

- เรื่อง หนังสือเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNREIT)
- เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNREIT)
- เอกสารแนบ
1. รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code (หรือดาวน์โหลดที่เว็บไซต์ <http://www.kpnreit.com>)
  2. แบบฟอร์มลงทะเบียน
  3. แผนที่แสดงสถานที่จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์” หรือ “KPNREIT”) เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง ประจำปี 2569 ในวันพุธที่ 29 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เลขที่ 719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในเวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เผยแพร่เอกสารประกอบการประชุมและรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR-Code และผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ URL: <https://www.kpnreit.com/th/investor-relations/document/unitholder-meetings> ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2569 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

บริษัทฯ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมตามรายละเอียดข้างต้น โดยจะรายงานข้อมูลต่าง ๆ ตามที่ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

กองทรัสต์ได้พิจารณาเห็นสมควรแจ้งเรื่องดังต่อไปนี้ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

รายละเอียดข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน

สินทรัพย์รวม	1,749.04 ล้านบาท	มูลค่าตามราคาตลาด	367.20 ล้านบาท
หนี้สินรวม	28.19 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธันวาคม 2568	2.04 บาทต่อหน่วย
ส่วนทุน	1,683.65 ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน	1,683,648,000 บาท
กำไรสะสม	37.21 ล้านบาท	จำนวนหน่วยทรัสต์	180,000,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.5603 บาทต่อหน่วย	PAR	9.3536 บาทต่อหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,720,855,318.92 บาท	วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	13 ธันวาคม 2567

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

ตามแผนการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งได้เริ่มดำเนินการในปี 2568 นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับสภาพลักษณะของอาคารและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว โดยได้กำหนดแนวทางการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ (Strategic Renovation) และจัดลำดับความสำคัญพื้นที่ที่ควรปรับปรุง ก่อน-หลัง โดยมุ่งเน้นไปที่ส่วนซึ่งมีผลต่อการสร้างประสบการณ์ต่อผู้มาใช้บริการอาคาร (Customer Experience) เป็นสำคัญ พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับเป้าประสงค์ดังกล่าว โดยในปี 2568 ได้ดำเนินการปรับปรุงส่วน โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า ตลอดจนปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบ นอกจากนี้ มีการปรับพื้นที่ส่วนหย่อมโดยรอบเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าส่วนที่ก่อให้เกิดรายได้ การจัดสรรพื้นที่เชิงกลยุทธ์สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อเพิ่มผู้มาใช้บริการอาคาร ได้แก่ พื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร (Serviced Office) และ โคเวิร์กิงสเปซ (Co-working Space) ตลอดจนการปรับปรุงงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค

กำหนดการปรับปรุงอาคารในเฟสที่ 1 นี้ คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยอาจล่าช้ากว่ากำหนดการเดิมประมาณ 1-2 เดือน เนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในพื้นที่กรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเสียหายต่ออาคารและจำเป็นต้องมีการปิดให้บริการอาคารชั่วคราวเพื่อตรวจสอบโครงสร้างและซ่อมแซมอาคารให้ปลอดภัย อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงเชิงโครงสร้างไม่เพียงซ่อมแซมส่วนที่เสียหายจากแผ่นดินไหว แต่ได้มีการเสริมโครงสร้างเหล็กเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในเชิงวิศวกรรม และยืดอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาว

ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารยังคงอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 40 ล้านบาท ปรับลดลงจากแผนเดิมประมาณ 9 ล้านบาท จากการใช้วัสดุทดแทนในพื้นที่บางส่วนที่ยังคงให้คุณภาพใกล้เคียงเดิมและปรับแผนการดำเนินงานให้กระชับและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยใช้เงินทุนจากกำไรสะสมคงเหลือโดยไม่มีการกู้ยืม

ควบคู่กับการปรับปรุงอาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเชิงรุกในการจัดหาผู้เช่าหลักซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อการเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการอาคารและดึงดูดผู้เช่ากลุ่มใหม่ เช่น กลุ่มธุรกิจให้บริการพื้นที่เก็บของ (Self-Storage) และเซอร์วิส ออฟฟิศ (Serviced Office) ซึ่งได้เริ่มส่งมอบพื้นที่แล้วบางส่วนและคาดว่าจะทยอยรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 นอกจากนี้ ยังมีร้านค้าปลีกรายย่อยที่เช่าพื้นที่บริเวณชั้นล็อบบี้ (Lobby) เพิ่มมากขึ้น สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักรายอื่นๆ เช่น สถานที่ออกกำลังกาย ร้านอาหาร หรือบริการด้านไลฟ์สไตล์ อยู่ในขั้นตอนการเจรจาและประเมินความเป็นไปได้ในเชิงพาณิชย์ แผนการจัดหาผู้เช่าภายหลังการปรับปรุงอาคาร คาดว่าจะส่งผลให้อัตรากำไรที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ประมาณร้อยละ 8-10 ภายในปี 2569 – 2570

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าแนวโน้มอัตรากำไรที่เพิ่มขึ้นจะได้รับปัจจัยหนุนจากโครงการรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งสถานีตั้งอยู่ห่างจากอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ประมาณ 400 เมตร โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2571 ซึ่งจะช่วยเสริมศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งและเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการอาคารได้อย่างมีนัยสำคัญ

## แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

### ปี 2569: มุ่งพัฒนาทรัพย์สินหลักควบคู่การลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างการเติบโต

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์การยกระดับศักยภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเสริมสร้างการเติบโตและกระจายความเสี่ยงให้แก่พอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดแผนการดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

1. การพัฒนาและเพิ่มทรัพย์สินหลัก เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่และยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น 7 โดยมุ่งเน้นการเพิ่มพื้นที่ร้านค้า ร้านอาหาร และขยายสัดส่วนพื้นที่สีเขียว ซึ่งจะช่วยสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้ให้บริการจากภายนอก ซึ่งจะส่งผลดีต่อศักยภาพการจัดการรายได้และการเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว

2. การบริหารจัดการต้นทุนในการดำเนินงาน นอกจากการเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการลดต้นทุนการบริหารอาคาร ตลอดจนแนวทางในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักของอาคารเคพีเอ็น ณ ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างศึกษาการนำนวัตกรรมระบบปรับอากาศรูปแบบใหม่ (District Cooling System) มาปรับใช้เพื่อทดแทนระบบเดิม ซึ่งนวัตกรรมดังกล่าวได้รับการยอมรับทั้งในและต่างประเทศ สามารถลดต้นทุนการบำรุงรักษา (Maintenance Cost) และประหยัดพลังงานไฟฟ้าได้อย่างมีนัยสำคัญในระยะยาว

3. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ด้วยการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่และปัจจัยความผันผวนทางเศรษฐกิจทั้งจากภายในและนอกประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งลดการพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินประเภทเดียว และศึกษาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเติบโตเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและสร้างความหลากหลายให้แก่พอร์ตการลงทุน ปัจจุบัน กองทรัสต์อยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โครงการพื้นที่ให้บริการเก็บของ (Self-Storage) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องด้วย โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลัก ดังนี้

- ข้อจำกัดด้านพื้นที่พักอาศัย: การขยายตัวของคอนโดมิเนียมและที่พักอาศัยในเมืองที่มีพื้นที่จำกัด ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่ภายนอกสำหรับเก็บของใช้ส่วนตัวมากขึ้น
- การเติบโตของกลุ่ม SME และ E-commerce: ผู้ประกอบการรายย่อยต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าที่มีความยืดหยุ่นสูง เข้าออกสะดวก และมีความปลอดภัย เพื่อลดภาระการเช่าคลังสินค้าขนาดใหญ่
- พฤติกรรมผู้บริโภคยุคใหม่: เทรนด์การใช้ชีวิตแบบ Hybrid Work และการทำกิจกรรมที่หลากหลาย (เช่น อุปกรณ์กีฬาแคมป์ปิ้ง) ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่จัดเก็บที่เป็นสัดส่วนและเข้าถึงได้ง่ายตลอด 24 ชั่วโมง

การศึกษาโครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแผนการดำเนินงานเชิงรุกและขยายการเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งเน้นการกระจายฐานรายได้และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินให้แก่กองทรัสต์อย่างมีเสถียรภาพต่อไป

### ปี 2570 – 2572 : ขยายพอร์ตการลงทุนโดยมุ่งลงทุนในทรัพย์สินที่มีความหลากหลายเพื่อกระจายความเสี่ยง

กองทรัสต์มีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้นเพื่อขยายฐานรายได้โดยทรัพย์สินที่มุ่งเน้นการลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่า พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว

กองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเข้าลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

สำหรับพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ โดยพิจารณาปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระการกู้ยืม

### **ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) เป็นไปตามแผนงานและอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยส่วนโถงต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง งานระบบสาธารณูปโภคและระบบลิฟท์แล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2568 พร้อมทยอยดำเนินการปรับปรุงภูมิทัศน์โดยรอบในส่วนทางเข้าด้านหน้าอาคาร และส่วนอื่นๆต่อไป โดยกำหนดการปรับปรุงอาคารคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารยังคงอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้

## **วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568**

### **ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชี โดยผ่านการพิจารณาจาก ผู้จัดการกองทรัสต์และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 (ในรูปแบบ QR-Code) เอกสารแนบ 1 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการซึ่งสรุปได้ ดังนี้

### **งบกำไรขาดทุน**

#### **รายได้**

กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายได้รวม 93.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.36 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 46.9 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ ร้อยละ 45.7 และอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 419 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจาก 423 บาทต่อตารางเมตร จากการเพิ่มพื้นที่ขายให้กับพื้นที่เช่ารายใหญ่ซึ่งเป็นการเช่าเหมาพื้นที่ทั้งชั้นและขยายระยะเวลาสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี

รายได้จากการเช่าและบริการรวม 78.74 ลดลง 10.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.79 สาเหตุหลักจากการการลดลงของค่าบริการป้ายโฆษณาบริเวณด้านนอกอาคารและการปิดบริการชั่วคราวในช่วงแผ่นดินไหวเป็นระยะเวลา 1 เดือน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียก租สิ่งใหม่ทดแทนภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และอยู่ในระหว่างรอค่าชดเชยสิ่งใหม่ทดแทนซึ่งได้รับการพิจารณาจากบริษัทประกันภัยแล้วจำนวน 4.89 ล้านบาท โดยคาดว่าจะได้รับในไตรมาส 1 ปี 2569

รายได้อื่นจำนวน 14.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2567 ส่วนหนึ่งเป็นรายได้จากเงินชดเชยประกันความเสี่ยงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ซึ่งกองทรัสต์ได้ค่าชดเชยสินไหมรวมจำนวน 14.71 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ย 0.16 ล้านบาท ลดลง 0.05 ล้านบาทเทียบกับปี 2567 จากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์ เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มผลตอบแทนพร้อมกับบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 78.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมอาคารจากเหตุแผ่นดินไหวซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว จำนวน 16.59 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการชดเชยค่าสินไหมการซ่อมแซมอาคารภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน รวมจำนวน 14.71 ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 12.77 ล้านบาท จาก 45.58 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เป็น 58.36 ล้านบาทในปี 2568 จากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวข้างต้น หากไม่นับรวมผลกระทบดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรายปีลดลงประมาณ 3.82 ล้านบาท ด้วยอาคารมีการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) และมีการซ่อมแซมงานระบบและโครงสร้างโดยรวมของอาคารเพื่อยืดอายุการใช้งานและลดค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงรายปีในระยะยาว

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6.88 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 7.72 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.91 ล้านบาท ลดลงจาก 5.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.83 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมแปรผันตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเดิมภายใต้กองทุนรวมซึ่งคิดเป็นอัตราคงที่ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 4.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.51 ล้านบาท ในปี 2567 จากการปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 0.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.15 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.43 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.77 จาก 8.98 ล้านบาทในปี 2567 ด้วยผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีผลกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 15.75 ล้านบาท ลดลง 7.00 ล้านบาท จาก 22.76 ล้านบาทในปี 2567 สาเหตุหลักจากค่าซ่อมแซมอาคารและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องจากผลกระทบเหตุการณ์แผ่นดินไหว และการปรับเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย ซึ่งกองทรัสต์ได้รับค่าชดเชยในส่วนของค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างรอค่าชดเชยสินไหมเพิ่มเติมอีกส่วนหนึ่ง ภายใต้กรมธรรม์ธุรกิจหยุดชะงักจำนวน 4.89 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับในไตรมาส 1 ปี 2569 นี้ หากนับรวมค่าชดเชยที่จะได้รับดังกล่าว ผลการดำเนินงานของอาคารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ปี 2567

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	KPNPF 1 ม.ค.-23 ธ.ค. 2567 (1)	KPNREIT 24 ธ.ค.-31 ธ.ค. 2567 (2)	ปี 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้:</b>	<b>93.79</b>	<b>87.63</b>	<b>3.99</b>	<b>91.62</b>
รายได้ค่าเช่าและบริการ	78.74	87.44	1.83	89.27
รายได้อื่น	14.88	0.00	2.14	2.14
รายได้ดอกเบี้ย	0.16	0.20	0.01	0.21
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>(78.03)</b>	<b>(66.43)</b>	<b>(2.43)</b>	<b>(68.86)</b>
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(58.35)	(44.93)	(0.65)	(45.58)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(6.88)	(7.50)	(0.22)	(7.72)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(3.91)	(5.04)	(0.10)	(5.13)
ค่าธรรมเนียมทรีดี	(4.00)	(0.50)	(0.01)	(0.51)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.71)	(0.59)	(0.22)	(0.80)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.75)	0.00	(0.15)	(0.15)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(3.43)	(7.88)	(1.09)	(8.98)
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>15.75</b>	<b>21.20</b>	<b>1.56</b>	<b>22.76</b>

### งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,749.04 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,660.20 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 5.39 ล้านบาท ลดลง 79.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 84.97 ล้านบาท ในปี 2567 จากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางเพื่อเพิ่มผลตอบแทน ส่งผลให้เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 63.80 ล้านบาท จากปี 2567

ลูกหนี้จำนวน 2.08 ล้านบาท ลดลง 0.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.30 จาก ปี 2567 จากการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 0.90 ล้านบาท ลูกหนี้อื่นจำนวน 15.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีระยะเวลาการดำเนินการนับจากวันก่อตั้งทรัสต์ตั้งแต่ 13 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 28.19 ล้านบาท ลดลง 2.24 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ 7.35 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็น 7.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2.82 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอาคารตามรอบการซ่อมบำรุงประจำปี เงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 17.75 ล้านบาท ลดลง 4.66 ล้านบาท จาก 22.40 ล้านบาทจากปี 2567 หรือคิดเป็นร้อยละ 63.6 ของหนี้สินรวม โดยกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1,720.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.5603 เพิ่มขึ้น 0.1974 บาทจาก 9.3629 บาทในปี 2567

สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,660.20	1,620.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	63.80	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5.39	84.97
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	2.08	2.98
จากดอกเบี้ย	0.00	0.01
ลูกหนี้อื่น	15.70	5.63
สินทรัพย์อื่น	1.88	2.15
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,749.04</b>	<b>1,715.75</b>
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7.09	2.82
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1.04	1.05
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	17.75	22.40
หนี้สินอื่น	2.31	4.16
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>28.19</b>	<b>30.43</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,676.61</b>	<b>1,685.32</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,683.65	1,683.65
กำไรสะสม	37.21	1.67
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,720.86</b>	<b>1,685.32</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.5603</b>	<b>9.3629</b>

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับ ปี 2568 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	รายการ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน (บาท)
1 ม.ค. 68 ถึง 31 มี.ค. 68	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	28 พ.ค. 68	4 มิ.ย. 68	0.0282
1 เม.ย. 68 ถึง 30 มิ.ย. 68	งดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุง <sup>1</sup>			
1 ก.ค. 68 ถึง 30 ก.ย. 68	งดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุง <sup>1</sup>			
1 ต.ค. 68 ถึง 31 ธ.ค. 68	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 ก.พ. 69	13 มี.ค. 69	0.0592

<sup>1</sup>เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากผลกระทบความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่

## ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมาต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

### วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2568

#### 3.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะ ต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 39/2553 เรื่อง การให้ความ เห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยบริษัทจัดการได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของ ผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกัน ในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชี ดังนี้

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

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

#### 3.2 การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2569 วงเงินไม่เกิน 700,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ)

ตาราง: เปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (หน่วย: บาท)

ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567 13 ธันวาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ – 31 ธันวาคม 2567)	ปี 2568	ปี 2569
1,334,103 บาท	1,040,000 บาท	150,000 บาท	700,000 บาท	700,000 บาท

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ และค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอข้างต้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

### วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ตามรายละเอียดข้างต้น ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2568 ได้โดยการสแกนรหัสคิวอาร์ (QR-Code) ตามเอกสารแนบ 1 ของหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้ หรือที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ URL: <https://www.kpnreit.com/th/investor-relations/document/annual-reports>

หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคำถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ KPNREIT หรือเรื่องอื่นใด สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.kpnreit.com](http://www.kpnreit.com) หรือ ติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทันที ผ่านช่องทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) : [info@kpnreit.com](mailto:info@kpnreit.com)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายรุ่งยศ จันทนา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น