

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2568
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)**

ประชุมเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2568 มีการกำหนดเวลาประชุมใน เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

การแนะนำก่อนการประชุม

นางสาวณคยา จำปาเงิน พิธีกร (“พิธีกร”) ของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2568 (“ที่ประชุม” หรือ “ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2568 นี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยได้ชี้แจงว่าเพื่อเป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด จะทำการเก็บ รวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล อาทิ ชื่อ-นามสกุล และอาจรวมถึงเสียง ของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกรายงานการประชุมและบริหารจัดการการประชุม ตามรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ซึ่งได้นำส่งให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม จากนั้นพิธีกรได้แนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT” หรือ “กองทรัสต์”) ทรัสต์ของ KPNREIT และที่ปรึกษากฎหมาย ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของ KPNREIT
 - (1) คุณรุ่งยศ จันทภาษา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (2) คุณณัชชา สีหาบุตร ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูจิกและการลงทุน
2. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ KPNREIT
 - (1) คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
 - (2) คุณเกร์ อิชยพฤษ์ Director ทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
3. บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมาย
 - (1) คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความหุ้นส่วนผู้จัดการ

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณรุ่งยศ จันทภาษา ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ครั้งที่ 1/2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และได้ชี้แจงวาระหลักของการประชุมในครั้งนี้เพื่อรายงานความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ รายงานผลการดำเนินงานของ KPNREIT และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประธานฯ ขอให้พิธีกรชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน

พิธีกรได้ชี้แจงว่าผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการประชุมและผลการลงมติในแต่ละวาระผ่านระบบได้ โดยหากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใด มีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ สามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-079-1811 จากนั้นได้มีการฉายวิดีโอสาธิตวิธีการใช้ระบบออนไลน์เพื่อการออกเสียงลงคะแนน หรือระบบ E-Voting และวิธีการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นของผู้เข้าร่วมประชุม ในลำดับถัดไปพิธีกรจึงชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุม ดังนี้

1. สำหรับการนำเสนอวาระ จะเสนอเป็นรายวาระ
2. เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม ตอบ หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ สามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท โดยเข้าไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม Zoom โดยเลือกชื่อผู้รับเป็น “KPNREIT คำถาม” เพื่อพิมพ์ข้อความ และกดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ ในการถามคำถามแต่ละครั้งและผ่านการสนทนาระบบเสียง ซึ่งผู้เข้าร่วมประชุมจะกดปุ่มยกมือ และเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง หลังจากที่เจ้าหน้าที่ควบคุมระบบส่งคำเชิญให้ท่านสนทนาได้ และกรุณาปิดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้งและ ขอความกรุณาให้แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถาม โดยพิธีกรจะอ่านคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมสำหรับคำถามที่ได้ส่งมาทางแชท และ ประธานฯ จะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเว้นช่วงเวลาในการส่งคำถามประมาณ 1 นาที หากไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งคำถามเข้ามาภายใน 1 นาทีหลังจากการนำเสนอแต่ละวาระแล้ว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคำถาม และการประชุมจะดำเนินการต่อไป
3. เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น หากเป็นวาระที่มีการลงมติ จึงทำการลงมติ สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม E-Meeting ผ่านระบบ E-Voting ในแต่ละวาระ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มี หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเว้นช่วงเวลาสำหรับการลงคะแนนเสียงประมาณ 1 นาที เมื่อครบ 1 นาทีแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการประมวลผลคะแนน
4. ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนู “ลงคะแนนเสียง” และสามารถลงคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนนในระหว่างวาระที่มีการลงมติ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้นไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนแล้ว ผู้เข้าร่วมประชุมจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงของท่านได้อีก หากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ

ผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใด ๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะในระบบเรียบร้อยแล้ว

5. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในครั้งนี้

7. ในการนับคะแนนเสียง จะมีการตรวจสอบเอกสารที่จัดส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบจากระบบนับคะแนนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติผ่านระบบ E-Voting ในระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระ

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้นหรือไม่ และชี้แจงว่ากรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยหรือข้อขัดข้องทางเทคนิคสามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท หรือโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-079-1811 เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงได้ดำเนินการแจ้งองค์ประชุมต่อไป

ต่อมา พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม ณ เวลานั้นได้ประชุม 14.00 น. จำนวน 18 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 114,096,604 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.3870 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KPNREIT ซึ่งยังไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม โดยจะขอพิจารณานับองค์ประชุมอีกครั้งภายในเวลา 15.00 น.

ทั้งนี้ ณ เวลา 14.41 น. มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจำนวน 30 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 114,856,404 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.8091 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KPNREIT ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ลำดับต่อมา พิธีกรได้เรียนเชิญประธานฯ เปิดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ครั้งที่ 1/2568

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวเปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ครั้งที่ 1/2568 และขอให้พิธีกรแจ้งรายละเอียดวาระที่จะนำเสนอ โดยพิธีกรได้แจ้งรายละเอียดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ครั้งที่ 1/2568 โดยมีการกำหนดวาระการประชุมเป็น 4 วาระ เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 เพื่อทราบความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ปี 2568 (Major Renovation)
- วาระที่ 2 เพื่อทราบผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2.2 และเรื่องวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน ตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

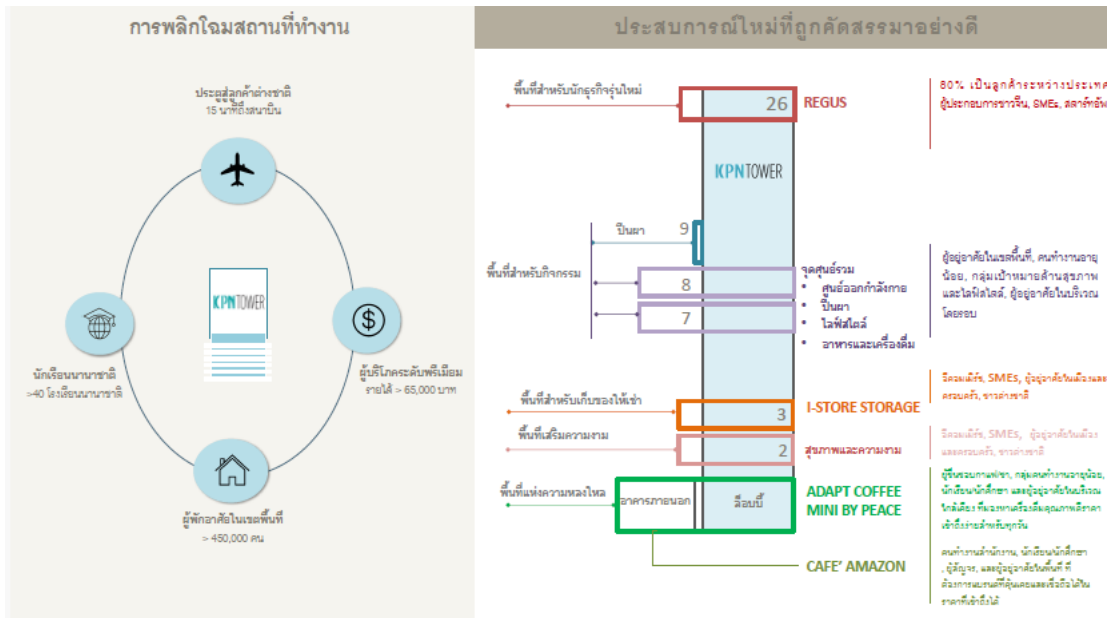
ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุมอีกครั้งหนึ่ง และเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมในลำดับต่อไป

วาระที่ 1 เพื่อทราบความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ปี 2568 (Major Renovation)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ปี 2568 (Major Renovation) โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. กองทรัสต์ได้ทำการศึกษาตลาดและทิศทางแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มเติม ประกอบกับข้อมูลจากรายงานการสำรวจพื้นที่และตลาดอาคารสำนักงานโดยรอบย่านพระราม 9 และอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ จัดทำโดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เสริช แอนด์ ดาต้าเบส จำกัด กองทรัสต์ได้กำหนดกลยุทธ์การปรับตำแหน่งจุดยืนเพื่อสร้างความแตกต่างให้กับอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Repositioning Strategy) โดยมุ่งพัฒนาให้อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เป็นจุดศูนย์กลางเชื่อมโยงชุมชนขับเคลื่อนด้วยทำเลยุทธศาสตร์ และศักยภาพของพื้นที่โดยรอบอาคาร (Market catchment) และมุ่งเน้นกลุ่มคนที่หลากหลาย อาทิเช่น กลุ่มผู้อยู่อาศัย กลุ่มคนทำงาน กลุ่มนักเรียน เป็นต้น

ทั้งนี้ การกำหนดกลยุทธ์การปรับพื้นที่ภายในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นการเพื่อรับรองกลุ่มลูกค้าประเภทต่างๆ โดยมีการปรับพื้นที่บริเวณโถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ให้ดูทันสมัย รวมถึงจัดสรรพื้นที่บางส่วนสร้างมูลค่าเพิ่ม โดยมุ่งสรรหาร้านค้าชั้นนำเพื่อเสริมการให้บริการแก่ผู้เช่าภายในอาคาร และดึงดูดผู้สรรจจะเข้ามาใช้บริการอาคารมากขึ้น ตามแผนภาพที่ปรากฏด้านล่างนี้



2. ความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ เป็นไปตามแผนงาน และงบประมาณที่คาดการณ์ไว้ โดยปรับปรุงส่วนต่าง ๆ ดังนี้

ส่วนที่ 1: โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) ซึ่งได้ปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว พร้อมเปิดใช้งานในเดือน ตุลาคม 2568

ทั้งนี้ การออกแบบและก่อสร้างเป็นไปอย่างยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการ ESG ซึ่งส่งผลกระทบต่อ การเพิ่มมูลค่า (Impact on Value Creation) ได้แก่ การเสริมสร้างความพึงพอใจของผู้เช่า การเพิ่มอัตราค่าเช่า และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการสร้างรายได้จากการดำเนินงาน นอกจากนี้ การออกแบบและก่อสร้างอย่างยั่งยืนดังกล่าว จะทำให้ประหยัดพลังงาน (Energy saving) โดยช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานไฟฟ้าได้มากกว่าร้อยละ 70 และจะทำให้ ปลอดฝุ่น PM 2.5 (Zero PM 2.5) โดยกำจัด PM 2.5 เชื้อแบคทีเรีย ไวรัส และสารก่อภูมิแพ้ รวมถึงอาคารที่ออกแบบและ ก่อสร้างในรูปแบบที่ยั่งยืน (Sustainable Building) จะส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้อาคาร

ส่วนที่ 2: ทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า (Canopy) อยู่ระหว่างการดำเนินการ ซึ่งจะพร้อมใช้งาน ในเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2568

ส่วนที่ 3: ปรับภูมิทัศน์โดยรอบ และปรับปรุงการจัดสรรพื้นที่ เพื่อขยายพื้นที่เช่าส่วนที่ก่อให้เกิดรายได้ (Landscape & Outdoor Retail Space) อยู่ระหว่างการดำเนินการ ซึ่งจะพร้อมใช้งานในเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2569

ส่วนที่ 4: การจัดสรรพื้นที่เชิงกลยุทธ์และปรับปรุงพื้นที่ภายในสำหรับผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant Fit Out) ได้แก่ พื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร (Serviced Office) และ โคเวิร์กิงสเปซ (Co-working Space)

ส่วนที่ 5: งานระบบต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบลิฟต์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค

ทั้งนี้ แผนการดำเนินงานและงบประมาณ มีรายละเอียดตามเอกสารนำเสนอต่อที่ประชุม หน้า 58

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุม มีข้อซักถามที่เกี่ยวกับวาระที่ 1 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. การปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของอาคาร จะสามารถช่วยให้เกิดแรงกระตุ้นในการเพิ่มอัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าหรือไม่อย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุม โดยสรุปได้ว่า แผนการปรับปรุงอาคารตามที่ได้ชี้แจงไปในวาระนี้นั้น ได้ดำเนินการโดยคำนึงถึงปัจจัยที่จะรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ โดยปัจจุบัน อัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 420 บาทต่อตารางเมตร โดยภายหลังการปรับปรุงอาคาร ในช่วง 2569 – 2570 นั้น อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นถึงประมาณ 500 – 550 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งจะเทียบเท่ากับอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรด B ที่ตั้งอยู่นอกพื้นที่ใจกลางธุรกิจ (Non-CBD grade B office) ในบริเวณเดียวกัน

2. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ล่าสุดของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 46.30 ทาง KPNREIT มีแผนกลยุทธ์ในการเพิ่มผู้เช่ารายใหม่และรักษาผู้เช่ารายเดิมอย่างไร (โดยเฉพาะกลุ่ม SMEs)

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุม โดยสรุปได้ว่า ตามรายละเอียดที่ได้ชี้แจงไปในวาระนี้นั้น การที่ทางกองทรัสต์ มุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) เช่น Regus Fitness i-Store เป็นต้น รวมถึงการปรับปรุงส่วนต่าง ๆ เช่น โถงต้อนรับ และพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby) นั้น เพื่อยกระดับประสบการณ์ของผู้มาใช้บริการอาคารเคพีเอ็น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่เสริมสร้างทรัพย์สินให้มีศักยภาพ ทั้งในการรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ปี 2568 (Major Renovation)

วาระที่ 2 เพื่อทราบผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณณัฏฐา สีหาบุตร ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณณัฏฐา สีหาบุตร ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. เหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เกิดผลกระทบต่ออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ คิดมูลค่าความเสียหายโดยรวมประมาณ 22.50 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ดังนี้

ความเสียหายที่เกิดขึ้น	ประมาณการมูลค่าความเสียหาย (บาท)
ความเสียหายต่อส่วนโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และงานระบบอื่นๆ	17,062,917.00
การสูญเสียรายได้จากการยกเว้นค่าเช่า (1-30 เม.ย. 2568)	5,345,231.00

นอกจากนี้ ในเหตุการณ์แผ่นดินไหวในพื้นที่กรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบก่อให้เกิดความเสียหายและจำเป็นต้องมีการปิดอาคารชั่วคราว เพื่อตรวจสอบโครงสร้างและซ่อมแซมอาคารให้ปลอดภัย โดยเหตุการณ์ดังกล่าวนี้มีผู้เช่าดำเนินการขอทำการยกเลิกสัญญา ไม่ประสงค์ต่อสัญญา และขอลดค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 5 ราย อย่างไรก็ตาม ความเสียหายจากแผ่นดินไหว ทางอาคารจึงได้ดำเนินการปรับปรุงเชิงโครงสร้างไม่เพียงซ่อมแซมส่วนที่เสียหายเท่านั้น แต่ได้มีการเสริมโครงสร้างเหล็กเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในเชิงวิศวกรรม และยืดอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาวได้

2. ผลการดำเนินงานโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568

อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 25,871 ตารางเมตร โดยมีอัตราเช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังแสดงในตารางด้านล่าง

ตารางที่ 1: อัตราเช่าและอัตราค่าเช่าต่อเดือน

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

ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่าและการหมดอายุสัญญาเช่า

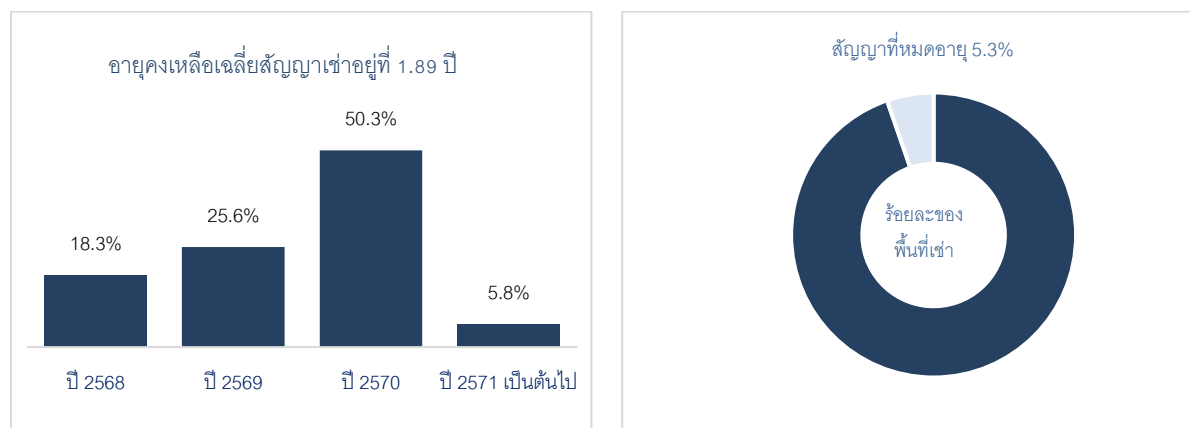
ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2568 สัดส่วนของสัญญาเช่าที่มีกำหนดสิ้นสุดในปี 2570 อยู่ที่ร้อยละ 46.3 โดยมีอายุคงเหลือเฉลี่ยสัญญาเช่าอยู่ที่ 1.89 ปี สัดส่วนของพื้นที่เช่าภายใต้สัญญาระยะเวลา 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 43.9 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยมีระยะเวลาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.85 ปี

สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

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

ในไตรมาส 2 ปี 2568 มีสัญญาเกิดใหม่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.41 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยเป็นผู้เช่ารายเดิมที่มีความประสงค์ขยายพื้นที่และระยะเวลาสัญญาเช่า

แผนภาพที่ 1: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า และสัดส่วนสัญญาที่หมดอายุ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568



หมายเหตุ : สัดส่วนของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

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 ทาวเวอร์ชั่วคราวเพื่อซ่อมแซมความเสียหายจากเหตุแผ่นดินไหว 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 จากการจัดสรรเงินสบางส่วนในบัญชีออมทรัพย์ธนาคารพาณิชย์ 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 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารที่ได้รับ ความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในคราวเดียว ประกอบกับค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาจากการรอบการเข้าตรวจสอบงานระบบและวิศวกรรมประจำปีของอาคาร

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.87 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่ 1.88 ล้านบาท โดยลดลงเป็นสัดส่วนของรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ปรับลดลงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 0.97 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทราสต์ 1.00 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าที่ 0.97 ล้านบาท และ 0.99 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเพิ่มขึ้นรวม 0.03 ล้านบาท หรือ

เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.38 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานของไตรมาส 1 ปี 2568

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

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 10.34 ล้านบาท ลดลง 16.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า จากการลดลงของรายได้รวม 6.61 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวม 9.50 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมอาคารและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องจากผลกระทบเหตุการณ์แผ่นดินไหว ซึ่งกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ และคาดว่าจะได้รับค่าชดเชยเงินประกันภายในไตรมาส 3 ปี 2568 ทั้งนี้ หากไม่นับรวมผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ผลการดำเนินงานของอาคารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

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 จากการซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวและค่าใช้จ่ายตามแผนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (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

เงินมัดจำจากผู้เช่าจำนวน 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 หรือคิดเป็น

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.3101 ลดลง 0.0848 บาทจาก 9.3949 บาทในไตรมาส 1 ปี 2568

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมมีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. ในปัจจุบัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้เช่าพื้นที่ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ของ KPNREIT อยู่หรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุม โดยสรุปได้ว่า ปัจจุบันธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังเป็นผู้เช่าพื้นที่ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์อยู่ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการเจรจาเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตกับตัวแทนธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเบื้องต้นแล้ว โดยทางธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยังมีนโยบายที่จะเช่าพื้นที่ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ต่อภายหลังครบระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า ในช่วงปี 2570 แต่อาจมีการพิจารณาลดขนาดพื้นที่เช่าลงจากเดิมที่มีพื้นที่เช่าประมาณ 200 กว่าตารางเมตร เหลือประมาณ 100 กว่าตารางเมตร

คุณทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. กองทรัสต์มีมาตรการใดในการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานการณ์ที่กองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณัฏฐา สีหาบุตร เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า ในส่วนของการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น ผลกระทบหลักของไตรมาสที่ 2 ของกองทรัสต์มีสาเหตุจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเป็นปัจจัยหลัก ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังสามารถรักษาระดับผลการดำเนินงานได้ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีแผนในการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันโดยการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ครั้งใหญ่ (Major Renovation) รวมถึงกลยุทธ์ในการคัดสรรกลุ่มผู้เช่าหลักที่มีศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่ารายย่อยและพัฒนาอาคารให้เป็นศูนย์กลางชุมชนโดยรอบ ซึ่งคาดหวังว่าภายหลังการปรับปรุงดังกล่าวจะสามารถรักษาผู้เช่ารายเดิมและดึงดูดกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ ๆ ได้

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติม เพื่อกระจายความเสี่ยงของกองทรัสต์ เนื่องจากปัจจุบัน กองทรัสต์มีอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นทรัพย์สินเดียวในกองทรัสต์ ทำให้รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพียงทรัพย์สินเดียว

2. ปัจจัยที่ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน สำหรับการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 นั้น เกิดจากปัจจัยชั่วคราว หรือปัจจัยที่เกิดจากปัญหาเชิงโครงสร้างของทรัพย์สินหลัก

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณัชชา สีหาบุตร เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า ตามรายละเอียดที่ได้ชี้แจงไปในวาระนี้นั้น จากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ทำให้ในช่วงไตรมาสที่ 2 เกิดค่าใช้จ่ายประมาณ 17 ล้านบาท ส่งผลให้ไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ อย่างไรก็ตาม สำหรับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของปี 2568 นั้น คาดการณ์ว่าจำนวนผลรวมจะเป็นไปตามประมาณการที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นในช่วงต้นปี 2568 เนื่องจากผลการดำเนินงานได้รับผลกระทบเพียงบางส่วนในช่วงเหตุการณ์แผ่นดินไหว รวมถึงในช่วงไตรมาสที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ จะได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันตามกรมธรรม์เรียบร้อยแล้ว

3. ผลกระทบจากแผ่นดินไหวในประเทศพม่า เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นเหตุให้อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ได้รับความเสียหาย กองทรัสต์สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยได้หรือไม่ ในจำนวนเท่าใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณัชชา สีหาบุตร เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า ตามรายละเอียดที่ได้ชี้แจงไปในวาระนี้นั้น กองทรัสต์จะได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ ซึ่งครอบคลุมค่าเสียหายของอาคารที่เกิดขึ้นทั้งหมด โดยมีจำนวนประมาณ 20 ล้านบาท ซึ่งจะได้รับในช่วงไตรมาสที่ 4

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านใดซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2.2 และเรื่องวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน ตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2.2 และเรื่องวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน ตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ด้วยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในระยะยาว ผ่านการเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อขยายพอร์ตการลงทุนและ

เพิ่มโอกาสในการเติบโตในอนาคต ความยืดหยุ่นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนโดยเฉพาะแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินได้อย่างทันท่วงทีและคล่องตัว จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ด้วยต้นทุนทางการเงินมีความผันผวนตามภาวะตลาด การจัดหาเงินกู้ได้ในช่วงเวลาที่เหมาะสม ช่วยให้ควบคุมต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนสนับสนุนการบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หากการเข้าถึงแหล่งเงินกู้เกิดความล่าช้า ต้นทุนทางการเงินโดยรวมอาจเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผลตอบแทนลดลงและกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันขององค์กร

โดยในปัจจุบัน กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและการสร้างรายได้ที่มั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดสำนักงานที่มีการแข่งขันสูง ปัจจุบันการปรับปรุอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการนั้น ใช้งบประมาณจากกำไรสะสมในอดีต แต่หากมีความจำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเพื่อยกระดับศักยภาพของทรัพย์สิน เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่าและแนวโน้มตลาดที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว หากขาดความยืดหยุ่นในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ในเงื่อนไขและกรอบเวลาที่เหมาะสม โอกาสเชิงพาณิชย์อาจถูกเลื่อนออกไปหรือสูญเสียความสามารถในการแข่งขันซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนลดลงในระยะยาว

นอกจากการพัฒนาศักยภาพของทรัพย์สินหลักแล้ว กองทรัสต์มีนโยบายเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว โอกาสในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพด้วยเงื่อนไขการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง มีกรอบระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินธุรกรรมจำกัด ความพร้อมในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ช่วยให้กองทรัสต์สามารถเจรจาเงื่อนไขการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงจากการที่ผู้ขายอาจปรับเปลี่ยนเงื่อนไขหรือเลือกคู่สัญญารายอื่น หากไม่สามารถยืนยันความพร้อมด้านเงินทุนได้ตามกำหนดเวลา รวมถึงพลาดโอกาสในการลงทุนที่สร้างผลตอบแทนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยในปัจจุบัน กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและการสร้างรายได้ที่มั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดสำนักงานที่มีการแข่งขันสูง ปัจจุบันการปรับปรุอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการนั้น ใช้งบประมาณจากกำไรสะสมในอดีต แต่หากมีความจำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเพื่อยกระดับศักยภาพของทรัพย์สิน เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่าและแนวโน้มตลาดที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว หากขาดความยืดหยุ่นในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ในเงื่อนไขและกรอบเวลาที่เหมาะสม โอกาสเชิงพาณิชย์อาจถูกเลื่อนออกไปหรือสูญเสียความสามารถในการแข่งขันซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนลดลงในระยะยาว

ต่อมาประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณัชชา สีหาบุตร ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน นำเสนอรายละเอียดเพิ่มเติมต่อที่ประชุม โดยคุณณัชชา สีหาบุตร ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฉบับปัจจุบัน การที่กองทรัสต์จะพิจารณากู้ยืมเงินสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่การที่กองทรัสต์พิจารณากู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ โดยนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์นั้น จะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

ก่อนดำเนินการ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2 เหตุแห่งการขอมติ และข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่องและการดำเนินธุรกรรมการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2 และวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพันได้ โดยไม่ต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยยังคงเป็นไปตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้างต้นนั้น คือการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเงินทุนของกองทรัสต์ให้มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นมากขึ้น และสร้างความพร้อมในการคว้าโอกาสในการลงทุนที่มีศักยภาพ และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ รวมถึงสนับสนุนการรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ผ่านการปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง ภายใต้ภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง รวมถึงช่วยควบคุมต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ลดความเสี่ยงจากความผันผวน และทำให้การบริหารสภาพคล่องมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ต่อมา คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความหุ้นส่วนผู้จัดการ ที่ปรึกษากฎหมายได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าด้วยกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับ Investment Grade จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน การที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณากู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันโดยนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมดังกล่าวได้นั้น ยังคงต้องเป็นไปตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จำเป็นที่จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่มีขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ข้างต้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ยังคงต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกระบวนการที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการชี้แจงรายละเอียดของแหล่งเงินทุนเพื่อเป็นข้อมูลประกอบแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา

อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย ได้กำหนด และเปิดเผยสถานะของการกู้ยืมเงิน พร้อมทั้งรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน ตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT 1)

นอกจากนี้ คุณณัฏฐา สีหาบุตร ซีเจตต์ที่ประชุมเพิ่มเติมเกี่ยวกับเนื้อหาที่เสนอปรับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมมีเนื้อหาตามตัวอักษรสีเขียวปรากฏตามเอกสารที่ได้แสดงให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในที่ประชุม และรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมหน้าที่ 6 และ 7 ดังนี้

เดิม	แก้ไขเป็น
10.5. วิธีการกู้ยืมเงินและ/หรือการก่อภาระผูกพัน กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้ 10.5.1.ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน รวมทั้งดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง (หากมี) รวมถึงข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด 10.5.2.ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินและ/หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ 10.5.3.กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าวเป็นกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของ	10.5. วิธีการกู้ยืมเงินและ/หรือการก่อภาระผูกพัน กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้ 10.5.1.ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน รวมทั้งดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง (หากมี) รวมถึงข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ 10.5.2.ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินและ/หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ 10.5.3.กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าวเป็นกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ สามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงิน

เดิม	แก้ไขเป็น
กองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิม โอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกัน ที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือ เจ้าหนี้รายใหม่	หลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินใน ครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้ หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มี จำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอน สิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกัน ที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้ หรือเจ้าหนี้รายใหม่
ข้อ 17.2. เหตุในการขอมติ เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ 17.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่า ตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ 17.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือ การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนด ไว้ในข้อ 10.5.3 แห่งสัญญา 17.2.3 ...	ข้อ 17.2. เหตุในการขอมติ เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ 17.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่า ตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ 17.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือ การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน ตามที่ กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3 แห่งสัญญา 17.2.3 ...

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นควรอนุมัติให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อ พิจารณาอนุมัติแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เข้าทำการแก้ไขสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และเรียนเชิญ ให้ทรัสต์ให้ความเห็นในวาระนี้

คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ตัวแทนจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ KPNREIT ได้ให้ความเห็นต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์มีความเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2 และวิธีการ กู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 ดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด โดยกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องไม่ได้มีข้อกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการกู้ยืมเงินที่ให้หลักประกันโดยก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จึงควรจะได้รับพิจารณาจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และวาระนี้จะต้อง ได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุม มีข้อซักถามที่เกี่ยวกับวาระที่ 3 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณทองทศ แพงลาด ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. จากการที่รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สายสีส้ม กำลังจะเปิดให้บริการซึ่งคาดว่าจะเป็นการส่งเสริมการขยายตัวของธุรกิจย่านใกล้เคียง กองทรัสต์มีแผนการหรือการเตรียมความพร้อมอย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การเชื่อมต่อ (Connectivity) ขนส่งสาธารณะ และความสะดวก (Walkability) ในการเดินทางมีความสำคัญต่อธุรกิจ ซึ่งปัจจุบัน รถไฟฟ้าใต้ดินที่ใกล้โครงการ ได้แก่ สถานีวัดพระรามเก้า มีระยะห่างประมาณ 400 เมตร ซึ่งสามารถเดินจากสถานีรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวก ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าเจรจากับร้านค้า 7-11 สาขาปากซอยพระราม 9 ซอย 13 เนื่องจากบริเวณด้านหน้าร้านค้า 7-11 ที่เป็นจุดเชื่อมมายังตัวโครงการ หากปรับปรุงภูมิทัศน์ด้านหน้าตั้งแต่บริเวณร้านค้า 7-11 ถึงด้านหน้าโครงการจะทำให้รู้สึกว่าการเดินจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้ขึ้นได้ นอกจากนี้รถไฟฟ้าใต้ดิน สายสีส้ม เป็นสายที่สามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดินทุกสายทำให้สายสีส้มเป็นสายหลักในการเดินทาง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการภายในโครงการ แผนดังกล่าวสามารถเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสูงขึ้น

2. กองทรัสต์มีแผนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมหรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุม ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการวางแผนการสำหรับกองทรัสต์ แบ่งออกเป็น 2 ประการหลัก ประการแรก คือ การเพิ่มศักยภาพให้กับอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตามที่เสนอในวาระที่ 1 และประการถัดไป คือ การเพิ่มสภาพคล่อง (Liquidity) ให้กับกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตมากยิ่งขึ้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการตามแผนทั้งสองประการควบคู่กันไป เพื่อประโยชน์การเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษานาฬิกาส่วนธุรกิจ โรงงานสำเร็จรูป (Ready-to-Built Factory: RBF) และโกดังสำเร็จรูป (Ready-to-Built Warehouse: RBW) รวมไปถึง บริการให้เช่าพื้นที่เก็บของส่วนตัว (Self storage) เนื่องจากอัตราการเช่า (Occupancy rate) มีอัตราที่เติบโตขึ้น และปัจจุบันมีให้บริการจำนวนน้อยลง เมื่อเทียบกับความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้น รวมถึง การเกิดขึ้นของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ทำให้พื้นที่เช่าข้างต้นมีความต้องการที่มากขึ้นด้วย

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาในระยะสั้นนี้ มีทรัพย์สินที่มีราคาประมาณ 60-70 ล้านบาท ที่กองทรัสต์สามารถลงทุนโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงิน และไม่ต้องออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวมีผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 9 โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าในช่วงปีหน้าจะมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีผลตอบแทนที่ดี และมีการเติบโตอย่างยั่งยืน

คุณเอ ศักดิ์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถาม ดังนี้

1. จากการเรียกเงินจากบริษัทประกันตามการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 2 ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวหรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณัชชา สีหาบุตร เป็นผู้ชี้แจง โดยสรุปได้ว่า รายได้ของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 2 ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เนื่องจากกองทรัสต์สามารถเรียกเงินจากบริษัทประกันตามการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ได้ครบถ้วนเต็มจำนวน

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติม พิธีกรได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าสำหรับการลงมติในวาระนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2 และวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงจะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	103,776,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.3533
-	ไม่เห็นด้วย	11,079,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	9.6467
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	รวม	114,856,404	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นรายย่อยท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และข้อซักถามใดๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นรายย่อย และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.55 น.

(คุณรุ่งยศ จันทภาษา)

ประธานที่ประชุม