

รายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568

ผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว

จากสถานการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างในหลายเขตพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งในส่วน of โครงสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยสูงสุดของผู้ใช้บริการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจำเป็นต้องปิดให้บริการโครงการเป็นการชั่วคราวในช่วงเดือนเมษายน 2568 เพื่อดำเนินการตรวจสอบความเสียหาย และซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหาย โดยสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ตามปกติในเดือน พฤษภาคม 2568

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้พิจารณาเงินค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาแก่ผู้เช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง 30 เมษายน 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวโดยตรง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอาคาร ในส่วนอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

กองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในฐานะผู้เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สิน วงเงินประกันภัยจำนวน 1,753,000,000 และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก วงเงินประกันภัยจำนวน 190,000,000 บาท ระบุความคุ้มครองการสูญเสียรายได้จากค่าเช่า จากการหยุดชะงักของธุรกิจ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดขึ้นต่ออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ และคาดว่าจะได้รับเงินชดเชยดังกล่าว ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 25,871 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

ตารางที่ 1: อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าต่อเดือน

	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568
อัตราการเช่า	ร้อยละ	67.4%	55.8%	47.1%	45.7%	45.9%	46.3%
อัตราค่าเช่าต่อเดือน	บาทต่อตารางเมตร	416	422	422	423	423	423

ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่าและการหมดอายุสัญญาเช่า

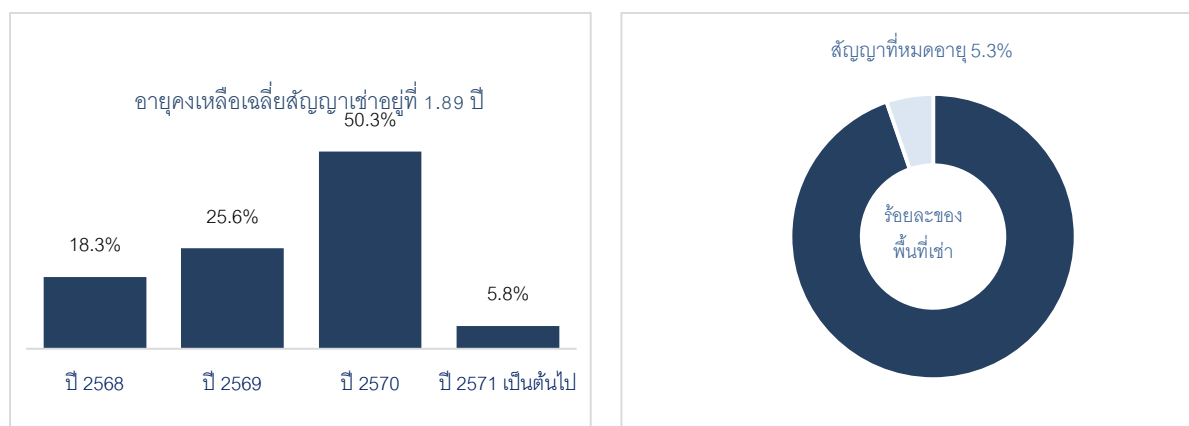
ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2568 สัดส่วนของสัญญาเช่าที่มีกำหนดสิ้นสุดในปี 2570 อยู่ที่ร้อยละ 46.3 โดยมีอายุคงเหลือเฉลี่ยสัญญาเช่าอยู่ที่ 1.89 ปี สัดส่วนของพื้นที่เช่าภายใต้สัญญาระยะเวลา 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 43.9 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยมีระยะเวลาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.85 ปี

สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

ในช่วงระยะเวลาดำเนินการวันที่ 1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568 มีสัญญาที่หมดอายุทั้งหมด 5 สัญญา คิดเป็นร้อยละ 5.30 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่ารายเดิมมีอัตราการต่อสัญญาร้อยละ 53.00 โดยผู้เช่าเดิมต่อสัญญาที่อัตราเช่าสูงกว่า 450 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่ 423 บาทต่อตารางเมตร

ในไตรมาส 2 ปี 2568 มีสัญญาเกิดใหม่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.41 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยเป็นผู้เช่ารายเดิมที่มีความประสงค์ขยายพื้นที่และระยะเวลาสัญญาเช่า

แผนภาพที่ 1: ข้อมูลการหมดอายุสัญญาของสัญญาเช่า และสัญญาที่หมดอายุ และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568



หมายเหตุ : สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายได้

กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยมีรายได้รวม 14.99 ล้านบาท ลดลง 6.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.60 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 6.51 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและบริการตั้งแต่วันที่ 1 – 30 เมษายน 2568 ในช่วงปิดปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั่วคราวเพื่อซ่อมแซมความเสียหายจากเหตุแผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลให้รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการอาคารลดลงในช่วงดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตาม หักไม่นับรวมการยกเว้นค่าเช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน ผลการดำเนินงานของอาคารอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า โดยอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 46.3 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 45.9 ในไตรมาส 1 ปี 2568

รายได้อื่นจำนวน 0.05 ล้านบาท ลดลง 0.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.74 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 และรายได้จากดอกเบี้ย 0.01 ล้านบาท ลดลง 0.08 ล้านบาทจากไตรมาสก่อนหน้า จากการจัดสรรเงินสดบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์ เพื่อลงทุนในกองทุนพักเงินระยะกลางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มผลตอบแทนพร้อมกับบริหารสภาพคล่องได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 25.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ โดยต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 20.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว ประกอบกับค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาจากการรอบการเข้าตรวจสอบงานระบบและวิศวกรรมประจำปีของอาคาร

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.87 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่ 1.88 ล้านบาท โดยลดลงเป็นสัดส่วนของรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ปรับลดลงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 0.97 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสต์ 1.00 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าที่ 0.97 ล้านบาท และ 0.99 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเพิ่มขึ้นรวม 0.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.38 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานของไตรมาส 1 ปี 2568

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 0.65 ล้านบาท ลดลง 0.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.16 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นในไตรมาส 1 ปี 2568 เป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเคพีเอ็นเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 10.34 ล้านบาท ลดลง 16.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการลดลงของรายได้รวม 6.61 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวม 9.50 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมอาคารและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องจากผลกระทบเหตุการณ์แผ่นดินไหว ซึ่งกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนตามกฎหมาย และคาดว่าจะได้รับค่าชดเชยเงินประกันภายในไตรมาส 3

ปี 2568 ทั้งนี้ หากไม่นับรวมผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ผลการดำเนินงานของอาคารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง		ไตรมาส 2 ปี 2567	เปลี่ยนแปลง	
	บาท	บาท	บาท	%	บาท	บาท	%
รายได้:	14.99	21.61	(6.61)	-30.60%	22.89	(7.90)	-34.51%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14.93	21.45	(6.51)	-30.37%	22.62	(7.69)	-33.99%
รายได้อื่น	0.05	0.07	(0.02)	-21.74%	0.15	(0.10)	-64.68%
รายได้ดอกเบี้ย	0.01	0.09	(0.08)	-92.22%	0.12	(0.11)	-94.06%
ค่าใช้จ่าย	(25.34)	(15.84)	(9.50)	59.98%	(18.36)	(6.98)	38.02%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(20.83)	(10.04)	(10.79)	107.52%	(10.70)	(10.14)	94.77%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(1.45)	(1.88)	0.43	-22.87%	(1.86)	0.41	-21.90%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(0.97)	(0.97)	(0.01)	0.72%	(1.27)	0.30	-23.68%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	(1.00)	(0.99)	(0.01)	0.71%	(0.13)	(0.87)	680.48%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.21)	(0.18)	(0.03)	16.38%	(0.15)	(0.06)	38.50%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.23)	(0.22)	(0.00)	0.45%	(3.20)	2.97	-92.97%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(0.65)	(1.56)	0.91	-58.16%	(1.05)	0.40	-37.95%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	(10.34)	5.77	(16.11)	n/a	4.54	(14.88)	n/a

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 สินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,707.02 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,620.00 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 81.59 ล้านบาท ลดลง 12.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.28 จากไตรมาส 1 ปี 2568 จากการซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว และค่าใช้จ่ายตามแผนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) โดยมีการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารทั้งภายนอกและภายใน เพื่อปรับภาพลักษณ์ของอาคารเคพีเอ็น ให้ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

ลูกหนี้จำนวน 4.34 ล้านบาท ลดลง 1.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.85 จากไตรมาส 1 ปี 2568 จากการลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ที่เกิดจากการยกเว้นการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าและบริการในเดือน เมษายน ในช่วงปิดอาคารชั่วคราวเพื่อซ่อมแซมความเสียหายจากแผ่นดินไหว

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 31.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงร้อยละ 5.63 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็น 8.83 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 7.15 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2568 จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์แผ่นดินไหวซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 1.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.43 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568

เงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 18.94 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า หรือคิดเป็นร้อยละ 60.70 ของหนี้สินรวม ลดลง 0.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.83 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 โดยกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 1,675.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.3101 ลดลง 0.0848 บาทจาก 9.3949 บาทในไตรมาส 1 ปี 2568

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	เปลี่ยนแปลง	
	บาท	บาท	บาท	%	บาท	บาท	%
สินทรัพย์							
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,620.00	1,620.00	0.00	0.00%	1,556.00	64.00	4.11%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81.59	94.08	(12.49)	-13.28%	139.44	(57.85)	-41.49%
ลูกหนี้	4.34	5.48	(1.14)	-20.85%	3.11	1.23	39.51%
จากการให้เช่าและบริการ	2.40	4.40	(2.00)	-45.47%	3.11	(0.71)	-22.80%
จากดอกเบี้ย	1.00	0.10	0.90	949.94%	0.00	1.00	n/a
ลูกหนี้อื่น	0.94	0.98	(0.05)	-4.62%	0.00	0.94	n/a
สินทรัพย์อื่น	2.09	1.06	1.02	96.13%	3.35	(1.27)	n/a
รวมสินทรัพย์	1,707.02	1,720.63	(13.61)	-0.79%	1,701.90	5.12	0.30%
หนี้สิน							
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.83	7.15	1.68	23.43%	13.09	(4.26)	-32.55%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1.09	0.53	0.56	104.58%	1.37	(0.28)	-20.41%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	18.94	19.90	(0.96)	-4.83%	23.05	(4.11)	-17.83%
หนี้สินอื่น	2.34	1.95	0.39	20.11%	3.06	(0.72)	-23.46%
รวมหนี้สิน	31.20	29.53	1.66	5.63%	40.56	(9.37)	-23.09%
สินทรัพย์สุทธิ	1,675.82	1,691.09	(15.27)	-0.90%	1,661.34	14.48	0.87%
สินทรัพย์สุทธิ:							
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,683.65	1,683.65	(0.00)	0.00%	1,742.89	(59.24)	-3.40%
กำไรสะสม	(7.83)	7.44	(15.27)	-205.16%	(81.55)	88.99	-90.40%
สินทรัพย์สุทธิ	1,675.82	1,691.09	(15.27)	-0.90%	1,661.34	14.48	0.87%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.3101	9.3949			9.2296		

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90.00) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายหลังหักรายการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละรอบปีบัญชีหรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ที่เหมาะสม

ด้วยพิจารณาผลประกอบการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 10.34 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักจากผลกระทบความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ประกอบกับการพิจารณากำไรสะสม กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการสำรองเงินสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศกันเงินสำรองเพิ่มเติมในปี 2568 จำนวนไม่เกิน 10.0 ล้านบาทสำหรับการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามที่ได้เผยแพร่ในหนังสือเชิญประชุมการสื่อสารสองทางประจำปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนแจ้งการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2568 เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินและสำรองเงินสดบางส่วนไว้สำหรับแผนการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตามที่ได้ประกาศแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลที่กองทรัสต์ได้กำหนดไว้