

ที่ บอ. 57/2568

วันที่ 14 ตุลาคม 2568

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2568

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สิ่งที่ส่งมาด้วยสำหรับรายละเอียดการเข้าร่วมประชุม

1. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะ
2. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)
3. หนังสือมอบฉันทะ
4. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. วิธีปฏิบัติในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

สิ่งที่ส่งมาด้วยในประกอบวาระการประชุม

6. รายละเอียดความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
7. รายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568

ตามที่ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) เห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 29 ตุลาคม 2568 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 – 16.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 4 วาระ ดังนี้

- 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)

วาระที่ 1 เพื่อทราบความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์ ปี 2568 (Major Renovation)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามแผนการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (Major Renovation 2025) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของอาคาร และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้พร้อมตอบสนองความต้องการของผู้เช่าปัจจุบัน ตลอดจนดึงดูดกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ โดยได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่ต้นปี 2568 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการปรับปรุงอาคาร โดยจัดลำดับความสำคัญพื้นที่ที่ควรปรับปรุง ก่อน-หลัง โดยเน้นไปที่ส่วนสำคัญซึ่งมีผลต่อการสร้างประสบการณ์ต่อผู้มาใช้บริการอาคาร (Customer Experience) เป็นหลัก พร้อมทั้งจัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับเป้าประสงค์ดังกล่าว โดยปรับปรุงส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ส่วนที่ 1: โถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง (Lobby)
- ส่วนที่ 2: ทางเข้าและส่วนตกแต่งอาคารบริเวณทางเข้า (Canopy)
- ส่วนที่ 3: ปรับภูมิทัศน์โดยรอบ และปรับปรุงการจัดสรรพื้นที่ เพื่อขยายพื้นที่เช่าส่วนที่ก่อให้เกิดรายได้ (Landscape & Outdoor Retail Space)
- ส่วนที่ 4: การจัดสรรพื้นที่เชิงกลยุทธ์และปรับปรุงพื้นที่ภายในสำหรับผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant Fit Out) ได้แก่ พื้นที่สำนักงานพร้อมบริการครบวงจร (Serviced Office) และ โคเวิร์กิงสเปซ (Co-working Space)
- ส่วนที่ 5: งานระบบต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบลิฟท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภค

ดังปรากฏในรายละเอียดความคืบหน้าการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำในรูปแบบเอกสารนำเสนอและเผยแพร่เอกสารดังกล่าวในรูปแบบ QR-Code ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 (เอกสารประกอบวาระการประชุมที่ 1)

โดยแผนดำเนินการปรับปรุงอาคารใช้เวลาประมาณ 9 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม 2568 ใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 40.71 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งปรับลดลงจากแผนเดิมประมาณ 9.00 ล้านบาท จากการใช้วัสดุทดแทนในพื้นที่บางส่วนที่ยังคงให้คุณภาพใกล้เคียงเดิม และปรับแผนการดำเนินงานให้กระชับและมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยใช้เงินทุนจากกำไรสะสมคงเหลือโดยไม่มีการกู้ยืม

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) เป็นไปตามแผนงานและอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยส่วนโถงต้อนรับและพื้นที่ส่วนกลางด้านล่าง แล้วเสร็จเป็นส่วนแรกและเปิดให้บริการภายในเดือนตุลาคมนี้ พร้อมทยอยดำเนินการปรับปรุงในส่วนอื่นๆ ต่อไป

กำหนดการปรับปรุงอาคารคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยอาจล่าช้ากว่ากำหนดการเดิมประมาณ 1-2 เดือน เนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในพื้นที่กรุงเทพมหานครเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบก่อให้เกิดความเสียหาย และจำเป็นต้องมีการปิดอาคารชั่วคราว เพื่อตรวจสอบโครงสร้างและซ่อมแซมอาคารให้ปลอดภัย อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงเชิงโครงสร้างไม่เพียงซ่อมแซมส่วนที่เสียหายจากแผ่นดินไหว แต่ได้มีการเสริมโครงสร้างเหล็กเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคารในเชิงวิศวกรรม และยืดอายุการใช้งานของอาคารในระยะยาวได้ด้วย

ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารยังคงอยู่ภายในงบประมาณที่ประมาณการไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาสำรองเงินสดบางส่วนสำหรับการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากแผ่นดินไหว ควบคู่กับการบริหารสภาพคล่องเพื่อให้การปรับปรุงอาคารยังคงเป็นไปตามแผนและกรอบเวลาที่กำหนด

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

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

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการเปลี่ยนแปลงสำคัญในรอบไตรมาส 2 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังปรากฏในรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 (เอกสารประกอบวาระการประชุมที่ 2 : รายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568) ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมนี้

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน

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

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ด้วยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว ผ่านการเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อขยายพอร์ตการลงทุนและเพิ่มโอกาสในการเติบโตในอนาคต ความยืดหยุ่นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนโดยเฉพาะแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินได้อย่างทันท่วงทีและคล่องตัว จึงเป็นปัจจัยสำคัญในการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ด้วยต้นทุนทางการเงินมีความผันผวนตามภาวะตลาด การจัดหาเงินกู้ได้ในช่วงเวลาที่เหมาะสม ช่วยให้ควบคุมต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงจากความผันผวน

ของต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนสนับสนุนการบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หากการเข้าถึงแหล่งเงินกู้เกิดความล่าช้า ต้นทุนทางการเงินโดยรวมอาจเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผลตอบแทนลดลงและกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์

ในปัจจุบัน กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและการสร้างรายได้ที่มั่นคง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดสำนักงานที่มีการแข่งขันสูง ปัจจุบันการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการนั้น ใช้งบประมาณจากกำไรสะสมในอดีต แต่หากมีความจำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเพื่อยกระดับศักยภาพของทรัพย์สิน เพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่าและแนวโน้มตลาดที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว หากขาดความยืดหยุ่นในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ในเงื่อนไขและกรอบเวลาที่เหมาะสม โอกาสเชิงพาณิชย์อาจถูกเลื่อนออกไปหรือสูญเสียความสามารถในการแข่งขันซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนลดลงในระยะยาว

นอกจากการพัฒนาศักยภาพของทรัพย์สินหลักแล้ว กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว โอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพด้วยเงื่อนไขการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง มีกรอบระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการธุรกรรมจำกัด ความพร้อมในการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ช่วยให้กองทรัสต์สามารถเจรจาเงื่อนไขการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงจากการที่ผู้ขายอาจปรับเปลี่ยนเงื่อนไขหรือเลือกคู่สัญญารายอื่น หากไม่สามารถยืนยันความพร้อมด้านเงินทุนได้ตามกำหนดเวลา รวมถึงพลาดโอกาสในการลงทุนที่สร้างผลตอบแทนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฉบับปัจจุบัน การที่กองทรัสต์พิจารณากู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ โดยนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์นั้น จะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนดำเนินการ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.2.2 เหตุแห่งการขอมติ และข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน

เพื่อให้สอดคล้องกับความจำเป็นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่เหมาะสม และประสิทธิภาพในการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ โดยการกู้ยืมเงินและและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้กู้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อีกทั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งไม่ได้มีข้อกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการกู้ยืมเงินที่มีการจัดหาหลักประกันโดยก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ประกอบกับเพื่อให้เกิดความชัดเจนว่ากองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ในทุกกรณีไม่ว่าจะเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือไม่ก็ตาม เนื่องจากถ้อยคำในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่ชัดเจน

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขออนุมัติจากคณะกรรมการ ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2 และวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 เพื่อให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพันได้ โดยไม่ต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้อำนาจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และพิจารณาปรับแก้ไข เพื่อให้สอดคล้องกัน โดยการแก้ไขเพิ่มเติมตามตัวอักษร **สีเขียว** โดยมีเนื้อหาดังนี้

เดิม	แก้ไขเป็น
10.5. วิธีการกู้ยืมเงินและ/หรือการก่อภาระผูกพัน กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึง ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้ 10.5.1.ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและ ความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และ วิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน รวมทั้ง ดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และข้อตกลงที่ เกี่ยวข้อง (หากมี) รวมถึงข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 10.5.2.ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำ สัญญาเพื่อกู้ยืมเงินและ/หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ 10.5.3.กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการ กู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าวเป็น กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็น หลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ใน กรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการ เปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับ การกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง วงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของ กองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิม โอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกัน ที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือ เจ้าหนี้รายใหม่	10.5. วิธีการกู้ยืมเงินและ/หรือการก่อภาระผูกพัน กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึง ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้ 10.5.1.ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและ ความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และ วิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน รวมทั้ง ดำเนินการตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และข้อตกลงที่ เกี่ยวข้อง (หากมี) รวมถึงข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ 10.5.2.ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำ สัญญาเพื่อกู้ยืมเงินและ/หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ 10.5.3.กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการ กู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าวเป็น กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็น หลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวของกองทรัสต์ สามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการให้เป็นไป ตามข้อกำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหา หลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงิน หลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินใน ครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้ หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มี จำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอน สิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
ข้อ 17.2. เหตุในการขอมติ เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้	ข้อ 17.2. เหตุในการขอมติ เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

เดิม	แก้ไขเป็น
17.2.1.การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	17.2.1.การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
17.2.2.การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3 แห่งสัญญา	17.2.2.การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.5.3 แห่งสัญญา
17.2.3 ...	17.2.3 ...

อนึ่ง ด้วยกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน การที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันโดยนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมดังกล่าวได้นั้น ยังคงต้องเป็นไปตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

นอกจากนี้ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จำเป็นที่จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่มีขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ข้างต้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ยังคงต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์และกระบวนการที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการชี้แจงรายละเอียดของแหล่งเงินทุนเพื่อเป็นข้อมูลประกอบแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการพิจารณา

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแนวทางเพิ่มเติมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและความเหมาะสมในการก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1. แนวทางในการพิจารณาการกู้ยืม

- อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่เหมาะสมและแข่งขันได้ สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์
- เงื่อนไขทางการเงิน (Covenant) สอดคล้องกับมาตรฐานตลาด และไม่สร้างภาระเกินควรจนส่งผลให้กองทรัสต์ขาดความสามารถในการชำระหนี้ เช่น ข้อกำหนดในการรักษาอัตราส่วน DSCR ≥ 1.25 และไม่กำหนด Negative Pledge ที่เข้มงวดเกินไปจนกองทรัสต์ขาดความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

2. ความเหมาะสมในการให้หลักประกัน

- มูลค่าหลักประกันสอดคล้องกับวงเงินกู้ และไม่สูงเกินความจำเป็น โดยเปรียบเทียบกับมาตรฐานตลาดกองทรัสต์ในประเทศ
- การนำทรัพย์สินมูลค่าสูงเป็นหลักประกัน ควรพิจารณาเมื่อมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ชัดเจน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำ สิทธิชำระหนี้ก่อนโดยไม่เสียค่าปรับ

- 3) ความยืดหยุ่นในการจัดการหลักประกัน เช่น เงื่อนไขในการเปลี่ยนหรือปลดหลักประกันบางส่วนได้ (Partial Release Clause)

ในการดำเนินการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงแนวทางในการพิจารณาข้างต้น เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจและสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล โปร่งใส และอยู่บนพื้นฐานของประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ. ศ. 2558 ได้กำหนด และเปิดเผยสถานะของการกู้ยืมเงิน พร้อมทั้งรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน ตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT 1)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นควรอนุมัติให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เข้าทำการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นทรัสต์

ทรัสต์มีความเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2 และวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 ดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด โดยกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องไม่ได้มีข้อกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการกู้ยืมเงินที่ให้หลักประกัน โดยก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงควรจะได้รับพิจารณาจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติ

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเรื่องเหตุแห่งการขอมติตามข้อ 17.2 และวิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันตามข้อ 10.5.1 และ 10.5.3 ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุม ตามวัน และเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งแนบสำเนาหลักฐานยืนยันตัวตนที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 มายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ตามวิธีการและขั้นตอนตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) ในวันที่ 1 ตุลาคม 2568 แล้ว ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ต เนชั่น จำกัด จะจัดส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้งข้างต้น

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นางสาวณคยา จำปาเงิน เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นผู้รับมอบฉันทะประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ขอแสดงความนับถือ

(นายรุ่งยศ จันทภาษา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น