนบุคคล (Self-Storage) ว่า ณ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนใด และมีกำหนดการดำเนินงานหรือแล้วเสร็จเมื่อใด

คำตอบ *ความคืบหน้าโครงการปรับปรุงพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ให้บริการสำหรับธุรกิจ Self Storage*
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแผนงานที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (KPNPF) ครั้งที่ 2/2567 โดยได้เจรจาขยายพื้นที่เพิ่มเติมสำหรับธุรกิจ Self-Storage พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 940 ตารางเมตร จากเดิม 700 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ขยายเพิ่มเติม 240 ตารางเมตรนั้น เป็นพื้นที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน (Basement) ซึ่งเป็นส่วนที่เกินจากข้อกำหนดขั้นต่ำตามกฎหมายอาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอปรับปรุงพื้นที่ส่วนนี้เป็นพื้นที่เช่าเพื่อเพิ่มรายได้

โครงการดังกล่าวจะดำเนินการร่วมกับบริษัท สโตเรจ เอเซีย จำกัด (มหาชน) ตามบันทึกข้อตกลง (MOU) ที่จัดทำร่วมกัน ลงวันที่ 23 เมษายน 2568 โดยมีแผนดำเนินงานภายในปี 2568 เบื้องต้นดังนี้

กำหนดการ	รายการ
ก.พ. – มี.ค. 2568	ออกแบบพื้นที่เพิ่มเติม (บริเวณลานจอดรถ) และเจรจารายละเอียดสัญญาเช่า
พ.ค. 2568	ลงนามในบันทึกข้อตกลงการพัฒนาพื้นที่ให้บริการ self-storage
ก.ค. - ต.ค. 2588	ลงนามในสัญญาเช่า สัมมอบพื้นที่ และดำเนินการตกแต่งพื้นที่ (Fit-Out)
พ.ย. 2568	เริ่มต้นระยะเวลาเช่าอย่างเป็นทางการ

ความคืบหน้าแผนปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการอย่างต่อเนื่องโดยทันทีภายหลังการแปลงสภาพกองทุนแล้วเสร็จ โดยมีการปรับปรุงรูปแบบบางส่วนจากแผนเดิมของกองทุนรวม โดยมุ่งให้ความสำคัญในส่วนที่เป็นประสบการณ์ของผู้มาใช้อาคารก่อนเป็นอันดับต้น เช่น การปรับปรุงส่วนล็อบบี้ พื้นที่ต้อนรับด้านหน้าอาคาร และภูมิสถาปัตย์โดยรอบ เพื่อให้มีการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์อาคารอย่างเด่นชัด โดยมีงบประมาณรวมไม่เกิน 41 ล้านบาท ซึ่งปรับลดลงจากแผนเดิมประมาณ 9 ล้านบาท จากการใช้วัสดุทดแทนในพื้นที่บางส่วนที่ยังคงให้คุณภาพใกล้เคียงเดิม และปรับแผนการดำเนินงานให้กระชับและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะใช้งบประมาณจากสภาพคล่องคงเหลือของกองทรัสต์ โดยไม่มีการกู้ยืม เพื่อไม่เพิ่มภาระแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับความคืบหน้าแผนงานการปรับปรุงอาคาร คาดว่าจะสามารถเริ่มต้นการก่อสร้างได้ในเดือน พฤษภาคม 2568 หลังจากดำเนินการซ่อมแซมอาคารในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุแผ่นดินไหวเสร็จสิ้น โดยคาดว่าโครงการปรับปรุงอาคารจะแล้วเสร็จภายใน ไตรมาส 4 ของปี 2568 นี้

ทั้งนี้ การดำเนินงานทั้งในส่วนการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) และ การปรับปรุงพื้นที่ สำหรับธุรกิจ Self-storage มีความล่าช้าจากกำหนดการเดิมประมาณ 1 เดือน เนื่องจากเหตุการณ์ แผ่นดินไหวในพื้นที่กรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ซึ่งส่งผลกระทบก่อให้เกิดความเสียหายแก่ อาคารเคพีเอ็น และจำเป็นต้องมีการปิดอาคารชั่วคราวเพื่อตรวจสอบโครงสร้างและซ่อมแซมอาคารให้ ปลอดภัย

เรื่องที่ 5 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มีคำถามจากจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายรุ่งยศ จันทภาษา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท บลูวอลล์ แอสเซต จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น