



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
KPN Property Fund (KPNPF)

วันศุกร์ที่ 8 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 น. – 16.00 น.
ณ ห้องจามจุรี บอลรูม เอ ชั้น M
โรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส กรุงเทพฯ

Invitation Letter to the Meeting of Unitholders
No.1/2024

Friday, 8 March 2024, from 2.00 p.m. – 4.00 p.m.
at Jamjuree Ballroom A, M floor
The Pathumwan Princess Hotel

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. หนังสือของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เรื่อง ขอให้ผู้จัดการกองทุนเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (กองทุนรวมฯ) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 9 มกราคม 2567
 2. หนังสือของบริษัทจัดการ ที่ อห.อ.670115 เรื่อง แจ้งการขอจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ลงวันที่ 15 มกราคม 2567
 3. หนังสือของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เรื่อง การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 18 มกราคม 2567
 4. รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
 5. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 6. หนังสือมอบฉันทะ
 7. ข้อมูลผู้จัดการกองทุนที่เป็นผู้รับมอบฉันทะ
 8. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม
 9. ชงไปรษณีย์ตอบรับ
 10. หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล (สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน)

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“**กองทุนรวม**”) ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ เพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“**กองทรัสต์**”) (“**การแปลงสภาพ**”) และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และตามที่บริษัทจัดการ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“**ผู้เสนอแผน**”) ได้หารือร่วมกัน บริษัทจัดการจึงกำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณานุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในวันที่ 8 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. (โดยเริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) ณ ห้องจามจรี บอลรูม เอ ชั้น M โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส เลขที่ 444 ถนนพญาไท

แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยในการประชุมนี้ ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะเป็นองค์ประชุม

ที่มาและเหตุผล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยมีบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการมีแนวความคิดสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน หลังจากเกิดสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 ประกอบกับอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ได้มีการเปิดใช้อาคารมาตั้งแต่ปี 2541 (ปัจจุบันมีอายุประมาณ 25 ปี) จากสภาพการใช้งานอาคาร รวมถึงงานระบบต่าง ๆ มีความเสื่อมโทรมลงตามอายุ บริษัทจัดการจึงทำการสอบถามความเห็นไปยังผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร และขอคำปรึกษากับที่ปรึกษาทางการตลาดของกองทุนรวม ได้ข้อสรุปที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันว่า ควรให้ความสำคัญกับการปรับปรุงอาคารเป็นลำดับแรก เพื่อให้อาคารมีความพร้อม เพิ่มศักยภาพ และความสามารถในการแข่งขัน จากการที่มีอาคารสำนักงานเปิดใหม่เพิ่มขึ้นในอนาคต และให้สอดคล้องรองรับการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปหลังจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19

บริษัทจัดการตระหนักถึงสาเหตุและความจำเป็นดังกล่าว จึงจัดทำแผนและดำเนินการปรับปรุงอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภค เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบัน รวมถึงเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในการหาผู้เช่ารายใหม่ โดยกองทุนรวมได้มีการว่าจ้างผู้ออกแบบในการปรับปรุงอาคาร ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Construction Manager) และ ผู้รับเหมาในการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง ปรับปรุงอาคาร และได้ทยอยปรับปรุงอาคารจากเงินสะสมที่ได้เตรียมไว้และการทยอยสำรองเงินจากส่วนของกำไรสุทธิที่จะเกิดขึ้นของกองทุนรวม โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน เพื่อไม่ให้เป็นภาระทางการเงินแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยที่บริษัทจัดการได้เริ่มการปรับปรุงในระยะแรก คือ ส่วนของห้องน้ำในอาคารทุกชั้นในไตรมาสที่ 4/2566 ที่ผ่านมา และปัจจุบันยังอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุง และมีแผนการปรับปรุงส่วน Lobby และส่วนปิดผิวอาคาร (Façade) เป็นลำดับต่อไป

ในขณะเดียวกัน หลังจากที่บริษัทจัดการได้ทราบมาตรการที่ภาครัฐออกมาเพื่อช่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และกระตุ้นเศรษฐกิจในเรื่องการแปลงสภาพ ซึ่งกำหนดสิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องจนถึงเดือนธันวาคม 2567 บริษัทจัดการได้มีการศึกษาแผนการแปลงสภาพควบคู่กันกับการปรับปรุงอาคารด้วย โดยในเบื้องต้นบริษัทจัดการพิจารณาแผนงานและแนวทางในการแปลงสภาพว่าการแปลงสภาพนั้นควรจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อกองทุนรวมมีความพร้อม กล่าวคือ กองทุนรวมมีทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความพร้อมในการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น มีรายได้

ที่สม่ำเสมอมากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับเมื่อถึงระยะเวลาที่เหมาะสมหากมีการสรรหาทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีศักยภาพ รายได้ที่มีความสม่ำเสมอ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมนำมาลงทุนเพิ่มพร้อมหรือภายหลังการดำเนินการแปลงสภาพ จะทำให้มีความสามารถในการหารายได้ที่เพิ่มขึ้น อันจะเกิดประโยชน์สูงสุดกับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ในช่วงปลายปี 2566 กองทุนรวมได้รับเชิญเข้าร่วมหารือกับกลุ่มผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ถึงแผนการศึกษาการแปลงสภาพ ของ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน”) ต่อมาในวันที่ 11 มกราคม 2567 บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุน (ฉบับที่ 1) ซึ่งขอให้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ จำนวน 4 วาระ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** (หนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน เรื่อง ขอให้ผู้จัดการกองทุนเรียกประชุมผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (กองทุนรวมฯ) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 9 มกราคม 2567)

จากนั้นบริษัทจัดการจึงมีหนังสือตอบกลับผู้ถือหน่วยลงทุน ลงวันที่ 15 มกราคม 2567 ซึ่งแจ้งว่าจะดำเนินการตามหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมในการจัดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** (หนังสือของบริษัทจัดการ ที่ อ.อ. 670115 เรื่อง แจ้งการขอจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ลงวันที่ 15 มกราคม 2567)

ต่อมา ในวันที่ 17 มกราคม 2567 บริษัทจัดการ พร้อมทั้งปรึกษากฎหมายของบริษัทจัดการ และ ผู้เสนอแผน พร้อมทั้งปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผน ได้หารือร่วมกันถึงกระบวนการในการจัดประชุม และระยะเวลาที่จำเป็นในการจัดเตรียมเอกสารการประชุมและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการและผู้เสนอแผน ตลอดจนขั้นตอนดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง จึงสรุปร่วมกันในที่ประชุมว่าจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนภายในวันที่ 8 มีนาคม 2567 โดยมีวาระการประชุมจำนวน 3 วาระ ตามที่จะนำเสนอในหนังสือเชิญประชุมนี้ ซึ่งในวันที่ 18 มกราคม 2567 บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุน (ฉบับที่ 2) ซึ่งขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายในวันที่ 8 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ จำนวน 3 วาระ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** (หนังสือของผู้ถือหน่วยลงทุน เรื่อง การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 18 มกราคม 2567) ซึ่งสอดคล้องกับข้อสรุปจากการประชุมในวันที่ 17 มกราคม 2567

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนครบถ้วน ถูกต้อง จึงเป็นที่มาให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดขึ้น

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าประชุมตามวันเวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 **พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ**

ที่มาและเหตุผล

ตามที่บริษัทจัดการ ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ ประกอบกับผู้เสนอแผน ได้นำเสนอข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อการพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ซึ่งเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**ข้อ 1. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ที่ผู้เสนอแผนได้ส่งมายังบริษัทจัดการ เพื่อประกอบการพิจารณา

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการศึกษาแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้แล้วเสร็จภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**ข้อ 1. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4** และอนุมัติให้ดำเนินการเตรียมการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและเตรียมการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์อีกครั้งหนึ่งต่อไป เมื่อการศึกษาแนวทางเสร็จสมบูรณ์

โดยที่การพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมในครั้งนี้ มิใช่การขอมติผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อการแปลงสภาพ แต่เป็นเพียงการขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพเท่านั้น

ความเห็นบริษัทจัดการ

จากมาตรการที่ภาครัฐออกมาเพื่อช่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นที่มาของการนำเสนอแผนของผู้เสนอแผนให้เกิดการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เป็นกองทรัสต์ ให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้อง ถือว่าเป็นโอกาสที่ดี ถ้าหากทรัพย์สินของกองทุนรวมในปัจจุบันมีความพร้อม และจะส่งผลดียิ่งขึ้นหากมีความชัดเจนในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติม ซึ่งการแปลงสภาพโดยที่มีความชัดเจนและความพร้อมด้านต่าง ๆ จะสามารถสร้างผลตอบแทนและจะก่อให้เกิดประโยชน์กับผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งบริษัทจัดการเองได้มีการเตรียมแผนการ รวมถึงศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพอย่าง

ต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนมาโดยตลอด โดยมีประเด็นที่บริษัทจัดการมีข้อกังวล ซึ่งผู้ถือหุ้นลงทุนควรทำการพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

- ในกรณีการแปลงสภาพโดยทั่วไปที่ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมด้วยนั้น จะส่งผลให้มีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเมื่อแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ และจะส่งผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเห็นว่ายังไม่สามารถให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนได้ว่าการแปลงสภาพในครั้งนี้จะกระทบต่ออัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทั้งในระยะสั้นและระยะยาวอย่างไร ตามที่ข้อมูลที่ทางผู้เสนอแผนได้เสนอมานั้น ยังมีความไม่ชัดเจน บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาผลกระทบในเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด
- ในปัจจุบันจากสถานะและสภาพความพร้อมในการใช้งานของอาคารที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการเห็นว่าถึงเวลาที่ต้องมีการปรับปรุง เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และเพิ่มอัตราการใช้ของอาคาร อีกทั้งการปรับปรุงอาคารเป็นเรื่องสำคัญและเร่งด่วนที่ควรริบดำเนินการ ซึ่งปัจจุบันได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงอาคารและอยู่ระหว่างการดำเนินการ โดยใช้เงินสะสมที่ได้เตรียมไว้และทยอยสำรองเงินจากส่วนของกำไรสุทธิที่จะเกิดขึ้นของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนี้ให้ครบสมบูรณ์ตามแผนที่วางไว้จะต้องใช้เงินจำนวนมาก ซึ่งเงินทั้งหมดที่ได้สำรองไว้ในปัจจุบันยังมีจำนวนไม่เพียงพอ โดยที่การตั้งงบประมาณสำหรับการปรับปรุงอาคารที่มีอายุการใช้งานค่อนข้างมากจะต้องสำรองเงินไว้มากกว่ากรณีปกติทั่วไป จากงบประมาณการปรับปรุงที่ตั้งไว้เบื้องต้นเมื่อถึงขั้นตอนดำเนินการ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างกับงบประมาณที่ได้สำรองไว้ เนื่องจากราคาค่าวัสดุ ค่าแรง และ การเสนอราคาจ้างทำงาน ที่เพิ่มขึ้นจากเดิม รวมถึงงานอื่นที่อยู่ นอกเหนือจากความคาดหมายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงอาคารที่มีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานาน เช่น ความชำรุดบกพร่องที่อาจมีอยู่ใต้ฝ้าเพดาน เป็นต้น จึงต้องคำนึงถึงวิธีบริหารจัดการงานปรับปรุงตามลำดับความสำคัญ และการใช้งบประมาณควบคู่กันไป
- หากมีการดำเนินการแปลงสภาพ ในขณะที่กองทุนรวมกำลังดำเนินการปรับปรุงอาคาร จะต้องมีการระงับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพเกิดขึ้น หากงบประมาณการปรับปรุงอาคาร ที่กองทุนรวมได้มีการทยอยเก็บสะสม ถูกกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ อาจส่งผลให้การปรับปรุงอาคารไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งด้านงบประมาณและเวลา อันจะส่งผลกระทบต่อเตรียมความพร้อมในการแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถแข่งขันได้ ในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวใน

อนาคต นอกจากนี้ การหาแหล่งเงินกู้เพื่อมาปรับปรุงอาคารภายหลังแปลงสภาพ ยังขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและศักยภาพของทรัพย์สินในขณะเวลานั้น

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ทั้งนี้เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และ วาระ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังการแปลงสภาพ

ที่มาและเหตุผล

เพื่อการดำเนินการศึกษาและเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ ตามวาระที่ 1 ที่เสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัตินั้น ในวาระที่ 2 นี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติกำหนดบทบาทของฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการแปลงสภาพ และภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม **ข้อ 2. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ที่ผู้เสนอแผนได้ส่งมายังบริษัทจัดการ เพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้เสนอแผนได้เสนอต่อบริษัทจัดการในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ และขอให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาแต่งตั้งผู้เสนอแผนเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้เสนอแผน ซึ่งเสนอเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหน่วยลงทุน และแผนการเติบโตของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดที่ผู้เสนอแผนเสนอ ตาม **ข้อ 2. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4**

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม **ข้อ 2. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4** เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์อีกครั้งหนึ่งต่อไป เมื่อการศึกษาแนวทางเสร็จสมบูรณ์

โดยที่การพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ มิใช่การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการแปลงสภาพ แต่เป็นเพียงการขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพเท่านั้น

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีแผนที่จะแปลงสภาพ เมื่อถึงเวลาที่เหมาะสม ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าเวลาที่เหมาะสมคือภายหลังจากที่กองทุนรวมปรับปรุงทรัพย์สินแล้วเสร็จ เพื่อให้มีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่ง มีรายได้ที่สม่ำเสมอ อีกทั้งบริษัทจัดการได้หาช่องทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีศักยภาพเพิ่มเติม และในเบื้องต้นได้พิจารณาที่จะเสนอเข้ารับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้มีการหารือกับบริษัทจัดการอื่น ๆ เพื่อให้เข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

แต่ต่อมาได้มีผู้ถือหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือมายังบริษัทจัดการ โดยมอบหมายให้ผู้เสนอแผนเข้ามาศึกษาการแปลงสภาพของกองทุนรวม และดำเนินการแปลงสภาพ โดยเสนอให้ผู้เสนอแผนทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หลังจากกองทุนรวมแปลงสภาพสำเร็จ

บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาบทบาทและหน้าที่ของผู้เสนอแผน โดยประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถของผู้เสนอแผน ตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้กำหนด รวมถึงพิจารณาความเป็นไปได้ของแผนที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอในวาระนี้

เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ครบทั้ง 3 วาระ ผู้เสนอแผนจะทำการศึกษาการแปลงสภาพ พร้อมกับเป็นผู้มีหน้าที่ในการสรรหาและนำเสนอทรัสต์ รวมถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาแต่งตั้งผู้เสนอแผนเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งต่อไป

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ทั้งนี้เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และ วาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ
-----------	---

ที่มาและเหตุผล

สืบเนื่องจากการดำเนินการศึกษาและเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ ตามวาระที่ 1 นั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เนื่องจากต้องมีการศึกษาจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการเรียกประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เช่น ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เสนอแผนจึงเสนอให้บริษัทจัดการเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการดังกล่าว รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดตามข้อ 3. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพรายละเอียดตามข้อ 3. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

โดยที่การพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ มิใช่การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการแปลงสภาพ แต่เป็นเพียงการขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพเท่านั้น

ความเห็นบริษัทจัดการ

ตามแผนการบริหารการใช้เงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดสรรไว้สำหรับการปรับปรุงอาคาร ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในวาระที่ 1 และหากงบประมาณการปรับปรุงอาคารถูกระงับจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ อาจส่งผลให้การปรับปรุงอาคารไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งด้านงบประมาณและเวลา อันจะส่งผลต่อการเตรียมความพร้อมในการแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทุนรวมสามารถแข่งขันได้ ในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวในอนาคต นอกจากนี้ การหาแหล่งเงินกู้เพื่อมาปรับปรุงอาคารภายหลังแปลงสภาพ ยังขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและศักยภาพของทรัพย์สินในขณะเวลานั้น นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังไม่สามารถให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ว่าการแปลงสภาพในครั้งนี้จะกระทบต่ออัตราค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือไม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณารายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ผู้เสนอแผนนำเสนออย่างละเอียด โดยเมื่อได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระนี้ จำนวนเงินตามรายละเอียดของผู้เสนอแผน จะเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมจะต้องชำระสำหรับการศึกษาและการดำเนินการแปลงสภาพเพื่อเตรียมนำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพในการประชุมครั้งต่อไป

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ทั้งนี้เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และ วาระ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้โดยพร้อมเพรียงกัน ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8 โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาทพร้อมกับนำหนังสือมอบฉันทะ เอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงตน และเอกสารประกอบในการเข้าร่วมประชุมมามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย และในกรณีที่ท่านประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน โดยรายละเอียดข้อมูลของผู้จัดการกองทุนประกอบการมอบฉันทะนั้น ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท โดยท่านสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงตนและเอกสารประกอบกลับมายังบริษัทจัดการโดยช่องไปรษณีย์ตอบรับ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ภายในวันที่ 6 มีนาคม 2567 หรือสามารถส่งเอกสารดังกล่าวผ่านทาง E-mail: KA_KPMPF_1_2024@kasikornasset.com

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้แนบหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล (สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน) มาพร้อมกันนี้โดยรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 10

หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ให้ติดต่อบริษัทจัดการทางโทรศัพท์หมายเลข 0-2673-3888 กด 1

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

วันที่ 9 มกราคม 2567

เรื่อง ขอให้ผู้จัดการกองทุนเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (กองทุนรวมฯ) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ตามที่ได้มีการประชุม เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ให้เป็นกองทรัสต์ ในวันที่ 15 ธันวาคม 2566 โดยมี
ตัวแทนจากสำนักงานประกันสังคม บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ใน
ฐานะผู้ถือหุ้นหลักของกองทุนรวมฯ และ ตัวแทนจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทุนรวมฯ เข้าร่วมประชุม เพื่อหารือแนวทางการแปลงสภาพให้เสร็จสิ้นทันภายในสิ้นเดือนธันวาคมพ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิ
ประโยชน์จากการงดเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพฯ

เพื่อให้เป็นไปตามมติเห็นชอบจากที่ประชุมฯ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ให้ทันตามกรอบ
เวลาข้างต้น และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางแผนงานที่ทางบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (บลูเวลฯ) ได้นำเสนอในการขยาย
การเติบโตของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นในอนาคต โดยมีบริษัทบลูเวลฯ นั้นเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผมในฐานะผู้ถือหุ้นหลักของกองทุนรวมฯ จึงขอให้ผู้จัดการกองทุนเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อ
พิจารณา เรื่องต่างๆ โดยอ้างอิงถึง รายงานการประชุม ดังต่อไปนี้


- เรื่องที่ 1: เรื่องเพื่อพิจารณา เกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนด
ระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคมพ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการงดเว้น
ค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพฯ
- เรื่องที่ 2: เรื่องเพื่อพิจารณา ให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากการแปลงสภาพฯ
- เรื่องที่ 3: เรื่องเพื่อพิจารณา ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นลงทุนในการ
พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ
- เรื่องที่ 4: เรื่องเพื่อพิจารณา ให้บริษัทบลูเวลฯ ร่วมกับผู้จัดการกองทุน ดำเนินการเกี่ยวกับแผนการเพิ่มศักยภาพ
ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ในการปรับพื้นที่เพื่อสร้างรายได้จากห้องเก็บของหรือทรัพย์สินส่วนตัว
(Self-Storage)

ต่อไป

ทั้งนี้ จึงขอให้ผู้จัดการกองทุนเร่งดำเนินการ เพื่อเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นฯ เพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



กฤษฎี นรงค์เดช

ผู้ถือหุ้นฯของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และ
ผู้ถือหุ้นบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม



ที่ อห.อ. 670115

วันที่ 15 มกราคม 2567

<p>เรื่อง แจ้ง การขอจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมฯ</p> <p>เรียน คุณณฤชณ์ ณรงค์เดช</p> <p>สำเนาเรียน คุณกิตติพงษ์ วิภาวณิชย์ ตัวแทนสำนักงานประกันสังคม คุณวิศิษฐ์ เด็กสว่างวงศ์ ตัวแทนบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) คุณวุฒิสักดิ์ ชุตมพรผดุง ตัวแทนบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ("ผู้เสนอแผน") บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด บริษัท เบคเกอร์ แมคเคนซี จำกัด</p>	}	ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
---	---	---------------------

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ("กองทุน") ได้รับเชิญให้เข้าร่วมประชุมเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 เวลา 9.30-10.30 น. ที่ อาคารวัน จิตี เซ็นเตอร์ (ไอซีซี) เพื่อรับฟังข้อเสนอของผู้เสนอแผน โดยมีวาระการประชุมดังนี้

1. แนวทาง และระยะเวลาในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
2. บทบาท และหน้าที่หลังการแปลงสภาพฯ
3. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการแปลงสภาพฯ
4. แผนการเพิ่มศักยภาพของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น เพื่อสร้างรายได้จาก Self-Storage

บริษัทจัดการพิจารณารายละเอียดข้อเสนอบริษัทผู้เสนอแผนแล้ว บริษัทจัดการมีประเด็นข้อสังเกตดังนี้

1. เรื่องเร่งด่วนที่ควรดำเนินการก่อนในปัจจุบัน คือการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) เนื่องจากอาคาร ได้ถูกใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน ส่งผลให้สภาพอาคารทั้งพื้นที่ภายใน ภายนอกอาคาร รวมถึงงานระบบสำคัญต่าง ๆ มีความเสื่อมโทรมลง ตามแผนงานจะมีการปรับปรุงในพื้นที่ต่าง ๆ ได้แก่ โถงต้อนรับ พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร ห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง เปลือกอาคารภายนอก ทัดนียภาพภายนอกอาคาร รวมถึงงานระบบอาคารต่าง ๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการหารายได้จากอัตรากา การเช่า และค่าเช่าที่สูงขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ ซึ่ง ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุน รวม ไม่ได้เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อไม่ให้เป็นการระทบทางการเงินของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ส่วนการแปลงสภาพฯ บริษัทจัดการเองได้มีการเตรียมแผนและศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพฯ เมื่อกองทุนรวมมีความพร้อม ในระยะเวลาที่เหมาะสม เหตุจำเป็นเพียงพอ บนเงื่อนไขที่ดี เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

2. การแปลงสภาพฯ ตามข้อเสนอของผู้เสนอแผน อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม จึงควรต้อง ทำการศึกษาและวิเคราะห์ ผลกระทบอย่างรอบคอบ เนื่องจาก

- ก) การแปลงสภาพฯ มีค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการ เช่น ที่ปรึกษาต่าง ๆ การจัดประชุม เป็นต้น
- ข) โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพฯ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ สูงกว่าค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม อีกทั้งยังที่ไม่มีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมพร้อมกับการแปลงสภาพฯ ที่จะช่วยเพิ่มรายได้

3. สำหรับแผนการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วยการทำ Self-Storage ที่นำเสนอโดยผู้เสนอแผน ขอให้มีการเสนอแผนการลงทุนที่ชัดเจนจากข้อสรุปในที่ประชุม

อนึ่ง กองทุนรวมได้รับหนังสือจากท่านแจ้งว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้ดำเนินการแปลงสภาพฯ ตามหนังสือเรื่องขอให้ผู้จัดการกองทุนเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอดิสัยหรือทรัสต์เคทีเอ็น (กองทุนรวมฯ) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 9 มกราคม 2567 ("เอกสารแนบ 1") บริษัทจัดการจึงจะดำเนินการตามหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงลงทุนภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือคือวันที่ 11 มกราคม 2567 ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนจะต้องเร่งนำเสนอข้อมูลเบื้องต้น ภายในวันที่ 17 มกราคม 2567 เพื่อให้บริษัทจัดการตรวจสอบ พร้อมและนำส่งข้อมูลที่ครบถ้วนภายในวันที่ 26 มกราคม 2567 เพื่อให้บริษัทจัดการสามารถจัดเตรียมเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้นลงลงทุนภายในกำหนดเวลาได้

สำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องค่อนข้างสูง โดยผู้เสนอแผนซึ่งเป็นผู้ยื่นข้อเสนอเข้ามาต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เสนอแผนต้องการจะเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากกองทุนรวมจะต้องแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผ่านกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ตามแนวทางปฏิบัติของกองทุนรวม แก่บริษัทจัดการเพื่อพิจารณาก่อนการว่าจ้าง โดยจะสามารถเรียกเก็บจากกองทุนรวมได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงลงทุนมีมติให้มีการแปลงสภาพฯ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ในส่วนของข้อเสนอการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จะต้องมีการบวนการในการเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมเงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อให้ได้ข้อเสนอมี่เงื่อนไขที่ดีที่สุด และสอดคล้องกับความเห็นของผู้ถือหุ้นลงลงทุน

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการมีข้อกังวลในประเด็นเรื่องความขัดแย้งทางประโยชน์ เนื่องจากท่านอยู่ในฐานะผู้นำเสนอวาระการประชุมเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เคทีเอ็น แลนด์ จำกัด ("เคทีเอ็น แลนด์") ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุน โดยหากมีการแปลงสภาพฯ ทรัสต์เคทีเอ็น แลนด์ ยังคงมีหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนต่อไป จะถือว่าเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์จากการแปลงสภาพฯ ดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งจะทำให้ท่านอยู่ในฐานะเป็นผู้มีส่วนได้เสียพิเศษตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน.36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ข้อ 66 (ก) เพื่อไม่ให้เกิดประเด็นด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิของท่านในการออกเสียงลงมติในที่ประชุมครั้งนี้



หลักทรัพย์จัดการกองทุนสิทธิไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



หากท่านมีข้อสงสัยประการใดในกระบวนการจัดการประชุม ท่านสามารถติดต่อมายังบริษัทจัดการเพื่อสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ คุณปรวดี สมบัติ โทร. 02-673-7898

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

Kant

(นายกันตสิทธิ์ ชงกฤตเมษ)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจสิทธิทรัพย์สิน #3

ฝ่ายจัดการธุรกิจสิทธิทรัพย์สิน #3
02 673 8727

วันที่ 18 มกราคม 2567

- เรื่อง การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- เรียน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น
- อ้างถึง 1. หนังสือจากผู้ถือหุ้น (นายกฤษณ์ ณรงค์เดช) ถึงผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น ฉบับลงวันที่ 9 มกราคม 2567 เรื่องขอให้ผู้จัดการกองทุนเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น (กองทุนรวมฯ) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
2. หนังสือจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น ถึงนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ฉบับลงวันที่ 15 มกราคม 2567 เรื่อง แจ้งการขอจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมฯ

ตามที่ข้าพเจ้าได้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น ("กองทุนรวมฯ") เพื่อขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในเวลาต่อมา ทางบริษัทจัดการได้มีหนังสือตอบกลับ เรื่องการจัดประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงกำหนดเวลาในการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามที่อ้างถึง 1. และ 2. ข้างต้นนั้น

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหลักของกองทุนรวมฯ ได้รับทราบถึงแนวทางในการดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมฯ จากการประชุมร่วมกันของฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนระยะเวลาที่จำเป็นในการจัดเตรียมเอกสารการประชุมและการเตรียมการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การประชุมเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ในการนี้ จึงขอให้บริษัทจัดการดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเรื่องที่ 1 - 3 รายละเอียดปรากฏตามที่อ้างถึง 1. เมื่อการเตรียมการที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดประชุมผู้ถือหุ้นมีความพร้อม ทั้งนี้ ขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมฯ ภายในวันที่ 8 มีนาคม 2567 ที่จะถึงนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และหวังว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านเป็นอย่างดี รวมถึงขอให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นตามกรอบเวลาที่กำหนดเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

กชช



กฤษณ์ ณรงค์เดช

ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน”)

เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อการแปลงสภาพ



รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
การกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ และ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อการแปลงสภาพ

12 กุมภาพันธ์ 2567

จัดทำโดย

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	4
1. แนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม	10
1. ที่มาและเหตุผล	10
2. การศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม	12
2.1 แผนการดำเนินการแปลงสภาพ.....	12
2.2 กำหนดระยะเวลาการศึกษาและการดำเนินการแปลงสภาพ.....	13
2.3 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio) ของกองทุนรวม KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	16
2.4 โครงสร้างกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพและโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ ...	18
2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน	19
2.6 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอน.....	20
2.7 ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวม KPNPF และ กองทรัสต์.....	20
2.8 ผลกระทบทางด้านภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพ	22
2.9 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการแปลงสภาพ	22
3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยหลังการแปลงสภาพ	26
4. การวิเคราะห์สภาพคล่องจากการเข้าทำรายการ.....	28
5. สรุปความเห็นของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการพิจารณาการศึกษาเพื่อดำเนินการแปลงสภาพ.....	31
2. ข้อเสนอของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ	31
1. นโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนากองทรัสต์	32
1.1 เหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale)	32
1.1.1 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูงขึ้น	32
1.1.2 แสวงหาโอกาสในการเติบโตและกระจายแหล่งที่มาของรายได้จากลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน	34
1.2 นโยบายการลงทุน	35

1.3 กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว	35
กลยุทธ์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างความแข็งแกร่งของรายได้จากทรัพย์สินหลัก (ปี 2568)	36
กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาว (ปี พ.ศ. 2569 – 2572)	39
2. รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	40
3. โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์.....	44
4. สรุปความเห็นของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ.....	46
3. ประเมินการรายจ่ายที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแปลงสภาพ.....	46
4. ข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอ	48
เอกสารแนบท้าย 1	50
การกำหนดสมมติฐานและการประมาณอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน	50
เอกสารแนบท้าย 2	60
สรุปตลาดและแนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าและสำนักงานให้เช่า	60
เอกสารแนบท้าย 3	66
ข้อมูลทั่วไปธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บของหรือทรัพย์สินส่วนตัว (Self Storage).....	66
เอกสารแนบท้าย 4 67	
ตารางเปรียบเทียบโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	67

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน”)

เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อการแปลงสภาพ

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัทบลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน”) ได้ทำการศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม KPNPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) (“การแปลงสภาพ”) และได้นำเสนอต่อที่ประชุมในวันที่ 15 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีผู้เข้าร่วมประชุม ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม KPNPF ตัวแทนสำนักงานประกันสังคม ตัวแทนบริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และตัวแทนบริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม KPNPF โดยผู้เข้าร่วมประชุมมีมติเห็นชอบให้บริษัทจัดการร่วมกับผู้เสนอแผนดำเนินการศึกษาแนวทางการแปลงสภาพ โดยมีความประสงค์เพื่อให้การแปลงสภาพแล้วเสร็จทันภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม KPNPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

ด้วยกรณีนี้ เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่เกินกว่าอัตราร้อยละ 10 ของกองทุนรวม KPNPF ได้มีหนังสือถึงบริษัทจัดการโดยมีความประสงค์ขอให้บริษัทจัดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF เพื่อขออนุมัติให้บริษัทจัดการดำเนินการศึกษาแนวทางการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และการแต่งตั้งผู้เสนอแผนเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ

ผู้เสนอแผนได้ทำการศึกษาเบื้องต้นใน 3 ประเด็นหลัก โดยขอแนะนำเสนอข้อสรุปดังต่อไปนี้

1. **แนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567**

ผู้เสนอแผนได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากการแปลงสภาพซึ่งจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมอันเนื่องจากการแปลงสภาพ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่ประหยัดได้เท่ากับ 63,006,410 บาท ในกรณีมีการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ ผู้เสนอแผนได้พิจารณาถึง ข้อดี ข้อด้อย และประโยชน์ของการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงวิเคราะห์ถึงผลกระทบทางผลตอบแทนด้านการเงิน และผลกระทบด้านสภาพคล่องจากการแปลงสภาพประกอบการ

พิจารณา ผู้เสนอแผนมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณารับข้อเสนอในการศึกษาการแปลงสภาพ กองทุนรวม KPNPF ในปี 2567 เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจและเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ กระจายและขยายฐานรายได้เพื่อลดความเสี่ยงของผลตอบแทนในอนาคต
- 2) กองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและได้รับความนิยมจากนักลงทุนในหลาย ๆ ประเทศ อีกทั้งกองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพได้หลายประเภท ก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) กองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนที่สามารถสนับสนุนการหาแหล่งเงินทุน และมีศักยภาพในการจัดโครงสร้างการลงทุน เพื่อรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี
- 4) กองทรัสต์เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินลงทุน (Gearing Benefits) และเพิ่มความยืดหยุ่นในการหาแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มพีดานในการกู้ยืม อันจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น
- 5) โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ แปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว
- 6) โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามเงื่อนไขเดิมภายใต้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม KPNPF และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) โดยกองทรัสต์ยังคงว่าจ้าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ตามรูปแบบค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจ่ายประโยชน์ของกองทุนรวม KPNPF ตามเดิม ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ทำให้กองทุนรวม KPNPF เสียประโยชน์แต่อย่างใด
- 7) เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ให้แก่กองทรัสต์ เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ทำให้กองทุนรวม KPNPF เสียประโยชน์แต่อย่างใด
- 8) ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF เท่ากับ 0.1716 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่กองทุนรวม KPNPF ไม่มีการแปลงสภาพ ซึ่งจะมีผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.1685 บาทต่อหน่วย
- 9) จากการวิเคราะห์สภาพคล่องและประมาณการเงินสดของกองทุนรวม KPNPF กองทุนมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุนรวม KPNPF ในปี 2567 ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจากการ

ปรับปรุงอาคาร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ โดยประมาณการว่ากองทุนจะมีเงินสดคงเหลือ 56.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมค้างจ่าย และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ ประมาณ 22.1 ล้านบาท ซึ่งสามารถพิจารณาโอนไปยังกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ อย่างไรก็ตาม การแปลงสภาพมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นบางกลุ่มจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนไป
 - เงินปันผลจากการถือหุ้นของบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ในขณะที่ถ้าบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทรัสต์จะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย สำหรับบุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยมีภาวะภาษีเงินปันผลจากหน่วยลงทุนและประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์เหมือนกัน
 - ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ต่างกัน เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย
- 2) กองทุนรวม KPNPF มีภาวะค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพรวมประมาณ 11,665,000 บาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.74 ของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม KPNPF
- 3) ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน กล่าวคือเป็นความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงานในกรณีที่การแปลงสภาพไม่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะส่งผลให้ไม่อาจทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้
- 4) ความเสี่ยงจากเพดานกั๊ยมที่เพิ่มขึ้นและสูงขึ้น อาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีภาวะการกั๊ยมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ
- 5) เมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว จะมีความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต เนื่องจากกองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายมากขึ้นนั้น อาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการลงทุนสูงหากมีการลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเหตุผล ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ข้อดี ข้อดีและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการแปลงสภาพ ผู้เสนอแผนเห็นว่าการแปลงสภาพมีความเหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

2. การกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ

การเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการขยายฐานรายได้ให้เติบโตจากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติม เป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะ

ยาว บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้วางกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นโดยมีเหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale) ดังนี้

เหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale)

1) **สถานะตลาดอาคารสำนักงานที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูงขึ้น ส่งผลต่อเสถียรภาพรายได้ของทรัพย์สินหลัก**

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จากการคาดการณ์ของคอลลิเออร์ส ในช่วงปี 2564 – 2468 พื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 1.8 ล้านตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์

ประเด็นท้าทายและปัจจัยข้างต้น ส่งผลกระทบโดยตรงต่อขีดความสามารถการสร้างรายได้ของอาคารสำนักงาน ดังเห็นได้จากการปรับตัวลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ในช่วง 1-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ นอกเหนือจากการปรับปรุงอาคารตามแผนงานที่กำลังดำเนินการอยู่แล้วนั้น จำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสถานะการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้นการปรับโครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย และเจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง

2) **แสวงหาโอกาสในการเติบโตและกระจายแหล่งที่มาของรายได้จากลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และลดความเสี่ยง**

ผู้เสนอแผนวางกลยุทธ์การเติบโตของทรัสต์จากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีโอกาสในการเติบโต และมีรายได้ที่สม่ำเสมอและมั่นคง โดยได้รับอานิสงค์หลักจากการขยายตัวของเศรษฐกิจและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง

นโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน

จากเหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบาย และกลยุทธ์ข้างต้น นอกเหนือจากการสร้างฐานรายได้ที่แข็งแกร่งและเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแล้ว ผู้เสนอแผนเล็งเห็นว่า การมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีคุณภาพ เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จากการเติบโตฐานรายได้ อีกทั้งการกระจายการลงทุนในประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้นเพื่อเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ ทั้งนี้ กลยุทธ์ในการลงทุน แบ่งเป็นสองระยะ คือ

ระยะที่ 1: ปีที่ 1 นับจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

กลยุทธ์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก (ปี พ.ศ. 2568) มุ่งเน้นกลยุทธ์เพื่อพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน โดยผู้

เสนอแผนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและร่วมกันกำหนดแนวทางเพื่อสร้างการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ โดยมีแผนการดำเนินการเพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ดังต่อไปนี้

- 1) **ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง (Acquire untapped segment) –** ศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับพื้นที่เช่าเพื่อให้บริการด้าน Self-Storage ที่กำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบันและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต จากการศึกษาเบื้องต้น การปรับพื้นที่เพื่อให้บริการ Self-Storage สามารถเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากร้อยละ 53.0 เป็นร้อยละ 55.7 – 60.8 และสร้างรายได้เพิ่มขึ้นปีละ 4.0 – 11.0 ล้านบาท โดยใช้เงินลงทุนอยู่ในช่วง 7.0 – 19.0 ล้านบาท คาดว่าจะคืนทุนในระยะเวลาไม่เกิน 4 ปี
- 2) **เพิ่มความหลากหลายของฐานผู้เช่าเดิมและสมดุลของโครงสร้างค่าเช่า เพื่อลดความผันผวนของรายได้ค่าเช่า (Rebalance tenant mix and lease profile) -** ปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการทำงาน ไลฟ์สไตล์ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น
- 3) **การปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า (Asset enhancement) -** การปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จะเพิ่มประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า ตามแผนงานที่เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567 โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม ไม่มีการกู้ยืมจากธนาคาร

ระยะที่ 2: ปีที่ 2 – 5 นับจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาว (ปี พ.ศ. 2569 – 2572) มุ่งเน้นกลยุทธ์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโต โดยมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทรัพย์สินที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว กลยุทธ์การเติบโตในระยะที่สองสรุปได้ดังต่อไปนี้

- 1) **ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้ -** มุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และ Self-storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง
- 2) **การบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างเหมาะสม -** ปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสมและจะผสมผสานการจัดหาเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาวะการกู้ยืม

โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เสนอแผน ได้เสนอปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทรัสต์ จากเดิมที่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนรวมลงทุน โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย 2 ส่วน กล่าวคือ

ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ร้อยละ 0.22 ของ TAV¹ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนตามโครงสร้างเดิม และ

ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Outperformance Fee) ซึ่งแปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงาน โดยค่าธรรมเนียมพิเศษจะเป็นสัดส่วนของส่วนเกินของผลกำไรที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับผลกำไรอ้างอิง โดยงดเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษในปีแรก

ในช่วงปี 2568 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ประมาณการที่ 3.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 3.3 ของรายได้จากการลงทุน ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนที่ 5.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้จากการลงทุน เนื่องจากโครงสร้างค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งแปรผันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เสนอแผนได้เสนอต่อบริษัทจัดการในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ และขอให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง ผู้เสนอแผน เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ต่อไป

3. ประมาณการรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแปลงสภาพ

สืบเนื่องจากการศึกษาและการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์นั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการแปลงสภาพทั้งหมด ประมาณ 11,665,000 บาท (คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 0.74 ของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม KPNPF) โดยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อศึกษาการแปลงสภาพและนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ ขั้นต่ำที่ประมาณ 9,265,000 บาท ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติอนุมัติให้แปลงสภาพจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการดำเนินการแปลงสภาพประมาณ 2,100,000 บาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขอการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประมาณ 300,000 บาท

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น ผู้เสนอแผนขอเสนอให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนกองทุนรวม KPNPF เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวม KPNPF เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการดังกล่าว รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการแปลงสภาพ

¹ TAV คือมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน

1. แนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567

รายงานผลจากการศึกษาเบื้องต้นของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการศึกษาการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF

1. ที่มาและเหตุผล

เนื่องด้วย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม KPNPF”) ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) (“การแปลงสภาพ”) นั้น บริษัทจัดการได้รับเชิญเข้าร่วมประชุมเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 ร่วมกับตัวแทนสำนักงานประกันสังคม ตัวแทนบริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และตัวแทนบริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) และนาย กฤษณ์ ณรงค์เดช ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม KPNPF โดยบริษัทบลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน”) ได้เสนอแก่ที่ประชุมเพื่อพิจารณาให้บริษัทจัดการร่วมกับผู้เสนอแผน ทำการศึกษาแนวทางในการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการศึกษาและการแปลงสภาพ และพิจารณาแต่งตั้งผู้เสนอแผนเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวต้องมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณานุมัติ

ตามมติจากที่ประชุมในวันที่ 15 ธันวาคม 2566 นั้นผู้เข้าร่วมประชุมมีมติเห็นชอบให้บริษัทจัดการร่วมกับผู้เสนอแผนดำเนินการศึกษาแนวทางการแปลงสภาพ โดยมีความประสงค์เพื่อให้การแปลงสภาพแล้วเสร็จทันภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม KPNPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยมีความเห็นให้บริษัทจัดการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแปลงสภาพ โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม KPNPF ก่อนและหลังการแปลงสภาพ และแผนเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF ที่นำเสนอโดยผู้เสนอแผน โดยต่อมาบริษัทจัดการและผู้เสนอแผนจึงได้มีการเจรจาหรือร่วมกัน จนได้ข้อสรุปเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาการแปลงสภาพ ประเมินการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และการพิจารณาเพื่อเสนอแต่งตั้งผู้เสนอแผนเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่เกินกว่าอัตราร้อยละ 10 ของกองทุนรวม KPNPF ได้มีหนังสือถึงบริษัทจัดการโดยมีความประสงค์ขอให้บริษัทจัดการจัดประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF เพื่อขออนุมัติให้บริษัทจัดการดำเนินการศึกษาแนวทางการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และการแต่งตั้งผู้เสนอแผนเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ

ผู้เสนอแผนมีความประสงค์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติอนุมัติให้ผู้เสนอแผนดำเนินการศึกษาการแปลงสภาพของกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้เสนอแผนได้เล็งเห็นถึงประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากการแปลงสภาพซึ่งจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอันเนื่องจากการแปลงสภาพ หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี กล่าวคือ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม KPNPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี กล่าวคือ จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ รวมทั้งจะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (“สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) โดยประมาณการค่าใช้จ่ายทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่ประหยัดได้เท่ากับ 63,006,410 บาท ในกรณีที่มีการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการนี้ ผู้เสนอแผนได้เปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ในกรณีแปลงสภาพภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้ ตารางเปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ในกรณีแปลงสภาพภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม	อัตราค่าภาษี/ อัตราค่าธรรมเนียมกรณีแปลงสภาพภายใน 31 ธันวาคม 2567	อัตราค่าภาษี/ อัตราค่าธรรมเนียมกรณีแปลงสภาพหลัง 31 ธันวาคม 2567
1	ภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	ยกเว้น	ตามฐานภาษีของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย
2	ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	ยกเว้น	ไม่สามารถคำนวณได้ (7% ของราคาประเมินสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์)
3	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	ยกเว้น	52,800,000 บาท ¹ (3.3% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาที่สูงกว่า)
4	อากรแสตมป์ (Stamp Duty)	ไม่มี	ไม่มี
5	ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ²	100,000 บาท (0.01% ของราคาประเมินแต่ไม่เกิน 100,000 บาท)	9,456,410 บาท ² (2.0% ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์)

² ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 15 สิงหาคม 2566

	สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม	อัตราค่าภาษี/ อัตราค่าธรรมเนียม กรณีแปลงสภาพ ภายใน 31 ธันวาคม 2567	อัตราค่าภาษี/ อัตราค่าธรรมเนียม กรณีแปลงสภาพ หลัง 31 ธันวาคม 2567
6	ค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ยกเว้น ³	0.05 ล้านบาท
7	ค่าธรรมเนียมปีแรกของตลาดหลักทรัพย์	ยกเว้น ³	0.8 ล้านบาท (0.05 % ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว)

หมายเหตุ

- 1) ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,600,000,000 บาท
- 2) เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 เห็นชอบร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาระสำคัญว่าให้มีการกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์อื่นเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาทต่อสัญญา ทั้งนี้ มติครม.ดังกล่าวจะมีการเสนอร่างเพื่อประกาศเป็นพระราชกฤษฎีกาต่อไป โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่กองทุน KPNPF ได้รับการลดหย่อนในส่วนนี้ เป็นเงินประมาณ 9,456,410 บาท โดยอ้างอิงจากราคาประเมินกรรมที่ดินของอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์ 472,820,488 บาท ณ วันที่ 31 มกราคม 2567
- 3) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมแรกกรณียื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามหนังสือเวียนของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพ ที่ 1,600,000,000 บาท

นอกจากนี้ ผู้เสนอแผนสังเกตเห็น ถึงข้อดีของกองทรัสต์ และประโยชน์ของการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการสนับสนุนจากสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วยกองทรัสต์เป็นโครงสร้างที่มีคุณลักษณะที่สามารถสนับสนุนความต้องการเงินทุน และเพิ่มศักยภาพในการจัดโครงสร้างทุน เพื่อรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF ได้เป็นอย่างดี รวมถึงกองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและได้รับความนิยมจากนักลงทุนในหลาย ๆ ประเทศ อีกทั้ง กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีได้หลากหลายประเภท ทั้งที่ตั้งอยู่ในไทย และในต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วย

2. การศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม

2.1 แผนการดำเนินการแปลงสภาพ

ตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม KPNPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม KPNPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม KPNPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทั้งนี้ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สินหนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม KPNPF (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF”) ซึ่งประกอบไปด้วยสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวม KPNPF เป็นคู่สัญญาในปัจจุบัน รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม KPNPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF จะเป็นไปตามข้อมูลมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม KPNPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้ 1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ 2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น 3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม KPNPF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF

อนึ่งการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนใด ๆ

2.2 กำหนดระยะเวลาการศึกษาและการดำเนินการแปลงสภาพ

เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน KPNPF อนุมัติการศึกษาการแปลงสภาพและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทุนและผู้เสนอแผนจะร่วมกันดำเนินการศึกษาผลกระทบ ข้อดี ข้อเสีย ของการเข้าทำรายการ โดยว่าจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินทรัพย์สิน และผู้ตรวจสอบบัญชี เพื่อทำการศึกษาโดยละเอียดและเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน (EGM 2/2567) ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2567 เพื่อขอมติอนุมัติการแปลงสภาพและรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้การแปลงสภาพแล้วเสร็จได้ทันภายใน 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ระยะเวลาการดำเนินการแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินงานแต่ละขั้นตอน สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางเวลาแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF ก่อนแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน มีผลบังคับใช้

ตารางเวลาแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF



ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม KPNPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม KPNPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสำนักงาน ก.ล.ด. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ด. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน

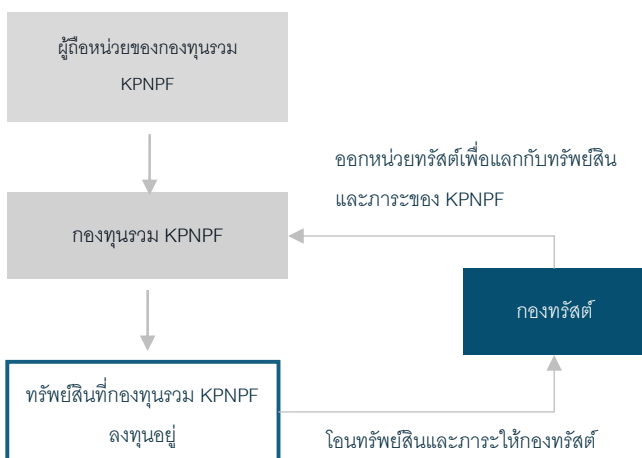
ภายหลังจาก กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพแล้วบริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

- 1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม KPNPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์
- 2) บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม KPNPF โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม KPNPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม KPNPF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนการเลิกกองทุนรวม KPNPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

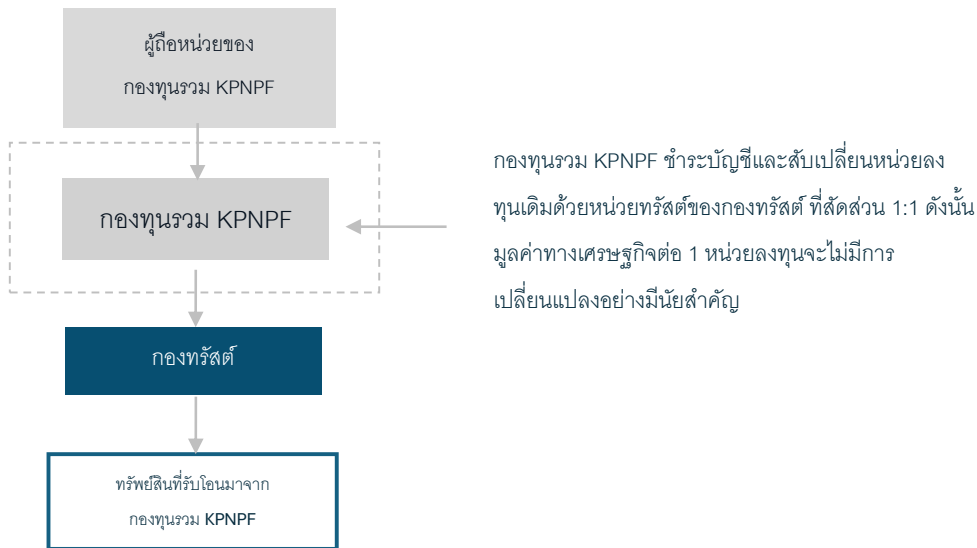
- 3) ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิก กองทุนรวม KPNPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- 4) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ที่กองทุนรวม KPNPF ได้มาจากการแปลงสภาพ) พร้อมเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
 - ก. เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์และจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
 - ข. หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 5) ผู้ชำระบัญชีจะจัดสรรเงินปันผล และ/หรือ เงินคืนทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการรับเงินปันผล และ/หรือเงินคืนทุน (ถ้ามี)
- 6) ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 7) ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 8) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม KPNPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์

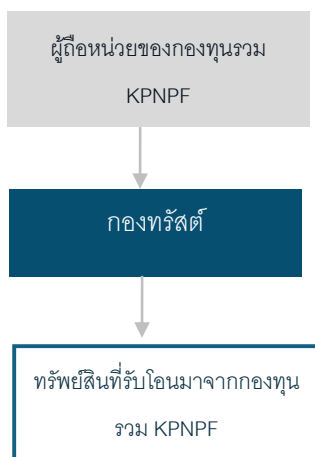
การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์



การชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF



โครงสร้างของกองทรัสต์ หลังการแปลงสภาพ



2.3 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio) ของกองทุนรวม KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

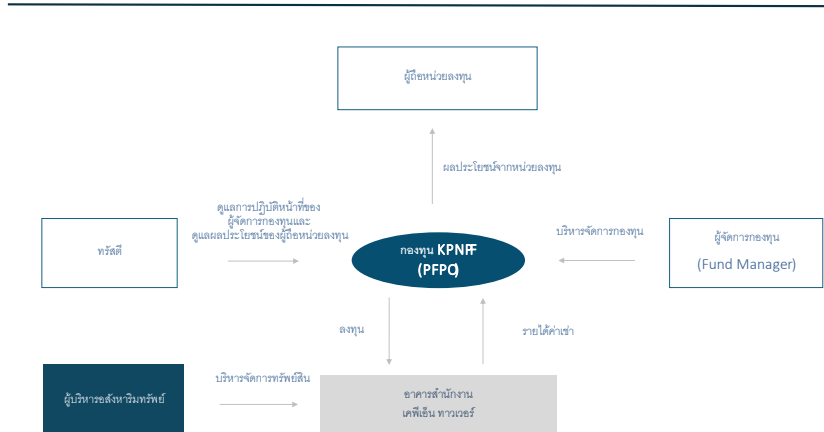
สิ่งที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จะได้รับ คือ 1 (หนึ่ง) หน่วยลงทุนต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ โดยใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม KPNPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ให้กับกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าวจะไม่มี

รับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF คืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 2/2567 และที่ออกเสียงคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม KPNPF ให้กับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้กองทุนรวม KPNPF และกองทรัสต์มีทรัพย์สินและหนี้สินจำนวนเท่ากัน ดังนั้น อัตราการสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จึงไม่ก่อให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยระหว่างกองทุนรวม KPNPF และกองทรัสต์ หากไม่นับรวมรายจ่ายในการแปลงสภาพ นอกจากนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

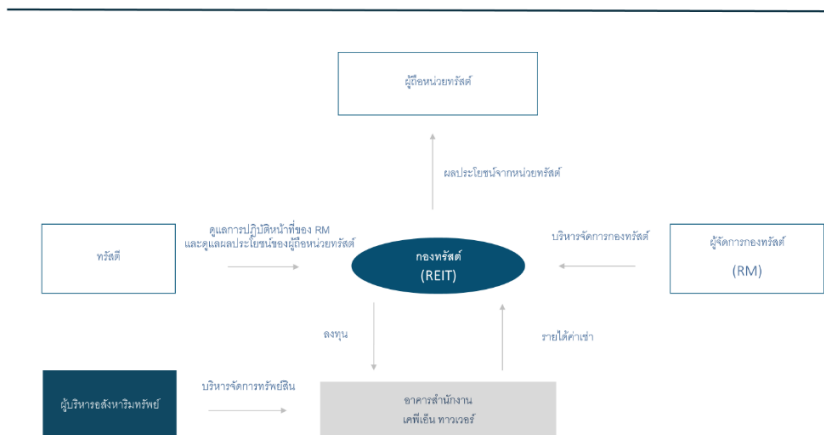
2.4 โครงสร้างกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพและโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ

เปรียบเทียบโครงสร้างกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพและโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ ดังต่อไปนี้

โครงสร้างกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพ



โครงสร้างกองทรัสต์ หลังการแปลงสภาพ



2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึง ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ชื่ออาคาร	เคพีเอ็นทาวเวอร์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น พร้อมทั้งจอดรถยนต์
ที่ตั้ง	อาคารเลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
อายุอาคาร	-24 ปี โดยเริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2541 -มีการบำรุงรักษาและปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2554
ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร	ที่ดินรวม 8 แปลง ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 25228, 25230-25235 และ 4906
พื้นที่รวม	2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอย	59,839 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่เช่า จำนวน 25,978.43 ตารางเมตร และ พื้นที่ส่วนกลางจำนวน 33,860.57 ตารางเมตร
พื้นที่เช่า	25,978.43 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วย -พื้นที่ร้านค้า 375 ตารางเมตร -พื้นที่สำนักงาน 25,188.43 ตารางเมตร -พื้นที่ห้องเก็บของ 415 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	33,860.57 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วย - พื้นที่ส่วนบริการ 8,654 ตารางเมตร - พื้นที่ทั่วไปและห้องเครื่อง 5,196.57 ตารางเมตร - พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 16,821 ตารางเมตร - พื้นที่นอกอาคาร 343 ตารางเมตร - พื้นที่หลังคาแดดฟ้า 2,846 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์	- พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า) บริเวณชั้น 1 และชั้น 7 ของอาคาร - พื้นที่สำนักงาน บริเวณชั้น 2-27 ของอาคาร - พื้นที่ห้องเก็บของ บริเวณชั้น 2 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร - พื้นที่จอดรถ บริเวณชั้น 1A-10 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร - พื้นที่โฆษณา (ภายนอกอาคาร)
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบปรับอากาศ Chilled Water ลิฟท์โดยสาร 9 ชุด ประกอบด้วย

	<ul style="list-style-type: none"> - ลิฟท์โดยสารอาคารสำนักงาน จำนวน 7 เครื่อง - ลิฟท์โดยสารบริเวณพื้นที่จอดรถ จำนวน 1 เครื่อง - ลิฟท์ขนของ จำนวน 1 เครื่อง <p>ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วยระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System) พร้อมอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน และระบบดับเพลิงซึ่งประกอบด้วย ตู้สายดับเพลิง ถึงดับเพลิงแบบเคมี รวมถึงหัวฉีดน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) ระบบการอพยพหนีไฟ ทางหนีไฟในอาคาร</p>
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบ
ราคาประเมินล่าสุด วิธีประเมินราคา	1,556.00 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
รายได้สำหรับระยะเวลา 1 ม.ค. 66 – 31 ธ.ค. 66	91.13 ล้านบาท
วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน	3 พฤษภาคม 2556
ราคาที่เข้าลงทุน	10.00 บาท

2.6 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวม KPNPF ลงทุนในปัจจุบัน และจากทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ที่กองทรัสต์จะรับโอน

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม KPNPF โดยรับโอนสิทธิจากกองทุนรวม KPNPF โดยกองทรัสต์มีนโยบายจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า หรือรายได้อื่นในทำนองเดียวกัน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ยังคงว่าจ้าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด)๕ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปตามเดิม ตามรูปแบบค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม KPNPF ตามเดิม

2.7 ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวม KPNPF และ กองทรัสต์

ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

หัวข้อ ลักษณะทั่วไป	กองทุนรวม	กองทรัสต์
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

หัวข้อ ลักษณะทั่วไป	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกองทุน	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
การล้มละลาย	ล้มละลายได้	ล้มละลายไม่ได้
ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุน ได้	Positive list ตามเกณฑ์ ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะนำไป ประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือ ผิดศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ / ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อย กว่าร้อยละ 80 ของมูลค่า โครงสร้างอาคาร	ทำได้ (ไม่เกินร้อยละ 10 ของ สินทรัพย์รวม)
การเสนอขายและจัดสรรหน่วย		
ข้อจำกัดการถือหน่วยของ บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดและแต่ละชนิด (ถ้ามี)
เกณฑ์ที่ได้มาจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน/รายการที่เกี่ยวข้อง	ไม่ได้กำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ ถือหน่วย	กำหนดการดำเนินการตาม ขนาดของการทำรายการ โดย จะต้องขอมติจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์กรณีขนาดรายการมี นัยสำคัญ
การดำรงสถานะ (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือ หน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
ภาษี	ผู้ถือหน่วยบางกรณีไม่เสียภาษี เงินปันผล	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสีย ภาษี
การกู้ยืม		
การกู้ยืม (Leverage Limit)	ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์ รวม และไม่เกินร้อยละ 60 ของ สินทรัพย์รวม กรณีได้รับ Credit

หัวข้อ ลักษณะทั่วไป	กองทุนรวม	กองทรัสต์
		Rating ระดับ Investment Grade

2.8 ผลกระทบทางด้านภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์จะมีผลกระทบด้านภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ภาวะภาษีต่อกองทรัสต์ ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม KPNPF

ภาวะภาษี/ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ: ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 608) ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 609) และว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 610) พ.ศ. 2559 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำสั่งแห่งของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป

2.9 ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการแปลงสภาพ

ผู้เสนอแผนพิจารณาเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทุนรวม KPNPF และผู้ถือหน่วยในปัจจุบัน อันจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตให้แก่กองทรัสต์และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องในระยะยาวโดยได้คำนึงถึงข้อดี และข้อด้อยของการแปลงสภาพดังต่อไปนี้

ข้อดีของการแปลงสภาพ

1) สิทธิประโยชน์ทางภาษี

หากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และกองทุนรวม KPNPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและประหยัดค่าธรรมเนียม

จากการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในวาระที่ 1 โดยประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะลดลงหากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะเท่ากับ 63,006,410 บาท

2) เพิ่มโอกาสในการขยายฐานธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์ ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวม KPNPF มีข้อจำกัดที่ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ จึงไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม KPNPF ได้ การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์เป็นการสานต่อนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่เพิ่มเติมเนื่องจากกองทรัสต์ ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งสามารถเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทได้มากขึ้น อันจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตให้แก่กองทรัสต์และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

3) เพิ่มความยืดหยุ่นในการหาแหล่งเงินทุน จากการเพิ่มเพดานในการกู้ยืม

กองทุนรวม KPNPF สามารถกู้ยืมได้เพียงร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่านั้น ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวมหากกองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment grade ขึ้นไป ดังนั้นภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์แล้วจะทำให้มีความคล่องตัวในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมได้สะดวกขึ้น และมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้น

4) โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ แปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด หรือผู้เสนอแผน ได้เสนอการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากเดิมที่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เป็นรูปแบบการคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย 2 ส่วน กล่าวคือ ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามโครงสร้างเดิมของการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ซึ่งแปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงาน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

ข้อดีและความเสี่ยงของการแปลงสภาพ

1) ภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพสำหรับผู้ถือหน่วยบางประเภทของกองทุนรวม KPNPF

1.1 ภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/เงินปันผลจากกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนไป ได้แก่ บุคคลธรรมดาต่างชาติ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศ จะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้นหลังจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง

ภาระภาษีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ภาระภาษีจากเงินปันผล / ประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาในไทย <p>: หากผู้รับไม่ให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนำมา รวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <p>: หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อย ละ 10 ผู้รับไม่ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาต่างประเทศ <p>: ผู้จ่ายไม่ต้องมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับต้อง นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p>	<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาในไทย <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับมีสิทธิเลือกจะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาต่างประเทศ <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้รับมีสิทธิ เลือกจะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p>
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) <p>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มีเงินได้) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้อง หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</p> <ul style="list-style-type: none"> ไทย (บริษัทจำกัด) <p>: ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนครึ่งหนึ่ง (หากถือหน่วย ลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มีเงินได้) โดยผู้จ่ายไม่มี หน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย</p> <ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย <p>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้</p>	<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> ไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ไทย (บริษัทจำกัด) <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p>

1.2 ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/ทรัสต์ (Capital Gain)

การเปลี่ยนจากการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF เป็นการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จะไม่ส่งผลกระทบด้านภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเป็นนิติบุคคลต่างชาติ โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง

ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาในไทย <p>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาต่างประเทศ <p>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>	<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาในไทย <p>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> มีภูมิลำเนาต่างประเทศ <p>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> ไทย <p>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย) <p>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย) <p>: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง</p>	<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> ไทย <p>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย) <p>: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย) <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p>

2) ภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ ต้องมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพและต้องได้รับมติด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ดังนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแม้ว่าผู้ถือหน่วยจะเห็นชอบหรือไม่ก็ตาม เช่น ค่าจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าสอบบัญชี ค่าจัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยกองทุน ค่าส่งเอกสาร ค่าสถานที่จัดประชุม และอื่น ๆ สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ จะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ รวมทั้งหมดประมาณ 11,665,000 บาท ตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้ เรื่องประมาณการรายจ่ายที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแปลงสภาพ

อย่างไรก็ดีความเสี่ยงในการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ ที่ต้องพิจารณาประกอบด้วยคือ

1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน - กล่าวคือเป็นความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงานในกรณีที่การแปลงสภาพไม่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะส่งผลให้ไม่อาจทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้

2) ความเสี่ยงจากเพดานกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น - เพดานการกู้ยืมที่สูงขึ้นอาจทำให้ผู้ถือหุ้นของทรัสต์อาจมีภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ ซึ่งหากกองทรัสต์ มีการกู้ยืมเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินความสามารถในการชำระคืน อาจส่งผลให้กองทรัสต์เผชิญกับความเสี่ยงที่ไม่สามารถชำระเงินต้น และดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ได้

3) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต - เนื่องจากกองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายมากขึ้นนั้น อาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการลงทุนสูงหากมีการลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเหตุผล ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการแปลงสภาพ ผู้เสนอแผนเห็นว่า การแปลงสภาพมีความเหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหลังการแปลงสภาพ

ปัจจุบัน รายได้หลักของกองทุนรวม KPNPF มาจากทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียวซึ่งตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครกำลังเข้าสู่สภาวะการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้น จากรายงานภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ของคอลลิเออร์ส ประเทศไทย ณ สิ้นไตรมาส 4 พ.ศ. 2565 คาดการณ์ว่าอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงปี 2564 – 2568 ประมาณ 1.8 ล้านตารางเมตร โดยกว่า 1.3 ล้านตารางเมตร จะแล้วเสร็จในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า (พ.ศ. 2566 – 2568) ส่งผลให้อุปทานในตลาดอาคารสำนักงานมีจำนวนมากเกินความต้องการเช่าพื้นที่ ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของกลุ่มคนทำงานและการใช้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ด้วยเหตุนี้ ผู้เสนอแผน เล็งเห็นว่า การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เป็นการเพิ่มโอกาสให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่มีคุณภาพเพิ่มเติมเพื่อกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความหลากหลายประเภทมากขึ้น และลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของแหล่งรายได้ที่ขึ้นกับอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียว

อนึ่ง การปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนงานที่ทางบริษัทจัดการได้วางไว้ เป็นหนึ่งในกลยุทธ์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการหารายได้จากอัตราเช่า ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม KPNPF ในกรณีนี้ ผู้เสนอแผนได้เสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาความเป็นไปได้ในการดำเนินการปรับปรุงอาคารควบคู่ไปพร้อมกันกับการศึกษาแผนการแปลงสภาพเพื่อให้ทันภายในช่วงเวลาที่ยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งนอกจากจะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม KPNPF แล้ว ยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการเติบโตฐานรายได้ของกองทุนรวม KPNPF จากการลงทุนเพิ่มเติมทรัพย์สินใหม่ใน

อนาคตด้วย ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนขอเสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาแผนการปรับปรุงอาคารบางส่วนและจัดสรรงบประมาณ โดยให้ลำดับความสำคัญในแผนงานปรับปรุงอาคารในส่วนที่ส่งผลโดยตรงต่อศักยภาพการเพิ่มรายได้เป็นหลัก เพื่อดำเนินการก่อนแผนงานปรับปรุงในส่วนที่มีผลโดยทางอ้อมต่อการสร้างรายได้ของอาคารในระยะยาว ทั้งนี้ วัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการสภาพคล่องให้ค่าใช้จ่ายรวมจากการปรับปรุงอาคารและการแปลงสภาพที่อาจเกิดขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน ไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับ

ผู้เสนอแผนได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากการแปลงสภาพโดยพิจารณาจากประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) เปรียบเทียบก่อนและหลังการแปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2568”) โดยสรุปดังนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดของการกำหนดสมมติฐานและการประมาณอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1

	กรณีที่ 1 มีการปรับปรุงอาคาร ไม่มีการแปลงสภาพ	กรณีที่ 2 มีการปรับปรุงอาคาร มีการแปลงสภาพมี อัตรา 1:1
ประมาณการส่วนผลประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) (DPU)	0.1685	0.1715
อัตราส่วนแบ่งผลประโยชน์ตอบแทน (Distribution Yield)	4.43%	4.51%

หมายเหตุ: จำนวนจากราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 ที่ 3.81 บาทต่อหน่วย

จากตารางข้างต้น ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกรณีไม่แปลงสภาพ โดยทั้งสองกรณี ประมาณการบนสมมติฐานการจ่ายส่วนแบ่งกำไรและหรือส่วนแบ่งทุนภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2568 ประมาณ 10 ล้านบาท

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน: ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงอัตราต่อส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)

ผู้เสนอแผนได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดกับส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทน (DPU) โดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของอัตราเข้าพื้นที่ ผลของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะเป็นไปตามที่แสดงในตารางด้านล่าง

ผลกระทบต่อส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย

เปลี่ยนแปลง			ส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทน			
ปีประมาณการ 2568			กรณีที่ 1:		กรณีที่ 2:	
อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (%)	อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ล้านบาท)	รายได้จากการลงทุน (ล้านบาท)	ไม่มีการแปลงสภาพ (บาทต่อหน่วย) (ร้อยละ)		มีการแปลงสภาพ 1:1 (บาทต่อหน่วย) (ร้อยละ)	
5%	58%	117.2	0.1978	5.2%	0.2030	5.3%
0%	53%	109.2	0.1685	4.4%	0.1716	4.5%
-5%	48%	101.1	0.1393	3.7%	0.1400	3.7%

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น หากอัตราเช่าพื้นที่เปลี่ยนแปลงในช่วงร้อยละติดลบ 5 ถึง ร้อยละ 5 จากกรณีฐาน จะส่งผลให้ส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทน (DPU) ในกรณีมีการแปลงสภาพ อยู่ในช่วง 0.1400 – 0.2030 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่า ในกรณีไม่มีการแปลงสภาพ ซึ่งส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทน (DPU) อยู่ในช่วง 0.1393 – 0.1978 บาทต่อหน่วย

4. การวิเคราะห์สภาพคล่องจากการเข้าทำรายการ

ผู้เสนอแผนเห็นถึงประโยชน์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทุนทรัสต์ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอแผนได้พิจารณาถึงสภาพคล่องในการเข้าทำรายการประกอบด้วย หากการศึกษาแปลงสภาพได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น เพื่อให้การแปลงสภาพแล้วเสร็จทันภายใน 31 ธันวาคม 2567 และได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม จำเป็นจะต้องเร่งดำเนินการในช่วงเดือน เมษายน - ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นช่วงเวลาเดียวกันกับการปรับปรุงอาคารที่ได้เริ่มดำเนินการไปแล้วตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2567 ด้วยเหตุนี้ จึงต้องบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอและสอดคล้องกับกระแสเงินสดจ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากแผนงานทั้งสองส่วนนี้ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีจากการดำเนินงานของกองทุนรวม KPNPF ประมาณการค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคารและการแปลงสภาพ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2567 สามารถสรุป ได้ดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดจ่าย ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุน/กองทุนทรัสต์ หน่วย: บาท	รวม	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคารทั้งหมด	66,000,000	56,000,000	10,000,000
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ (เฉพาะส่วนที่รับผิดชอบโดยกองทุนKPNPF)	11,365,000	11,365,000	-
รวม	77,365,000	67,365,000	10,000,000

จากประมาณการค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายรายปีข้างต้น ผู้เสนอแผนได้จัดทำประมาณการเงินสด (cash & cash equivalent) และเงินสดสุทธิ (Net Cash) ตามสมมติฐานกระแสเงินสดจ่ายข้างต้น ประกอบกับประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 (“ช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2567 ก่อนการแปลงสภาพ”) ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1 โดยอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินในอดีตที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินล่าสุด งวด 9 เดือน ช่วงเวลา 1 มกราคม 2566 – 30 กันยายน 2566 ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

ประมาณการเงินสดของกองทุนรวม KPNPF ช่วงเวลาประมาณการปี 2567

ประมาณการเงินสดของกองทุนรวม KPNPF ณ วันที่ 1 มกราคม 2567¹	113.6
รายได้	93.8
รายได้จากการลงทุน	93.6
ดอกเบี้ยรับ	0.2
รวมรายได้	93.7
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุนรวม KPNPF ²	(63.6)
ค่าใช้จ่ายจากการแปลงสภาพ	(11.4)
รวมค่าใช้จ่าย	(75.0)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	18.8
หักออก : ค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation)	(56.0)
เงินสดก่อนเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	76.4
หักออก: เงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ³	(19.6)
ประมาณการเงินสด ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	56.0
หักออก : เงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียม ค้างจ่าย และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ ⁴	(33.9)
ประมาณการเงินสดสุทธิ ของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่โอนไปกองทรัสต์	22.1

หมายเหตุ:

- 1) ประมาณการจากข้อมูลงบการเงินล่าสุด สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน โดยมีประมาณเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน สำหรับ ปี 2566 ที่ 0.1075 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 90 ของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิสำหรับจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ปี 2566 โดยกำหนดสมมติฐานส่วนแบ่งกำไรหรือส่วนแบ่งทุนสำหรับสำหรับ งวดไตรมาส 4/2566 ที่ 0.0237 บาทต่อหน่วย
- 2) อ้างอิงจากรายละเอียดค่าใช้จ่ายในงบประมาณการช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2567 ก่อนการแปลงสภาพ
- 3) ประมาณการจากเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และข้อมูลการจ่ายเงินผลประโยชน์ตอบแทนในอดีตของกองทุนรวม
- 4) ประมาณการจากข้อมูลงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

จากการประมาณการข้างต้น ผู้เสนอแผนมีความเห็นว่ากองทุนรวม KPNPF มีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุนรวม ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร และ 2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ รวมทั้งสิ้นประมาณ 67.4 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2567 ก่อนการแปลงสภาพ

หลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งสองรายการแล้ว กองทุนรวม KPNPF จะมีสภาพคล่องคงเหลือสามารถจ่ายส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนในปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจากการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ อยู่ที่ 0.1089 บาทต่อหน่วย หรือ 19.6 บาท เทียบกับส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับในปี 2566 ที่ 0.1074 บาทต่อหน่วย หรือ 19.3 ล้านบาท (หน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมด 180,000,000 หน่วย) หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากประมาณการข้างต้น กองทุนจะมีเงินสดคงเหลือ 56.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักเงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมค้างจ่าย และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ ประมาณ 22.1 ล้านบาท ซึ่งเงินสดดังกล่าวของกองทุนรวม KPNPF สามารถจะพิจารณาโอนไปยังกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ เพื่อเป็นสำรองค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคารที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 10.0 ล้านบาทในปี 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ผู้เสนอแผนได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดกับสภาพคล่องของกองทุนหากมีการดำเนินการแปลงสภาพในปี 2567 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาเดียวกันกับแผนการปรับปรุงอาคาร โดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของประมาณการค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคาร ผลของการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจะเป็นไปตามที่แสดงด้านล่าง

ผลกระทบต่อประมาณการเงินสดในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร

เปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่าย ในการปรับปรุงอาคาร (%)	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร		ประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	ค่าใช้จ่าย ปี 2567 (ล้านบาท)	เงินสด ¹ (ล้านบาท)	เงินสดสุทธิ ² (ล้านบาท)
+ 30%	91.0	72.8	39.2	5.3
0%	70.0	56.0	56.0	22.1
- 30%	49.0	39.2	72.8	38.9

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น หากค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารเปลี่ยนแปลงในช่วงร้อยละติดลบ 30 ถึง ร้อยละ 30 จากกรณีฐาน จะส่งผลให้สถานะเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทุนรวม KPNPF อยู่ในช่วง 40.4 – 74.0 ล้านบาท ในกรณีเกิดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินการแปลงสภาพและการปรับปรุงอาคารในปี 2567

5. สรุปความเห็นของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการพิจารณาการศึกษาเพื่อดำเนินการแปลงสภาพ

จากการพิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับในระยะยาว รวมถึงผลกระทบต่อผลตอบแทนด้านการเงิน และผลกระทบต่อสภาพคล่องจากการแปลงสภาพแล้ว ผู้เสนอแผนมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณารับข้อเสนอในการศึกษาการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF ในปี 2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม ตามมาตรการชั่วคราวที่จำเป็นต้องดำเนินการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และที่สำคัญยิ่งเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว เนื่องจากกองทรัสต์มีโอกาสเติบโตในการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ กระจายและขยายฐานรายได้เพื่อลดความเสี่ยงของผลตอบแทนในอนาคต รวมทั้งยังเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินลงทุน (Gearing Benefits) อันจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์เพียงอย่างเดียว โดยยังไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไปพร้อมกันนั้นจะทำให้กองทุนรวม KPNPF มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุงอาคารที่กองทุนรวมได้จัดสรรงบประมาณไว้ก่อนหน้านี้แล้วกองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับการจ่ายส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้จากสภาพคล่องที่เพียงพอของกองทุนรวม KPNPF ในปัจจุบัน

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เสนอแผนจึงเห็นควรให้บริษัทจัดการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF พิจารณานุมัติให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการงดเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ

2. ข้อเสนอของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผนได้นำเสนอกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับในระยะยาวเป็นสำคัญ โดยผู้เสนอแผนได้เสนอกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพ และแผนการเติบโตของทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมุ่งสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว โดยมีรายละเอียดนโยบายและกลยุทธ์ดังต่อไปนี้

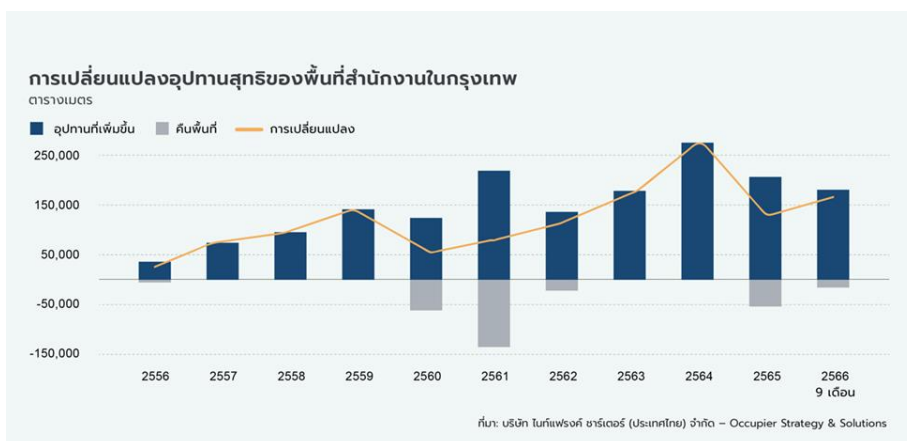
1. นโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร

นโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร (ภายหลังจากการแปลงสภาพ) เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์

1.1 เหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale)

1.1.1 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูงขึ้น ส่งผลต่อเสถียรภาพรายได้ของ ทรัพย์สินหลัก

จากมุมมองของวิจัยกรุงศรีในบทสรุปรายงานวิจัยแนวโน้มตลาดสำนักงานให้เช่า ปี 2566 – 2568 ที่แสดงไว้ในที่
แสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566 – 2568 สำนักงาน มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามภาวะ
เศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงาน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่าง
ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น
จากการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่
ผ่านมา จากการคาดการณ์ของคอลลิเออร์ส ในช่วงปี 2564 – 2468 พื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อย
กว่า 1.8 ล้านตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ Hybrid
working³ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่
Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูง
ขึ้น ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า
20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมาก เมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้
ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ตรงตาม ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายใน
การให้บริการแก่ผู้เช่า

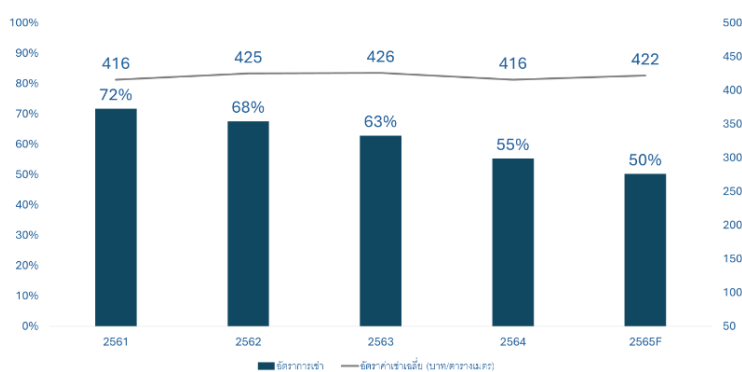


³ Hybrid Working คือ การทำงานแบบผสมผสานระหว่างรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิมควบคู่ไปกับการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานที่มี
ความยืดหยุ่นกับการทำงานระยะไกล (remote working)

ประเด็นท้าทายและปัจจัยข้างต้น ส่งผลกระทบโดยตรงต่อขีดความสามารถการสร้างรายได้ของอาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ดังเห็นได้จากการปรับตัวลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ในช่วง 1-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนแล้เห็นว่ นอกเหนือจากการปรับปรุงอาคารตามแผนงานที่กำลังดำเนินการอยู่แล้วนั้น จำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป โดยมุ่งเน้นการปรับโครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูงเพื่อลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทเดียว เช่น ธุรกิจการให้บริการจัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล (Self-Storage) ที่กำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบัน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต การปรับพื้นที่อาคารโดยคำนึงถึงความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่การทำงานแบบเดิม (Traditional headcount based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity based workplace) ที่เน้นความคล่องตัว และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working)

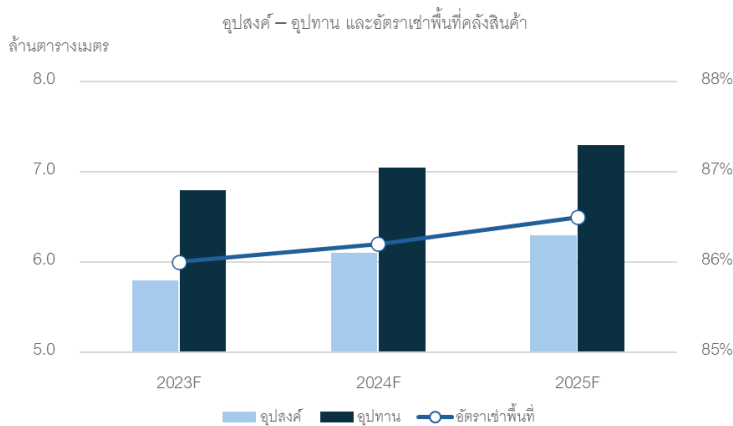
ประเด็นท้าทายและปัจจัยเสี่ยงข้างต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อขีดความสามารถการสร้างรายได้ของอาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ดังเห็นได้จากการปรับตัวลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ในช่วง 1-3 ปีที่ผ่านมา จากอัตราเช่าร้อยละ 72 ในปี 2561 เป็น ร้อยละ 51 ในปี 2565 ดังแสดงในแผนภาพด้านล่าง ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนแล้เห็นว่ นอกเหนือจากการปรับปรุงอาคารตามแผนงานที่กำลังดำเนินการอยู่แล้วนั้น จำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป โดยมุ่งเน้นการปรับโครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูงเพื่อลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทเดียว เช่น ธุรกิจการให้บริการจัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล (Self-Storage) ที่กำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบัน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต ตามข้อมูลที่เปิดเผยโดยบริษัทซึ่งเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการให้บริการธุรกิจ Self-storage ในเอกสารแนบท้าย 3 นอกจากนี้ การปรับพื้นที่อาคารยังจำเป็นต้องคำนึงถึงความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่การทำงานแบบเดิม (Traditional headcount based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity based workplace) ที่เน้นความคล่องตัว และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working)

อัตราการใช้ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (ปีพ.ศ. 2561 – 2565)



1.1.2 **แสวงหาโอกาสในการเติบโตและกระจายแหล่งที่มาของรายได้จากลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และลดความเสี่ยง**

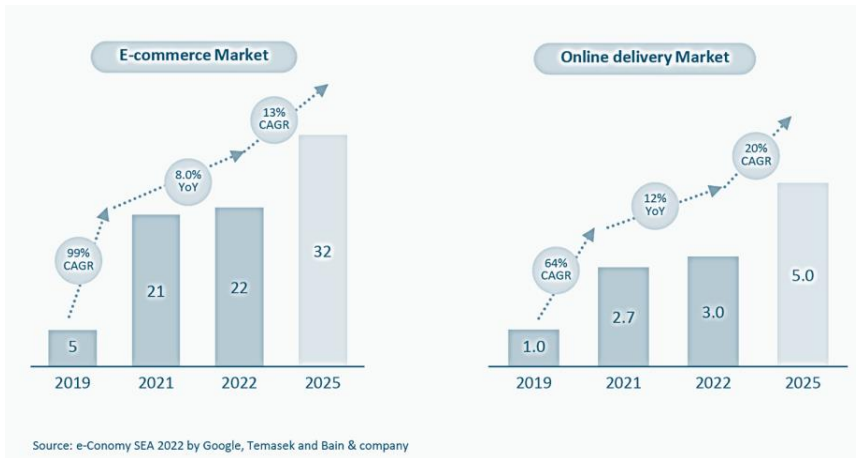
ผู้เสนอแผนสังเกตเห็นว่า นอกจากการพัฒนาประสิทธิภาพของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม KPNPF ในปัจจุบันแล้ว และจะกลายเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ การมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีคุณภาพ เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวและเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จากการเติบโตฐานรายได้ อีกทั้งการกระจายการลงทุนในประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น ช่วยเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียว ซึ่งในปัจจุบันอยู่ในสภาวะตลาดที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูง ด้วยเหตุนี้ ผู้เสนอแผนสังเกตเห็นว่าควรมีการกระจายการลงทุนไปในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เข้า ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีปัจจัยพื้นฐานอันแข็งแกร่ง พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.3% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567 และ 2568 จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 86-87% อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ โดยในทำเลยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล และ EEC เฉลี่ยที่ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพิ่มขึ้น 2.8% จาก 155 บาทในปี 2564



แหล่งที่มา: รายงานวิจัยกรุงศรี

ทั้งนี้ ภาคอุตสาหกรรม ได้รับอานิสงส์บวกจากปัจจัยการฟื้นตัวในสวนภาคการผลิตและการส่งออก แรงหนุนจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมโดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย รวมถึงการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลก ที่สำคัญการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ รายละเอียดทิศทางและมุมมองอุตสาหกรรมในสรุปสภาพตลาดคลังสินค้าปี 2566 - 2568 ของรายงานวิจัยกรุงศรีที่แสดงไว้ใน **เอกสารแนบท้าย 2**

แผนภาพแสดงการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และธุรกิจออนไลน์ (หน่วย: พันล้านดอลลาร์)



1.2 นโยบายการลงทุน

เมื่อได้มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภท อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนี้ กองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้น เพื่อช่วยลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ห้างเก็บของให้เช่า (Self-Storage) และ อาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ ขยายฐานรายได้ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้เพื่อกระจายความเสี่ยง อันจะเป็นประโยชน์ให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนในระยะยาว และเข้าถึงกลุ่มนักลงทุนที่มีความหลากหลายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

1.3 กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหน่วยในระยะยาว

ผู้เสนอแผนวางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตของทรัสต์เป็นสองระยะหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยภายในปีแรก (ช่วงปี พ.ศ. 2568) มุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักคือ อาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อเตรียมความพร้อมด้านศักยภาพทางการเงิน ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่มีศักยภาพต่อไป

ในระบะที่สอง (ช่วงปีพ.ศ. 2569 – 2571) มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น ผู้เสนอแผนได้วางหลักเกณฑ์ในการเข้าลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้นและสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ กลยุทธ์การเติบโตแสดงไว้ดังแผนภาพด้านล่างนี้

แผนการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว



กลยุทธ์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างความแข็งแกร่งของรายได้จากทรัพย์สินหลัก (ปี 2568)

ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในระยะที่ 1 ผู้เสนอแผนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์มุ่งบริหารจัดการสินทรัพย์เชิงรุกและทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มรายได้จากสินทรัพย์และมูลค่าของสินทรัพย์ได้การบริหารจัดการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ

1.3.1 ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง (Acquire untapped segment)

ผู้เสนอแผนได้เล็งเห็นโอกาสในการเติบโตของธุรกิจการให้บริการจัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล (Self-Storage) ที่กำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบันและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง นิยมใช้ระบบขนส่งมวลชนอย่างบีทีเอส และ MRT

ซึ่งคนกลุ่มนี้มีข้อจำกัดในเรื่องของพื้นที่ห้องอาคารชุดที่มีขนาดเล็กทำให้เกิดปัญหาพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ จากการศึกษาเบื้องต้น ตลาด Self-Storage มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดการณ์ว่าตลาดจะเติบโตจากปัจจุบัน ที่ตลาดมีพื้นที่เช่าเก็บของทั่วประเทศรวมอยู่ที่ประมาณ 15,000 ตร.ม. เป็น 400,000 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่าต่อปี

ผู้เสนอแผนได้ศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจบริการห้องเก็บของให้เข้าร่วมกันกับบริษัทผู้นำด้านผู้ให้บริการให้เช่าพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคลระดับพรีเมียมบริษัทหนึ่ง ซึ่งได้เข้าสำรวจเบื้องต้นพบว่าอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีปัจจัยสนับสนุนด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดใหม่เพิ่มขึ้นโดยรอบ อีกทั้งระบบขนส่งมวลชน MRT สายสีส้มที่ใกล้จะแล้วเสร็จ และการเชื่อมต่อไปถึงสนามบินสุวรรณภูมิและย่านธุรกิจอื่น ๆ โดยรอบ ผ่านระบบการทางพิเศษ รวมถึงไม่มีข้อจำกัดด้านการปรับพื้นที่ภายในของตัวอาคารให้เป็นห้องเก็บของให้เช่า โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจบริการ Self-storage ในทำเลโดยรอบมีอัตราการเช่าสูงกว่าร้อยละ 90 และมีการเติบโตของอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าสามารถปรับพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ทั้งหมด 3,000 ตารางเมตร (ชั้น 3 ชั้น 8 และบางส่วนของชั้น 11) หรือคิดเป็นร้อยละ 12 ของพื้นที่เช่าเพื่อให้บริการ Self-Storage ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าของอาคารเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 53 ในปัจจุบัน เป็นร้อยละ 62 จากการปล่อยเช่าพื้นที่แบบเหมาชั้น (charter) เพื่อให้บริการ Self-storage

ทั้งนี้ การดำเนินงานสามารถบริหารจัดการแบบแบ่งเฟส เพื่อลดความเสี่ยงและเงินลงทุนในช่วงต้น จากข้อเสนอเบื้องต้น สามารถเริ่มดำเนินการในเฟสแรก 700 ตารางเมตร ใช้เงินลงทุนประมาณ 7.2 ล้านบาท จากประมาณการผลการดำเนินงานบนที่นำเสนอโดยผู้ให้บริการ Self-Storage กำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ที่จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15 ในปี 1 และคงที่ที่อัตราร้อยละ 85 ในปี 3 - 4 อัตราเช่าเฉลี่ยในการให้บริการ Self-Storage อยู่ที่ประมาณ 1,300 - 1,400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

โดยคาดว่าจะสร้างรายได้ประมาณ 4.9 ล้านบาทต่อปีเมื่อการดำเนินงานเข้าสู่ระยะเสถียรภาพ (stabilized period) ระยะเวลาคืนทุนภายใน 3 ปี ประมาณการอัตราผลตอบแทน (IRR) สูงกว่าร้อยละ 35 ทั้งนี้ ผลตอบแทนและเงินลงทุนเป็นการประมาณการจากการศึกษาเบื้องต้น โดยข้อเสนอในการลงทุนดังกล่าวยังคงอยู่ในระหว่างการเจรจา และศึกษาในรายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อดำเนินการต่อไป

ผลกระทบด้านการดำเนินงานและรายได้ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์

จากการศึกษาและสมมติฐานข้างต้น การปรับพื้นที่เพื่อให้บริการ Self-storage สามารถประมาณการรายได้ที่เพิ่มขึ้นต่อปีดังสรุปได้ในตารางด้านล่างนี้

ประมาณการเบื้องต้นจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการปรับพื้นที่เพื่อให้บริการด้าน Self-Storage

พื้นที่ให้บริการ Self-Storage (ตร.ม.)	อัตราเช่าพื้นที่ อาคารเฉลี่ย ปี 2568		ประมาณการรายได้ที่ เพิ่มขึ้น		เงินลงทุน	
	ก่อนทำ	หลังทำ	(ล้านบาท)	(บาท/ตร.ม./ เดือน)	(ล้านบาท)	(บาท/ตร.ม.)
เฟสที่ 1 715	53.0%	55.8%	4.9	568.9	7.2	9,936
เฟสที่ 1 + 2 1,300	53.0%	58.1%	9.2	590.0	14.2	10,955

หมายเหตุ: ประมาณการจากการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น เงินลงทุนและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามการปรับเงื่อนไขและข้อตกลงกับผู้ให้บริการ Self-Storage

- 1) เป็นการเช่าแบบเหมาชั้นและผู้บริหารพื้นที่นำพื้นที่เข้าไปบริหารเพื่อประกอบธุรกิจบริการ Self-Storage
- 2) รายได้ที่เพิ่มขึ้นต่อปีเมื่ออัตราการเช่าพื้นที่บริการ Self-Storage เข้าสู่ระยะเสถียรภาพ (Stabilized Period) ที่ร้อยละ 85 ในปีที่ 4

จากตารางข้างต้น การปรับพื้นที่เพื่อให้บริการ Self-Storage สามารถเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยจากร้อยละ 53.0 เป็นร้อยละ 55.7 – 58.1 และสร้างรายได้เพิ่มขึ้นปีละ 4.9 – 9.2 ล้านบาท โดยใช้เงินลงทุนอยู่ในช่วง 7.0 – 14.0 ล้านบาท

1.3.2 เพิ่มความหลากหลายของฐานผู้เช่าเดิมและสมดุลของโครงสร้างค่าเช่า เพื่อลดความผันผวนของรายได้ค่าเช่า (Rebalance tenant mix and lease profile)

การเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของรายได้ (Upsell and Diversify) สามารถทำได้โดยการปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการทำงานไลฟ์สไตล์ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น ได้แก่

- 1) เพิ่มพื้นที่ Co-Working Space, Co-learning Space หรือ Co-living Space เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้เกิดประโยชน์ได้มากที่สุด
- 2) ขยายฐานรายได้โดยใช้ประโยชน์จากทำเลที่ตั้ง ผู้เสนอแผนได้ทำการศึกษาตลาดในทำเลโดยรอบ มีโรงเรียนนานาชาติ 17 โรงเรียนในระยะรัศมี 5 กิโลเมตร ส่งผลให้มีกลุ่มนักเรียนและผู้ปกครองที่เพิ่มมากขึ้น การปรับพื้นที่ว่างในปัจจุบัน ให้เป็นพื้นที่เช่าเพื่อการศึกษาเชิงหรรษา (Edutainment Zone) เช่น โรงเรียนสอนพิเศษ กิจกรรมเพื่อการศึกษา สามารถตอบสนองตรงความต้องการและดึงดูดกลุ่มเป้าหมายเหล่านี้ได้ดียิ่งขึ้น
- 3) ปรับพื้นที่เช่าเพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไป และอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าในปัจจุบันมากขึ้น เช่น ฟิตเนส พื้นที่ร้านค้า และ ร้านอาหาร (F&B) รวมไปถึงการมีพื้นที่เปิดเพื่อลดความแออัดสำหรับร้านค้าที่เช่าอยู่ในอาคารสำนักงาน
- 4) นอกจากการเจาะกลุ่มเป้าหมายใหม่เพื่อขยายฐานรายได้แล้ว ผู้เสนอแผนได้ทำการศึกษาโครงสร้างผู้เช่าในปัจจุบันพบว่า สัดส่วนรายได้ค่าเช่าร้อยละ 45 มาจากผู้เช่าหลักซึ่งเช่าพื้นที่มาเป็นระยะเวลานาน และ

เป็นฐานรายได้ที่มั่นคงให้กับกองทุนรวม KPNPF การพัฒนาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าหลักกลุ่มนี้เพื่อเพิ่มอัตราการคงอยู่ของผู้เช่า (Retain) เป็นการช่วยลดระดับพื้นที่ว่างและลดการหยุดชะงักของรายได้ค่าเช่า และต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

1.3.3 การปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า (Asset enhancement)

การปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จะเพิ่มประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า ตามแผนงานที่เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567 โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม แผนการปรับปรุงอาคาร ครอบคลุมการปรับปรุงทัศนียภาพภายนอกของอาคาร ซ่อมแซมบำรุงระบบสาธารณูปโภคภายในตัวอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โถงต้อนรับ พื้นที่ทางเดินในอาคาร ห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง เปลือกอาคารภายนอก รวมถึงงานระบบอาคารต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นเพื่อ

- 1) การเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่ให้เช่าและการใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- 2) การเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการเพื่อรองรับสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้ม ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในปี 2025
- 3) การบำรุงรักษาและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาว (ปี พ.ศ. 2569 – 2572)

1.3.4 ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้

มุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และ Self-storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยผู้เสนอแผนกำหนดเกณฑ์การพิจารณาที่ชัดเจนในการสรรหาคัดเลือกทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นคัดเลือกโครงการที่มีคุณภาพอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่บนศูนย์กลางการกระจายสินค้าและละแวกคมนาคมที่สำคัญของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่อยู่ในแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) มีอัตราการใช้พื้นที่โดดเด่น มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ ที่รองรับด้วยอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยมากกว่า 3 ปี บริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีผลประกอบการที่แสดงให้เห็นถึงความสำเร็จและผลการดำเนินงานที่ดี

1.3.5 การบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างเหมาะสม

ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่กองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้นมีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้เสนอ

แผนจะพยายามปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสม และจะผสมผสานการจัดการเงิน ทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระการกู้ยืม

2. รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์: ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	63 อาคารเอทินีทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105560125481
โทรศัพท์	02 625 3166
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560125481 โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท และมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 63 อาคารเอทินีทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2561 และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 22 มกราคม 2566 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
1	คุณพรเทพ ศรีสอ้าน	2,125,000	42.50
2	คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์	2,125,000	42.50
3	คุณรุ่งยศ จันทภาษา	250,000	5.00
4	คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์	250,000	5.00
5	คุณณัชชา สีหาบุตร	250,000	5.00

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มา ยาวนาน กล่าวคือ

- **คุณพรเทพ ศรีสอ้าน** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการเป็นที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ และงานด้านวาณิชธนกิจ ครอบคลุมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บริการด้านการเงิน และอุตสาหกรรม ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร บริษัท เดอะควอนท์กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทวาณิชธนกิจ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชั้นนำในประเทศไทย คุณพรเทพ สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรี และปริญญาโท วิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University ประเทศสหรัฐอเมริกา และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) จาก Sloan School Of Management (MIT) ประเทศสหรัฐอเมริกา
- **คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการให้คำปรึกษาด้านกฎหมาย ธุรกิจ และการลงทุน โดย ดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management) ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ การบริหารความมั่งคั่งทางการเงิน (Wealth Management) เป็นต้น นอกจากนี้ คุณฐิตินันท์ ยังมีประสบการณ์ทำงานด้านกฎหมายในบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด คุณฐิตินันท์ สำเร็จการศึกษาระดับ ปริญญาตรี International and Comparative Law และ Corporate Finance จาก George Washington University และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท กฎหมาย จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- **คุณรุ่งยศ จันทภาษา** มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ในด้านการลงทุน ด้านการตลาด และการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ โดยครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เช่น ค่าปลีก อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัย โดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด คุณรุ่งยศ สำเร็จการศึกษาระดับ ปริญญาตรี วิศวกรรมการผลิตจาก Kingston University และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (EMBA) จากสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- **คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์** มีประสบการณ์มากกว่า 6 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพัฒนาและลงทุนในธุรกิจ และการบริหารจัดการโครงการ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม โรงแรม และค่าปลีก นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ใน

อุตสาหกรรมการผลิต และการจัดการโครงการของรัฐอีกด้วย คุณกิตติพงษ์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี วิศวกรรมเครื่องกล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Columbia Business School

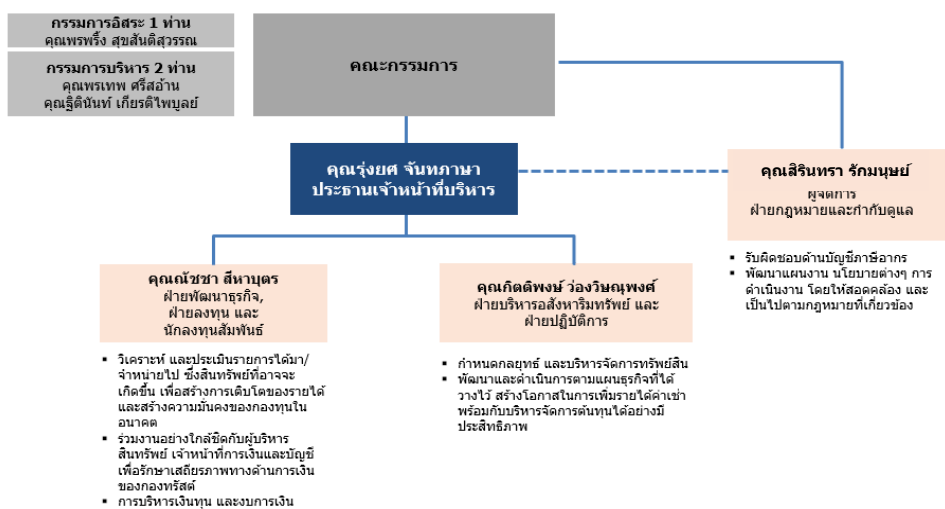
- **คุณณัชชา สีหาบุตร** มีประสบการณ์มากกว่า 8 ปี ในด้านการเงินและการลงทุน ทั้งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรมด้านค้าปลีก นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ในด้านการควบรวมและการซื้อกิจการ (M&A) คุณณัชชา สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) การเงินและอสังหาริมทรัพย์ จาก University of California at Berkeley — Haas School of Business

โครงสร้างการจัดการ

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อผิดพลาด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันกรรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยฝ่ายงานหลัก 3 ฝ่าย คือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายปฏิบัติการ ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงจัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการดังกล่าว ในกรณีโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพในด้านล่าง

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์



คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
คุณพรพิง สุขสันติสุวรรณ	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท บริหารธุรกิจ American University of Human Sciences 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (2551 - ปัจจุบัน) กรรมการบริษัทหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (2551 - ปัจจุบัน)
คุณพรเทพ ศรีสอาน	กรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University ปริญญาโทวิทยาศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Sloan School of Management (MIT) 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอะควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2555 - ปัจจุบัน)
คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์	กรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี International and Comparative Law และ Corporate Finance จาก George Washington University ปริญญาโท กฎหมาย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท ซอนเดอร์ ลิฟวิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด (2560 - ปัจจุบัน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท โปรไฟร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (2553 - ปัจจุบัน)

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัท ณ วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ คาดว่าจะเป็นดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
กรรมการผู้จัดการ	1	คุณรุ่งยศ จันทภาษา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการด้านการตลาดและพัฒนาธุรกิจ กลุ่มบริษัท เกษร จำกัด (2548-2559)
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ, ฝ่ายลงทุน และ นักลงทุนสัมพันธ์	1	คุณณัชชา สีหาบุตร	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการด้านการลงทุนและการเงิน บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (2560 - ปัจจุบัน) กรรมการ บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2554 - 2557)

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
			<ul style="list-style-type: none"> นักวิเคราะห์การเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (2552 - 2554)
ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ฝ่ายปฏิบัติการ	1	คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์	<ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แมกโนเลีย โฟนินอส จำกัด (2556 - 2561) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ปตท. บริหารธุรกิจค้าปลีก จำกัด (2554 - 2555)
ฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล	1	คุณสิริทรา รักมนุษย์	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เดอะ ควอนท์กรุ๊ป จำกัด (2566) ฝ่าย research บริษัท ดีบีเอส จำกัด (2561-2565)

3. โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด หรือผู้เสนอแผน ได้เสนอปรับโครงสร้างค่าธรรมเนียมเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ในการเติบโตของทรัสต์ จากเดิมที่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย 2 ส่วน กล่าวคือ ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนตามโครงสร้างเดิม และ ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Outperformance Fee) ซึ่งแปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงาน โดยค่าธรรมเนียมพิเศษจะเป็นสัดส่วนของส่วนเกินของผลกำไรที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับผลกำไรอ้างอิง รายละเอียดและประมาณการค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาตามตารางด้านล่างนี้

	กองทุนรวม		กองทรัสต์	
	อัตราที่เรียกเก็บ	ประมาณการปี 2568 (ล้านบาท)	อัตราที่เรียกเก็บ	ประมาณการปี 2568 (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ	ร้อยละ 0.30 ของ NAV ¹	5.4	ประกอบด้วย ¹ (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ร้อยละ 0.22 ของ TAV เรียกเก็บเป็นรายเดือน (2) ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20 ส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง ² และผลตอบแทนอ้างอิง ³ เรียกเก็บเป็นรายปี โดยงดเว้นการเรียกเก็บในปีแรก หมายเหตุ : เฉพาะในกรณีที่ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าผลตอบแทนอ้างอิงเท่านั้น	3.6

	กองทุนรวม		กองทรัสต์	
	อัตราที่เรียกเก็บ	ประมาณการ ปี 2568 (ล้านบาท)	อัตราที่เรียกเก็บ	ประมาณการ ปี 2568 (ล้านบาท)
			ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนที่ (1) และ (2) รวมกันไม่เกิน ร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	
ค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (Acquisition Fee / Disposal Fee) รายครั้ง			ไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สิน โดยยกเว้นสำหรับทรัพย์สินที่อยู่ในกองทุนรวมในปัจจุบัน	0.0

หมายเหตุ : NAV คือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน, TAV คือมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน

- 1) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
- 2) ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง = กำไรสุทธิปรับปรุง
กำไรสุทธิปรับปรุง คำนวณจากรายได้รวม หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรับปรุงด้วยการ **บวกกลับ** (1) รายการสำรองจ่ายค่าปรับปรุงอาคาร (2) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3) ค่าประกันภัย และ **การไม่รวม** (4) รายการพิเศษเฉพาะกาลอื่น ๆ
- 3) ผลตอบแทนอ้างอิง = กำไรสุทธิปรับปรุงปีที่ 1 ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีร้อยละ 3 โดยกำหนดเกณฑ์ผลตอบแทนอ้างอิง กำไรสุทธิปรับปรุงในปีที่ 1 นับจากวันที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์อยู่ที่ 50 ล้านบาท

ทั้งนี้ ตารางเปรียบเทียบโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามรายละเอียดใน **เอกสารแนบท้าย 4**

ผู้เสนอแผนได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมุติฐานการเปลี่ยนแปลงรายได้จากการลงทุน โดยเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการแปลงสภาพ และไม่มีแปลงสภาพ ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

ผลกระทบต่อค่าธรรมเนียมการจัดการในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงรายได้จากการลงทุน

เปลี่ยนแปลง รายได้จาก การลงทุน (%)	ปีประมาณการ 2568 รายได้ จากการลงทุน ¹ (ล้านบาท)	ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
		กองทุน กรณีไม่มีการแปลงสภาพ (ล้านบาท) (% ของรายได้)		กองทรัสต์ กรณีมีการแปลงสภาพ (ล้านบาท) (% ของรายได้)	
5%	114.6	5.2	4.4%	4.1	3.6%
0%	109.2	5.2	4.7%	3.6	3.3%
-5%	103.7	5.2	5.1%	3.6	3.4%

หมายเหตุ: 1. ประมาณการรายได้จากการลงทุนตามรายละเอียดในงบประมาณปี 2568 ตามเอกสารแนบ 1

จากตารางด้านบน สำหรับช่วงปีประมาณการ 2568 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ประมาณการที่ 3.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 3.3 ของรายได้จากการลงทุน ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนที่ 5.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้จากการลงทุน เนื่องจากโครงสร้างค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งแปรผันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

ดังนั้นจะเห็นว่า หากรายได้ลดลงร้อยละ 5 สัดส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เทียบกับรายได้ คิดเป็นร้อยละ 3.4 ใกล้เคียงกับในกรณีฐานที่ร้อยละ 3.3 ในขณะที่สัดส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนเมื่อเทียบกับรายได้ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับกรณีฐานที่ร้อยละ 4.7

ในกรณีที่รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 สัดส่วนค่าธรรมเนียมกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เติบโตขึ้น แต่ยังคงต่ำกว่าเมื่อเทียบกับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน

4. สรุปความเห็นของผู้เสนอแผนเกี่ยวกับการกำหนดบทบาทและหน้าที่หลังการแปลงสภาพ

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เสนอแผนได้เสนอต่อบริษัทจัดการในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ และขอให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ต่อไป

3. ประมาณการรายจ่ายที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแปลงสภาพ

สืบเนื่องจากการศึกษาและการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์นั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เนื่องจากต้องมีการศึกษาจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพทั้งหมด ประมาณ 11,665,000 บาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.74 ของสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม KPNPF) ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการศึกษาการแปลงสภาพเพื่อนำเสนอและขอมติอนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และอื่น ๆ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายขั้นต่ำที่เกิดขึ้น ประมาณ 9,265,000 บาท

ส่วนที่ 2: ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้แปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ค่าชำระบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนนี้รวมเป็นจำนวน ประมาณ 2,100,000 บาท

ส่วนที่ 3: ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการยื่นคำขอการแปลงสภาพกับสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประมาณ 300,000 บาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น ผู้เสนอแผนจึงเสนอให้บริษัทจัดการเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติให้ กองทุนรวม KPNPF เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการดังกล่าว รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องและจำเป็น ในการดำเนินงาน โดยประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ เป็นไปตามตารางด้านล่างนี้

	ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ
ค่าใช้จ่ายทั่วไป		
1	ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชี	6,615,000
2	ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF (EGM 2/2567)	2,500,000
3	ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF (EGM 2/2567)	750,000
4	ค่าส่งเอกสารให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหลังประชุม EGM และส่งหลักฐานการแลกเปลี่ยนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	500,000
5	ค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF และงบชำระบัญชี	400,000
	รวม	10,756,000
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ		
1	ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ ⁽²⁾	-
2	ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ ⁽²⁾	-
3	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ ⁽³⁾	100,000
	รวม	100,000
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
1	ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ⁽⁴⁾	-
2	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	300,000
3	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ⁽⁴⁾	-
4	ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ ⁽⁴⁾	-
	รวม	150,000
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	500,000
	รวมค่าใช้จ่ายที่สำคัญทั้งหมด	11,665,000

หมายเหตุ:

- (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดประมาณการจากการเสนอราคาเบื้องต้นของผู้ให้บริการ ค่าใช้จ่ายที่ปรากฏยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายตรงจ่าย (out of pocket) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่จ่ายจริง

- (2) ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยกการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยอ้างอิงจากประมวลการราคาหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,600,000,000 บาท
- (3) เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 เห็นชอบร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาระสำคัญว่าให้มีการกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาทต่อสัญญา ทั้งนี้ มติครม.ดังกล่าวจะมีการเสนอร่างเพื่อประกาศเป็นพระราชกฤษฎีกาต่อไป โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่กองทุน KPNPF ได้รับการลดหย่อนในส่วนนี้ เป็นเงินประมาณ 9,456,410 บาท โดยอ้างอิงจากราคาประเมินกรมที่ดินของอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์ 472,820,488 บาท ณ วันที่ 31 มกราคม 2567
- (4) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมแรกการยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามหนังสือเวียนของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

4. ข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอ

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้พิจารณาและศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลของกองทุนรวม KPNPF บริษัทจัดการ บริษัทที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลทั่วไป ได้แก่

- 1) รายงานประจำปี 2563 – 2565 ของกองทุนรวม KPNPF
- 2) รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินของกองทุนรวม KPNPF ประจำปี 2563 – 2565 และ 9 เดือนปี 2566
- 3) รายงานที่เกี่ยวข้องที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญ อาทิ รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 4) การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม KPNPF และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
- 6) รายงานวิจัยทางการตลาดและมุมมองสภาพอุตสาหกรรมที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญ อาทิ วิจัยกรุงศรี บริษัท คอลลิเออร์ส จำกัด บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 7) ข้อมูลสถิติตลาดหลักทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

รายงานความเห็นของผู้เสนอแผนตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ผู้เสนอแผน ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผล

ความเห็นของผู้เสนอแผนจัดทำขึ้นภายใต้ภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ รวมทั้งขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ได้รับ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของผู้เสนอแผน

รายงานการศึกษาเกี่ยวกับการแปลงสภาพของผู้เสนอแผนฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อใช้และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการดำเนินการที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ อย่างครบถ้วนเพื่อใช้พิจารณา และดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจ เพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

การกำหนดสมมติฐานและการประมาณอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

ผู้เสนอแผนได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF บนสมมติฐานหากผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF มีมติเห็นชอบกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ที่อัตราสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้เสนอแผนได้จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาถึงประมาณการและผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนได้พิจารณาอัตราผลตอบแทน ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผล (Dividend Yield) ก่อนและหลังการแปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ในปีแรก เปรียบเทียบเป็น 2 กรณี โดยทั้ง 2 กรณี ได้รวมผลกระทบจากการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) ตามที่ได้เริ่มดำเนินการไปแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 ประมาณการงบประมาณรวม 66 ล้านบาท ซึ่งจะใช้งบประมาณดังกล่าวจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม โดยคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปี 2567 จำนวน 56 ล้านบาท และในปี 2568 จำนวน 10 ล้านบาท อ้างอิงตามข้อมูลที่กองทุนได้เปิดเผยกับผู้ประเมินทรัพย์สิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้เสนอแผนได้จัดทำประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ก่อนและหลังการแปลงสภาพ โดยอ้างอิงข้อมูลจากข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม KPNPF สัญญาเช่ารายย่อยที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระตามข้อมูลการประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุน ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานดังกล่าว ก่อนนำมาประกอบการทำประมาณการโดยศึกษาเปรียบเทียบกับข้อมูลต่าง ๆ จากการวิเคราะห์ข้อมูลอุตสาหกรรมและการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน และข้อมูลอื่นที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของสมมติฐานดังกล่าว อีกทั้งได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันและการเข้าทำรายการ

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานที่อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวม KPNPF สัญญาเช่ารายย่อยที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ประกอบกับการประมาณการกระแสเงินสดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระตามข้อมูลการประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้เสนอแผน รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการ นอกจากนี้ ประมาณกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้ ข้อมูลในส่วนนี้

อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีกระบวนการตัวเลข ซึ่งผู้เสนอแผนพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมากซึ่งผู้เสนอแผนไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานที่เกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้เสนอแผนจึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

ทั้งนี้ งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ประกอบด้วยกรณีเปรียบเทียบ

กรณีที่ 1:	กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ดำเนินแผนปรับปรุงอาคารและดำเนินการเป็นกองทุนรวม KPNPF ต่อไป
กรณีที่ 2:	กรณีแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ พร้อมดำเนินแผนปรับปรุงอาคาร

สมมติฐานหลักด้านรายได้ ค่าใช้จ่าย ที่ใช้ในการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานหลักสำหรับช่วงเวลาประมาณการ

- **สมมติฐานด้านรายได้ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์**

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และ อัตราค่าเช่าที่ใช้ในการประมาณการรายได้ พิจารณาวิเคราะห์จากผลประกอบการจากการบริหารกิจการในอดีตของทรัพย์สิน และตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง โครงสร้างรายได้ ประกอบด้วย

1) รายได้ค่าเช่าและบริการจากการให้เช่าอาคาร

สมมติฐานหลัก	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (%)		อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตร)	
		ปีประมาณการ 2567	ปีประมาณการ 2568	ปีประมาณการ 2567	ปีประมาณการ 2568
1. พื้นที่อาคารกรุงเทพฯ*	218	100%	100%	110	118
2. พื้นที่ร้านค้าย่อย (Retail)	215	23%	50%	524	524
3. พื้นที่สำนักงาน ชั้น 2 - 27 (Office)	24,851	50%	53%	422	435
4. พื้นที่ห้องเก็บของ (Storage)	419	0%	0%	-	-
รวม	25,703	50%	53%	418	430

*พื้นที่อาคารกรุงเทพฯ ปัจจุบันมีลักษณะเป็นการเช่าแบบระยะยาวรวม 15 ปี และจะหมดสัญญาในปี 2570 อ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่าที่ระบุในรายงานประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการกำหนดสมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่า ผู้เสนอแผนได้คำนึงถึงผลกระทบจากอัตราเช่าและอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินในปัจจุบัน สภาพตลาดอาคารสำนักงาน ประกอบกับผลกระทบจากการปรับปรุงอาคารที่คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 โดยผลกระทบหลังการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารคาดว่าจะสามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าสำนักงานได้ประมาณ ร้อยละ 3 ในปีแรกหลังการปรับปรุง โดยอัตราเช่าพื้นที่ที่ย่อยปรับเพิ่มขึ้นหลังจากการปรับปรุงเป็นร้อยละ 53 จากร้อยละ 50 ในปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าจะปรับตัวขึ้นสูงสุดในปีที่สองถึงสาม และปรับลดลงจนเข้าสู่ภาวะปกติ

โครงสร้างรายได้ อัตราเช่า และ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ปี 2564 – 2565 ที่เปิดเผยในรายงานประจำปีของกองทุนรวม KPNPF เปรียบเทียบกับประมาณการปี 2566 – 2568 สรุปได้ดังตารางด้านล่างนี้

อัตราเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ผลการดำเนินงานปี		ปีประมาณการ		
	2564	2565	2566	2567	2568
รายได้รวมจากการลงทุน	113.8	95.0	85.1	93.6	109.2
อัตราเช่า (%)	55.3%	50.2%	50.0%	50.0%	53.0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	416	422	418	418	430
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย เปลี่ยนแปลงเทียบกับปีก่อนหน้า (%)		1.4%	-1.0%	0.0%	3.0%

2) รายรับค่าสาธารณูปโภค

รายรับค่าสาธารณูปโภค กรณีที่มีการครองพื้นที่เช่า 100% โดยกำหนดที่ 16,000,000 บาท ต่อปี

3) รายได้อื่น ๆ

รายได้อื่น ๆ	หน่วย	อัตรา	
		ปีประมาณการ 2567	ปีประมาณการ 2568
1. รายรับค่าบริการที่จอดรถรายเดือนและรายวัน กรณีมีการครองพื้นที่ 100% 12,000,000 บาท/ปี	บาท/ปี	6,000,000	6,423,600
2. รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ผนังกระจกนอกอาคารฝั่งตะวันออก	บาท/ปี	-	8,400,000
3. รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ผนังกระจกนอกอาคารฝั่งตะวันตก	บาท/ปี	9,600,000	9,888,000
4. รายได้จากการติดตั้งป้ายโฆษณาจอ LED	บาท/ปี	เริ่มปี 2569	เริ่มปี 2569

รายได้อื่น ๆ	หน่วย	อัตรา	
		ปีประมาณการ 2567	ปีประมาณการ 2568
5. รายได้อื่น ๆ (พื้นที่เช่าส่วนบริการ, Food Court, Function Room, ค่าโฆษณา และป้าย)	บาท/ปี	5,500,000	5,610,000

*ข้อมูลรายได้อื่น อ้างอิงตามข้อมูลจากรายงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวม KPNPF

สมมติฐานข้อมูลรายได้อื่น ๆ อ้างอิงข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผู้ประเมินได้ประมาณการจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมในวันที่เข้าสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยปัจจุบันในปี 2567 กองทุนยังไม่มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ผนังกระจกด้านนอกอาคารฝั่งตะวันออก 3,211.8 ตารางเมตร จำนวน 8.4 ล้านบาทซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2568 ซึ่งเป็นปีหลังจากที่การปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จ

- **สมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร ค่ารักษาความสะอาด ค่าดูแลรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและการตลาด ค่าซ่อมแซมอาคาร ค่าประกันภัย เป็นต้น ซึ่งพิจารณาอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายของผู้บริหารในอดีต ประกอบกับวิเคราะห์เทียบค่าใช้จ่ายจากการบริหารกิจการของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในการประกอบการพิจารณา

1) **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	หน่วย	อัตรา	
		ปีประมาณการ 2567	ปีประมาณการ 2568
1. ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค - สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ที่ 1,000,000 บาทต่อเดือน - สำหรับพื้นที่เช่า กรณีมีอัตราเช่า 100% ที่ 1,200,000 บาทต่อเดือน	บาท/ปี	19,392,000*	19,949,520
2. ค่าจ้างบริการรักษาความปลอดภัย 310,500 บาทต่อเดือน**	บาท/ปี	3,726,000**	3,856,410
3. ค่าจ้างบริการรักษาความสะอาด 289,800 บาทต่อเดือน**	บาท/ปี	3,477,600**	3,599,316
4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละของรายได้รวม		1.5%
5. ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา*	ร้อยละของรายได้รวม	10%	10%

*ประมาณการจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุน ณ ไตรมาส 3 ปี 2566

**อ้างอิงข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	หน่วย	อัตราของ	
		ปีประมาณการ 2567	ปีประมาณการ 2568
1. ค่าประกันภัย	บาท/ปี	800,000	800,000
2. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บาท/ปี	2,141,823	2,085,574
3. สรรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร	ร้อยละของรายได้	2%	2%
	รวม		

* อ้างอิงข้อมูลจากการประมาณการโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดย

ผู้เสนอแผนกำหนดสมมติฐานสำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคารร้อยละ 2 ของรายได้รวม เนื่องจากปีประมาณ 2568 การเป็นปีแรกหลังการปรับปรุงอาคารเสร็จสิ้น ซึ่งต่ำกว่าอัตราการตั้งสำรองอาคารในช่วงเวลาปกติ อย่างไรก็ตาม อัตราการตั้งสำรองค่าปรับปรุงอาคารควรปรับเพิ่มขึ้นหลังอาคารผ่านการใช้งานไประยะหนึ่ง โดยปรับอยู่ที่ระดับร้อยละ 3 ของรายได้รวม

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เมื่อเทียบกับรายได้ของทรัพย์สิน อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ปี 2564 – 2565 ที่เปิดเผยในรายงานประจำปีของกองทุนรวม KPNPF เปรียบเทียบกับประมาณการปี 2566 – 2568 สรุปดังตารางด้านล่างนี้

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ผลการดำเนินงานปี		ปีประมาณการ		
	2564	2565	2566	2567	2568
รายได้รวมจากการลงทุน	113.8	95.0	85.1	93.6	109.2
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อนหัก ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*	30.2	39.2	43.1	44.7	45.0
สัดส่วนค่าใช้จ่ายเมื่อเทียบกับรายได้รวม (%)	26.5%	41.3%	50.7%	47.7%	41.2%

*หมายเหตุ: ไม่รวมสำรองจ่ายค่าปรับปรุง โดยประมาณการไว้ที่ร้อยละ 3 ของรายได้รวม

- สมมติฐานค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงตามสำเนาหนังสือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน
- อัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
- อัตราร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระคำตอบแทน	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	- อัตราร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุนรวม
ค่านายหน้า	- ค่าธรรมเนียม 1 เดือน กรณีผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญา โดยอายุสัญญา มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ค่าธรรมเนียม 0.5 เดือน กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา โดยอายุสัญญา มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป

สำหรับโครงสร้างและอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เสนอแผน กำหนดสมมติฐานเดียวกันทั้งกรณีที่ไม่มีการแปลงสภาพ และมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ยังคงว่างจ้าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ตามรูปแบบคำตอบแทนและเงื่อนไขการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม KPNPF ตามเดิม

- **สมมติฐานการลงทุนปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation)**

ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ครั้งใหญ่ ซึ่งได้เริ่มดำเนินการไปแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568 โดยมีงบประมาณทั้งสิ้นประมาณ 66 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลจากการประมาณการของกองทุนก่อนเริ่มดำเนินการปรับปรุงอาคาร ณ เดือนพฤศจิกายน 2566) แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายงานปรับปรุงอาคารสำหรับปี 2567 จำนวน 56 ล้านบาท และปี 2568 จำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุน และไม่มีการกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน

- **สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการจัดการ**

ผู้เสนอแผนประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการ สรุปได้ดังนี้

	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ	ร้อยละ 0.30 ของ NAV ¹	ประกอบด้วย ¹ (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ร้อยละ 0.22 ของ TAV เรียกเก็บเป็นรายเดือน (2) ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20 ส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง ² และ

	กองทุนรวม	กองทรัสต์
		ผลตอบแทนอ้างอิง ³ เรียกเก็บเป็นรายปี โดยงดเว้นการเรียกเก็บในปีแรก หมายเหตุ : เฉพาะในกรณีที่ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าผลตอบแทนอ้างอิงเท่านั้น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ (1) และ (2) รวมกันไม่เกิน ร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	ร้อยละ 0.035 ต่อปีของ NAV	ร้อยละ 0.25 ต่อปีของ TAV
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.035 ต่อปีของ NAV	ร้อยละ 0.035 ต่อปีของ NAV หรือตามที่นายทะเบียนกองทรัสต์กำหนด

หมายเหตุ : NAV คือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน, TAV คือมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน

- 1) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทางเดียวกัน
- 2) ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง = กำไรสุทธิปรับปรุง
กำไรสุทธิปรับปรุง คำนวณจาก รายได้รวม หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารของทรัสต์ ปรับปรุงด้วยการ **บวกกลับ** (1) รายการสำรองจ่ายค่าปรับปรุงอาคาร (2) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3) ค่าประกันภัย และ **การไม่รวม** (4) รายการพิเศษเฉพาะกาลอื่นๆ
- 3) ผลตอบแทนอ้างอิง = กำไรสุทธิปรับปรุงปีที่ 1 ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีร้อยละ 3 โดยกำหนดเกณฑ์ผลตอบแทนอ้างอิง กำไรสุทธิปรับปรุงในปีที่ 1 นับจากวันที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์อยู่ที่ 50 ล้านบาท
- 4) กำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากข้อมูลเปรียบเทียบอัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ลงทุนในกลุ่มทรัพย์สินที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงตามปรากฏในเอกสารแนบท้าย 4

● **สมมติฐานอัตราการจ่ายเงินปันผล**

สมมติฐานอัตราการจ่ายเงินปันผล (Payout ratio) สรุปได้ดังนี้

รายการ	อัตราการจ่ายเงินปันผล
กองทุนรวม KPNPF	ร้อยละ 90
กองทรัสต์	ร้อยละ 97 โดยเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลหลังจากหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร

ผู้เสนอแผนอ้างอิงอัตราการจ่ายเงินปันผลและนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม KPNPF จากข้อมูลงบการเงินในอดีตตั้งแต่ ปี 2562 – 2565 โดยกองทุนรวมมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2565 เท่ากับ 0.1697 บาทต่อหน่วย (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565)

ตามงบการเงินล่าสุดสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 30 กันยายน 2566) กองทุนรวมมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เท่ากับ 0.0838 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 91.57 จากกำไรจากการลงทุนสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน

โดยกองทุนรวม KPNPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุน ที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน

ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ก่อนการแปลงสภาพ และ

ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยเปรียบเทียบสองกรณี กรณีที่ 1 ไม่มีการแปลงสภาพ และกรณีที่ 2 มีการแปลงสภาพ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566*		ปีประมาณการ 2567	
	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
งบกำไรขาดทุน ที่คาดคะเนตามสมมติฐาน			ปีประมาณการ 2568	
รายได้	85.3	93.8	109.4	109.4
รายได้จากการลงทุน	85.1	93.6	109.2	109.2
ดอกเบี้ยรับ	0.2	0.2	0.2	0.2
ค่าใช้จ่ายปีของกองทุนรวม / กองทรัสต์	(62.2)	(63.6)	(65.7)	(67.5)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(43.1)	(44.7)	(45.0)	(45.0)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(7.5)	(9.3)	(10.2)	(10.2)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(5.3)	(5.4)	(5.2)	(3.6)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(4.0)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.6)	(0.6)	(0.7)	(0.6)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(5.1)	(3.1)	(4.1)	(4.2)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	23.1	30.2	43.7	41.8
รายการปรับปรุง				
หักออก: สำรองจ่ายฝ่ายทุน (CAPEX)	(2.6)	(2.8)	(10.0)	(10.0)
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาเป็นส่วนผลประโยชน์ตอบแทน	20.6	27.4	33.7	31.8
ประมาณการอัตราการปันส่วนผลประโยชน์ตอบแทน(ร้อยละ)			90%	97%
ประมาณการส่วนแบ่งกำไร / ประโยชน์ตอบแทน	19.3	24.6	30.3	30.9
จำนวนหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	180,000,000	180,000,000	180,000,000	180,000,000
ประมาณการส่วนแบ่งกำไร / ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	0.1075	0.1369	0.1685	0.1716

*หมายเหตุ: ประมาณการจากการเงินล่าสุด งวด 9 เดือน วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

ประมาณการผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นก่อนและหลังการแปลงสภาพ

จากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานข้างต้น ผู้เสนอแผนได้พิจารณาผลตอบแทนจาก ประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) เปรียบเทียบก่อนและหลังการแปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสรุปดังนี้

	กรณีที่ 1 มีการปรับปรุงอาคาร ไม่มีการแปลงสภาพ	กรณีที่ 2 มีการปรับปรุงอาคาร มีการแปลงสภาพมี อัตรา 1:1
ประมาณการส่วนแบ่งกำไร / ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) (DPU)	0.1685	0.1716
อัตราส่วนแบ่งกำไร / ประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield)	4.43%	4.51%

เนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมูลค่าที่ตราไว้ (ราคาพาร์) ที่แตกต่างกันผู้เสนอแผนจึงใช้ราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 ที่ 3.81 บาทต่อหน่วย เป็นราคาอ้างอิงเพื่อเปรียบเทียบผลกระทบทกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม KPNPF ภายหลังจากแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์

หากพิจารณาผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ จะเห็นว่าประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังจากแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ไว้เป็นเงินประมาณ 0.1716 บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งใกล้เคียงเมื่อเทียบกับ 0.1706 บาทต่อหนึ่งหน่วยลงทุนในกรณีไม่แปลงสภาพ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 โดยทั้งสองกรณี ประมาณการบนสมมติฐานการจ่ายส่วนแบ่งกำไรและ/หรือส่วนแบ่งทุนภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2568 ประมาณ 10 ล้านบาท

ผู้เสนอแผนเห็นว่า เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบประมาณการผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF แล้วนั้น กองทุนรวม KPNPF ยังคงรักษาระดับผลตอบแทนทางการเงินที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับได้ ถึงแม้จะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพโดยยังไม่มีการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในปี 2566 นี้

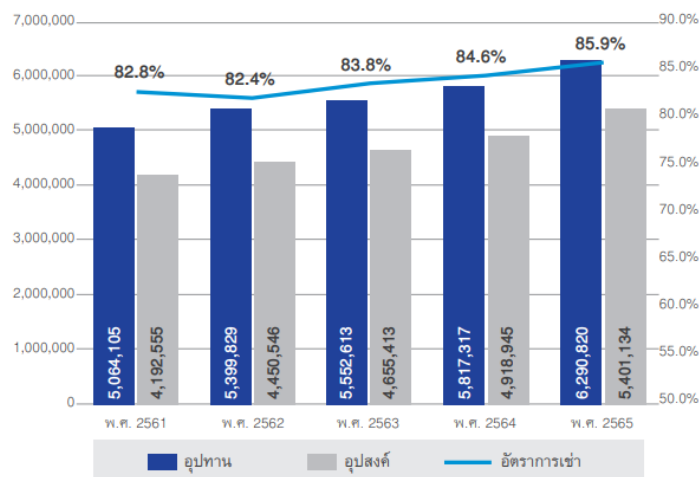
สรุปตลาดและแนวโน้มธุรกิจคลังสินค้าและสำนักงานให้เช่า

ตลาดและแนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ท่ามกลางความท้าทายจากวิกฤต COVID-19 โดยความต้องการใช้บริการคลังสินค้าได้แรงหนุนจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของภาคการค้าออนไลน์ (e-Commerce) และยังได้ประโยชน์จากภาคการผลิตที่ฟื้นตัวตามภาคการค้าระหว่างประเทศ ประกอบกับการท่องเที่ยวในประเทศที่ปรับดีขึ้นจากนักท่องเที่ยวไทยและชาวต่างชาติ ทำให้ความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงอาหารและเครื่องดื่มมากขึ้นตามมา

ด้วยปัจจัยข้างต้น ส่งผลให้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการในเขตพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ในกลุ่มที่ต้องการสำรองสต็อกสินค้าไว้ผลิต/จำหน่าย/ส่งออก อาทิ กลุ่ม FMCG (Fast Moving Consumer Goods) กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งรวมถึงรถยนต์ไฟฟ้าที่ต้องการพื้นที่เก็บชิ้นส่วน/อะไหล่ กลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และกลุ่มแฟชั่นแอนด์ไลฟ์สไตล์ระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่เติบโตต่อเนื่องแม้เผชิญภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ตลอดจนผู้ประกอบการต่างชาติที่ขยายฐานการผลิตมาไทย และกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ แก่ร้านค้าออนไลน์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการ SMEs ที่ขายสินค้าแก่ผู้บริโภคโดยตรง

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2561 - 2565



แหล่งที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตได้ต่อเนื่อง เฉลี่ย 5.6% ต่อปี ผลจาก

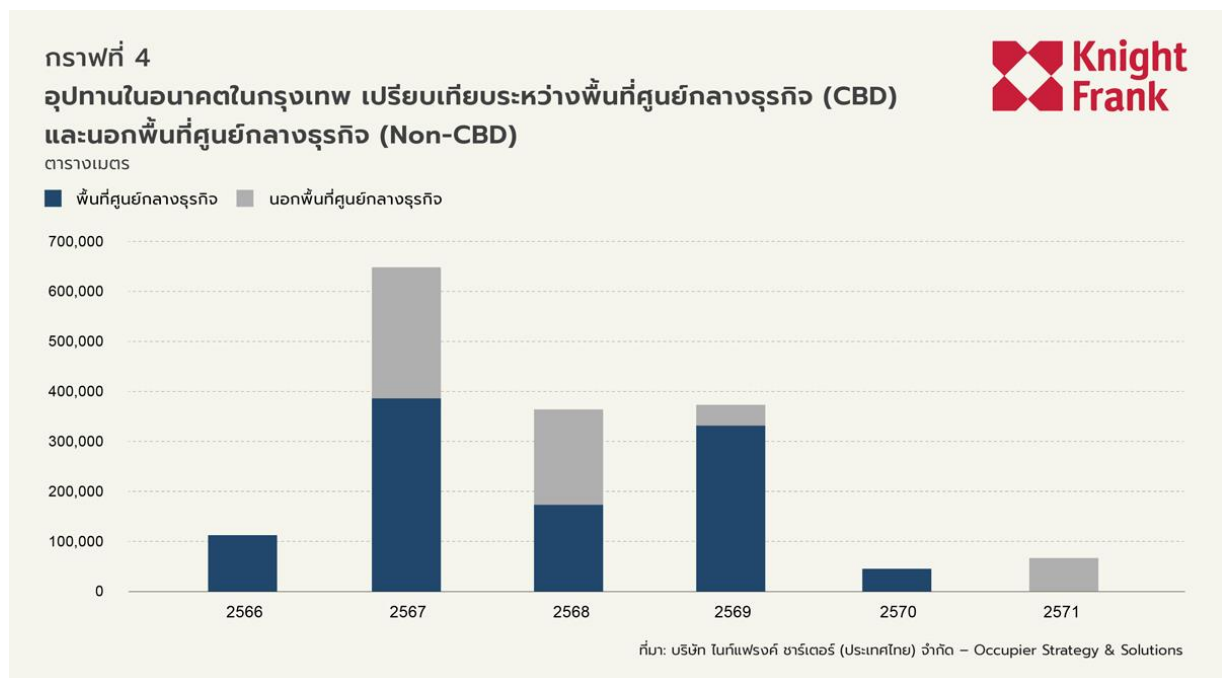
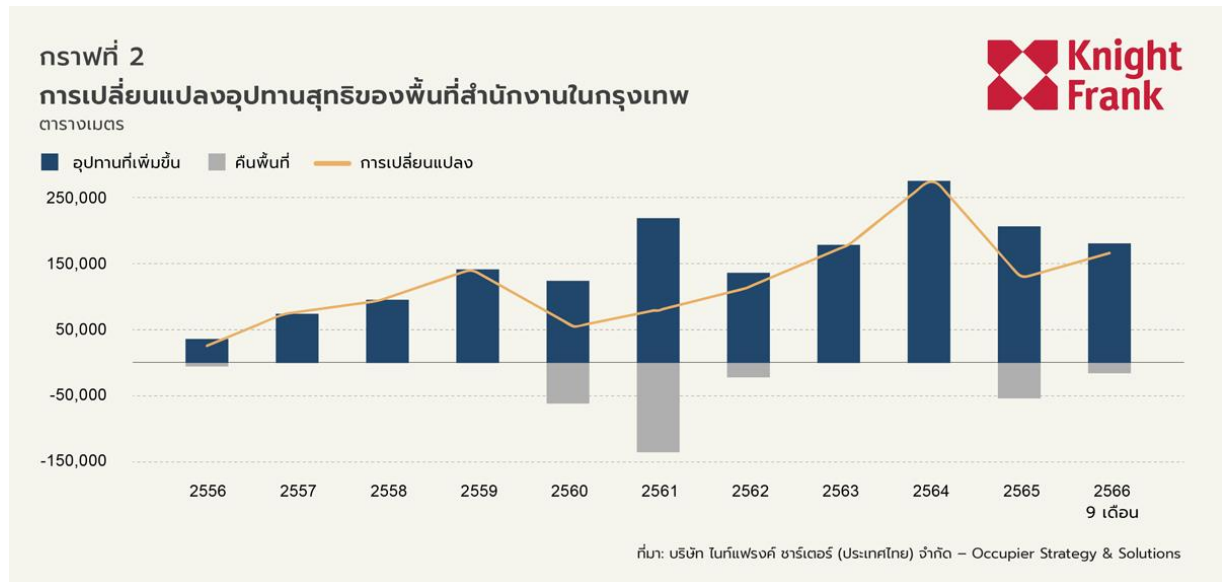
- 1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์เศรษฐกิจโลกปี 2567 จะขยายตัวร้อยละ 2.9 และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัว 3.2%
- 2) การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนุนการลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ มอเตอร์เวย์สาย 7 ส่วนต่อขยาย เชื่อมโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) เช่น หนองคาย และความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก
- 3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-Conomy SEA2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565-2568 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปี ตามลำดับ เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ

ตลาดและแนวโน้มธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปี 2566-2568 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่าล้านตารางเมตร มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่าพื้นที่ซึ่งมีปัจจัยบั่นทอนบางส่วนจากการทำงานแบบ Hybrid Working ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

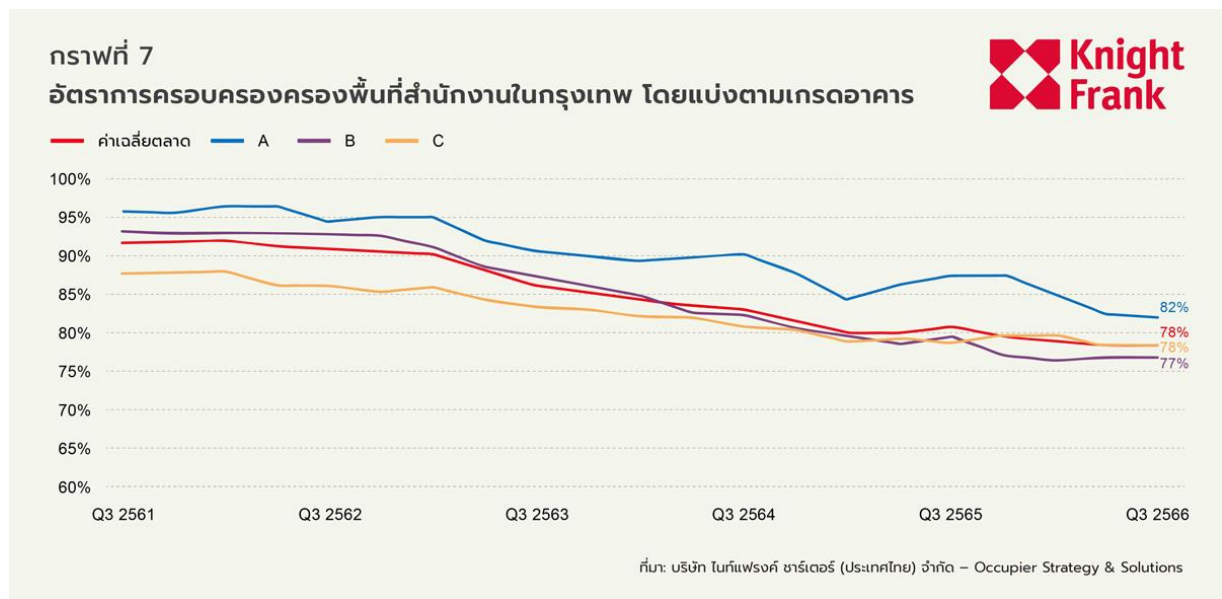
ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.493 ล้านตารางเมตร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าสำหรับในปี 2566 อาจมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาดใหม่อีกประมาณ 602,876 ตารางเมตร ปี 2567 อีก 532,778 ตารางเมตรและปี 2568 อีก 150,707 ตารางเมตร

จากข้อมูลสภาพตลาดอาคารสำนักงาน ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์ทเตอร์ จำกัด ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อุปทานอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ ในปัจจุบันเท่ากับ 5.99 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 0.95 ล้าน ตร.ม. หรือ 18.8% จากปี 2562 อุปทานใหม่ของพื้นที่ให้เช่าในอนาคตที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 1.62 ล้าน ตร.ม. คิดเป็น 27% ของระดับอุปทานในปัจจุบัน โดยประมาณ 62% ของอุปทานใหม่จะกระจุกตัวอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ



การดูดซับสุทธิของตลาดพื้นที่สำนักงาน (Nat Takeup) ในไตรมาส 3/2566 เท่ากับ 11,000 ตร.ม. โดยเป็นการดูดซับของพื้นที่สำนักงานสีเขียว 27,900 ตร.ม. ในขณะที่พื้นที่สำนักงานทั่วไปติดลบ -16,900 ตร.ม. แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าหลายรายกำลังย้ายจากพื้นที่สำนักงานแบบเดิม ๆ ไปยังสำนักงานที่มีพื้นที่สีเขียว

พื้นที่ที่ปล่อยเช่าแล้วทั้งหมดในตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 11,000 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่รวม 4.68 ล้าน ตร.ม. โดยเกรด A มีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยเนื่องจากธุรกรรมล่าสุดส่วนใหญ่เป็นการย้ายทำเลที่เช่า ในขณะที่พื้นที่ที่ปล่อยเช่าแล้วของเกรด B เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้รับแรงหนุนหลักจากการปล่อยเช่าของอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่ ตรงกันข้ามกับเกรด C ซึ่งมีการย้ายออกไปยังพื้นที่สำนักงานที่ใหม่และมีคุณภาพสูงกว่า



ตารางที่ 2
อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

	Q3 2566	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง		อัตราการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	78%	▼ 0.2% pts	▼ 2.5% pts	88%
เกรด A	82%	▼ 0.6% pts	▼ 5.4% pts	92%
เกรด B	77%	▲ 0.1% pts	▼ 2.7% pts	89%
เกรด C	78%	▼ 0.4% pts	▼ 0.5% pts	86%

ที่มา: บริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

ตารางที่ 3

พื้นที่เช่าครองและอัตราการดูดซับของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

ตารางเมตร - ตัวเลขใกล้เคียงร้อยละ



	พื้นที่เช่าครอง ไตรมาส 3 ปี 2566	อัตราการดูดซับสุทธิ	
		ต่อไตรมาส	ต่อปี
ตลาดสำนักงาน	4,675,700	11,000	130,900
เกรด A	982,300	-600	60,900
เกรด B	2,369,900	20,100	62,800
เกรด C	1,323,600	-8,500	7,200

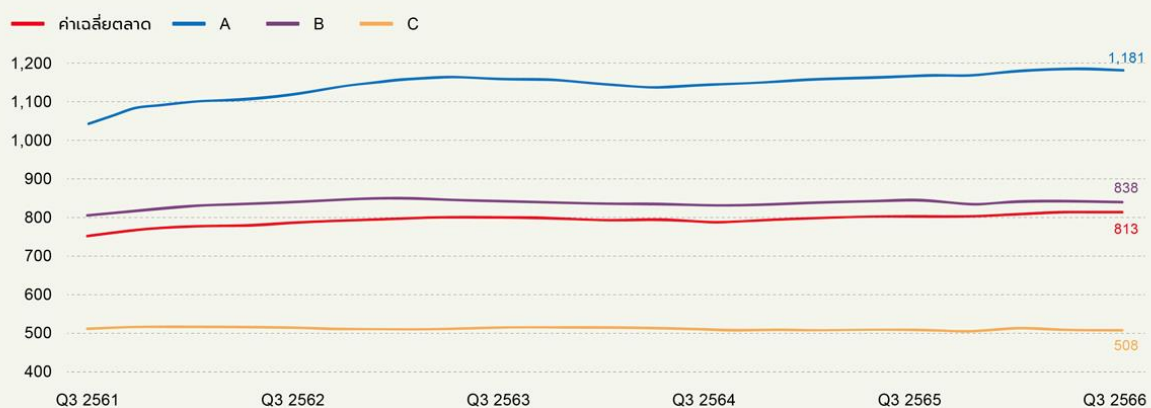
ที่มา: บริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ค่าเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ 813 บาท ต่อ ตร.ม. ต่อเดือน ลดลงเล็กน้อย 0.2% ไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้น 1.3% ปีต่อปี ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A อยู่ที่ 1,181 บาท ลดลง 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส แต่เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งที่ 4.1% ปีต่อปี จากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานคุณภาพสูงในตลาด ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B อยู่ที่ 839 บาท ลดลง 0.3% ไตรมาสต่อไตรมาส และ 0.6% ปีต่อปี ส่วนเกรด C มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 509 บาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสนี้ แต่ลดลง 0.6% จากปีก่อนหน้า

กราฟที่ 8

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

บาท/ตร.ม./เดือน



ที่มา: บริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด - Occupier Strategy & Solutions

ตารางที่ 4

ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

บาท/ตร.ม./เดือน



	Q3 2566	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า		อัตราการเติบโตรายปี จากในช่วง 10 ปี
		ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	
ตลาดสำนักงาน	813	▼ 0.2%	▲ 1.3%	▲ 3.1%
เกรด A	1,181	▼ 0.3%	▲ 4.1%	▲ 3.8%
เกรด B	839	▼ 0.3%	▼ 0.6%	▲ 2.7%
เกรด C	509	▲ 0.1%	▼ 0.6%	▲ 1.5%

ที่มา: บริษัท ไทท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด – Occupier Strategy & Solutions

ข้อมูลทั่วไปธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บของหรือทรัพย์สินส่วนตัว (Self Storage)

ธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บของหรือทรัพย์สินส่วนตัว (Self Storage) นำเสนอทางเลือกของการจัดเก็บที่มีคุณภาพ เพื่อช่วยแก้ปัญหาผู้คนที่อาศัยอยู่ในคอนโดฯ บ้าน หรือสำนักงานออฟฟิศที่ต้องการเพิ่มพื้นที่สำหรับจัดเก็บสิ่งของส่วนตัวทั้งในระยะสั้นและระยะยาวหรือจัดเก็บสิ่งของชั่วคราวในระหว่างที่มีการรีโนเวทบ้าน รวมไปถึงธุรกิจออนไลน์ e-Commerce ที่ต้องการพื้นที่เก็บสินค้าขนาดเล็กใจกลางเมือง ปัจจุบันผู้คนที่นิยมอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมและจำนวนความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร เริ่มมีปัญหาเรื่องพื้นที่ในการจัดเก็บสิ่งของหรือพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ อีกทั้งปัจจุบันคอนโดก็มีขนาดเล็กลง การที่จะใช้พื้นที่ภายในห้องให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อการอยู่อาศัยก็เป็นปัญหาสำหรับคนที่มีของเยอะ รวมไปถึงการย้ายถิ่นฐานของชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย ที่มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จึงเป็นที่มาของการก่อตั้งธุรกิจให้เช่าห้องเก็บของ (Self Storage) เพื่อช่วยแก้ปัญหาให้กับลูกค้าที่ต้องการเพิ่มพื้นที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น ด้วยการจัดเก็บสิ่งของที่ไม่มีความจำเป็นต้องใช้บ่อย หรือของที่นานๆ ใช้ที นอกจากนั้นธุรกิจให้เช่าห้องเก็บของ (Self Storage) ยังช่วยแก้ปัญหาลูกค้ากลุ่มผู้ค้าออนไลน์ ที่ต้องการหาที่เก็บของเพื่อสต็อกสินค้าใกล้คอนโดและสะดวกในการเข้า-ออกเพื่อทำการจัดส่งสินค้าอีกด้วย

ขั้นตอนการใช้บริการลูกค้าสามารถเลือกขนาดห้องที่เหมาะสมกับจำนวนสิ่งของหรือทรัพย์สินของลูกค้า จากนั้นเลือกระยะเวลาในการทำสัญญาเช่า โดยสามารถทำสัญญาเริ่มต้นที่ 1 เดือนขึ้นไป เมื่อลูกค้าทำสัญญาเสร็จแล้วก็สามารถนำสิ่งของหรือทรัพย์สินเข้ามาจัดเก็บและสามารถเข้าออกพื้นที่ห้องเก็บของด้วยตนเองได้ตลอด 24 ชั่วโมง

ปัจจุบันธุรกิจให้เช่าห้องเก็บของมีการเติบโตเป็นอย่างมาก ปัจจุบันมีธุรกิจให้เช่าพื้นที่เปิดให้บริการประมาณ 30 แห่งทั่วประเทศ และคาดว่าจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ตารางเปรียบเทียบโครงการสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อปี (% ของ NAV)	WHABT		TPRIME		BWORK		GVREIT		SPRIME		BOFFICE	
	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ทรัพย์สิน (พื้นที่ - ตร.ม.)		SJ (21,450) Bangna (8,578)		Mercury (25,036), Exchange(42,595)		True Tower 1 (37,315), True Tower 2 (25,072)		Park (27,421), Sathorn Square(72,898)		Sun Tower (62,850)		Bhiraj Emquater + Bangna (81,526)
NAV / TAV ณ สิ้นปี 2565* (ล้านบาท)		2,277 / 2,834		6,751 / 9,488		4,079 / 5,180		8,935 / 12,212		4,575 / 6,204		7,320 / 10,081
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75% ของ NAV	0.50 % ของ NAV และเงินลงทุนในตราสารหรือเงินฝาก	2% ของ NAV	0.45% ของ TAV (>26) + 2.5% ของ EBITDA	1% ของ NAV	0.5% ของ TAV	1% ของ NAV	0.23% ของ NAV	1% ของ NAV	0.17% ของ NAV	0.75% ของ NAV	0.3% ของ TAV
ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ		26.0		8.0		12.0		-				

*หมายเหตุ : NAV คือมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน, TAV คือมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2567
วันที่ 8 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น.
ณ ห้องจามจุรี บอลรูม เอ ชั้น M
โรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นกองทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม (ตามแผนที่จัดส่งมาด้วยในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8) ก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 8 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน โปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียนมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- โปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้ถือหุ้นกองทุนที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ
- กรณีเอกสารข้างต้น หมดอายุ หรือสูญหาย หรือชำรุดจนมีผลให้เอกสารดังกล่าวขาดข้อมูลในสาระสำคัญ ให้ผู้ถือหุ้นกองทุนแสดงเอกสารหลักฐานการจัดทำเอกสารใหม่ประกอบ

กรณีนิติบุคคล

กรณีผู้ถือหุ้นกองทุนเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย โปรดแสดงเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นกองทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นกองทุน ซึ่งออกและรับรองความถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์ และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัว

คนต่างด้าว หรือสำเนาเอกสารแสดงตนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ โปรดแสดงเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้ง หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมาย เช่นเดียวกัน โดยให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และ
- สำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ก (สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั่วไป) โดยจะแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติไม่ได้ หรือ หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข (สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน) ที่แนบมาพร้อมนี้
- ขอให้ท่านแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย พร้อมกับนำหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบมามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุม หรือ
- หากท่านประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โปรดกรอกรายละเอียด พร้อมกับทำเครื่องหมายเพื่อเลือกออกเสียงตามความประสงค์ของท่าน และลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย และส่งกลับพร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการโดยยื่นโดยตรงได้ที่ ธนาคารกรุงไทยทุกสาขา ภายในวันที่ 6 มีนาคม 2567
- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง ทั้งนี้ หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้และยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - กรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือสำเนาเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) และยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อประกอบการลงทะเบียน
- (2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และลงนามโดยผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งออกและรับรองความถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้และยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว

- กรณีมอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบแสดงหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้ง อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ในกรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

หมายเหตุ:

- ¹ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารประกอบการเข้าประชุมและการลงมติ
- ² ในการจัดทำเอกสารประกอบการเข้าประชุมและการลงมติ กรุณางดใช้กระดาษที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว (used paper) เนื่องจากอาจก่อให้เกิดความไม่ชัดเจนของข้อมูล

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I / We Nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambon/Khwaeng
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น (KPNPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย
being a unitholder of KPN Property Fund holding the total amount of units.
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

(1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Hereby appoint age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambon/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

(2)..... นางสาวกุลสรารัมฉำป้า..... อายุ..... 35..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 82/43 ซอย 6.....
Hereby appoint Ms. Gunsara Romchampa age 35 years, reside at 82/43 Soi 6

ถนน..... ตำบล/แขวง..... ลาดยาว..... อำเภอ/เขต..... จตุจักร.....
Road - Tambon/Khwaeng Ladyao Amphur/Khet Chatuchak
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10900.....
Province Bangkok Postal Code 10900

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 8 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. ณ ห้องจามจรี บอลรูม เอ ชั้น M โรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 1/2024 on 8 March 2024, at 14.00 - 16.00 hrs, at Jamjuree Ballroom A, M floor, Pathumwan Princess Hotel, No. 444 Phaya Thai Road, Wang Mai Sub-district, Pathum Wan District, Bangkok 10330 or at any adjournment thereof on any date, time and place.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting follows:

(1) **วาระที่ 1** พิจารณานุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการงดเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ

Agenda No.1 To consider and approve the guidelines for the conversion of property fund into REIT and the determination of appropriate timeline for the conversion to be completed by the end of December 2024 in order to receive the benefits from the exemption of fees and taxed in relation to the conversion

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังการแปลงสภาพ

Agenda No.2 To consider and approve the determination of roles and responsibilities after the conversion

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(3) **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณานุมัติการแปลงสภาพ

Agenda No.3 To consider and approve the expenses in relation to the preparation for the presentation to the unitholders for consideration and approval of the conversion

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(4) **วาระที่ 4** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No.4 To consider other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there in any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวม คือ นางสาว กุลสราร่มจำปา เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวม เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The unitholder may appoint the Fund Manager, who is Ms. Gunsara Romchampa, to be the proxy. Information of the Fund Manager is as enclosed herewith.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่.....
Written atวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambon/Khwaeng
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/Khet Province Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากหุ้น (Custodian) ให้กับ.....
as a Custodian for

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น (KPNPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย
being a unitholder of KPN Property Fund (KPNPF) holding the total amount of..... units.

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
And having the right to vote equal to.....votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้
 (1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Hereby appoint age years, reside at
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambon/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

(2)..... นางสาวกุลศรารัมฉำป้า..... อายุ..... 35..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 82/43 ซอย 6.....
Hereby appoint Ms. Gunsara Romchampa age 35 years, reside at 82/43 Soi 6
ถนน..... ตำบล/แขวง..... ลาดยาว..... อำเภอ/เขต..... จตุจักร.....
Road - Tambon/Khwaeng Ladyao Amphur/Khet Chatuchak
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10900.....
Province Bangkok Postal Code 10900

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 8 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. ณ ห้องจามจุรี บอลรูม เอ ชั้น M โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่แจ้งเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 1/2024 on 8 March 2024, at 14.00 - 16.00 hrs, at Jamjuree Ballroom A, M floor, Pathumwan Princess Hotel, No. 444 Phaya Thai Road, Wang Mai Sub-district, Pathum Wan District, Bangkok 10330 or at any adjournment thereof on any date, time and place.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/we hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการคว่เงินค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ

Agenda No.1 To consider and approve the guidelines for the conversion of property fund into REIT and the determination of

appropriate timeline for the conversion to be completed by the end of December 2024 in order to receive the benefits from the exemption of fees and taxed in relation to the conversion

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังการแปลงสภาพ

Agenda No.2 To consider and approve the determination of roles and responsibilities after the conversion

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(3) **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณานุมัติการแปลงสภาพ

Agenda No.3 To consider and approve the expenses in relation to the preparation for the presentation to the unitholders for consideration and approval of the conversion

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(4) **วาระที่ 4** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No.4 To consider other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not the vote of a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any Business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form are:

(1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the unitholders authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

(2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

5. ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวม คือ นางสาว กุลสรารมจําปา เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวม เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The unitholder may appoint the Fund Manager, who is Ms. Gunsara Romchampa, to be the proxy. Information of the Fund Manager is as enclosed herewi

ข้อมูลของผู้จัดการกองทุน

ชื่อ – สกุล นางสาวกุลสรา ร่มจำปา
Name Ms. Gunsara Romchampa
ตำแหน่งในบริษัท ผู้จัดการงานฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #3
Position Manager, Property Business Management #3



ประวัติการศึกษา

Education

- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Master of Real Estate, Thammasat University
- นิติศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
Bachelor of Laws, Kasetsart University

ประสบการณ์

Experience

- ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
Fund Manager, Property Fund Management Department, Kasikorn Asset Management Co., Ltd.
- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อธุรกิจรายใหญ่, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
Relationship Officer (Credit Analyst), Corporate Banking, Bangkok Bank Co., Ltd.

คุณสมบัติต้องห้าม

Qualifications and Disqualifications

- ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
No record on the criminal offences regarding the fraudulent act against property
- ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในทุกวาระที่เป็นวาระเพื่อพิจารณาที่เสนอในการประชุมครั้งนี้
No conflict of interest related to any agenda seek for unitholders' approval

ที่อยู่ 82/43 ซอย 6 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

Address 82/43 Soi 6, Ladyao Sub District, Chatuchak -District, Bangkok

แผนที่ของ
Map of

สถานที่จัดการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนครั้งที่ 1/2567

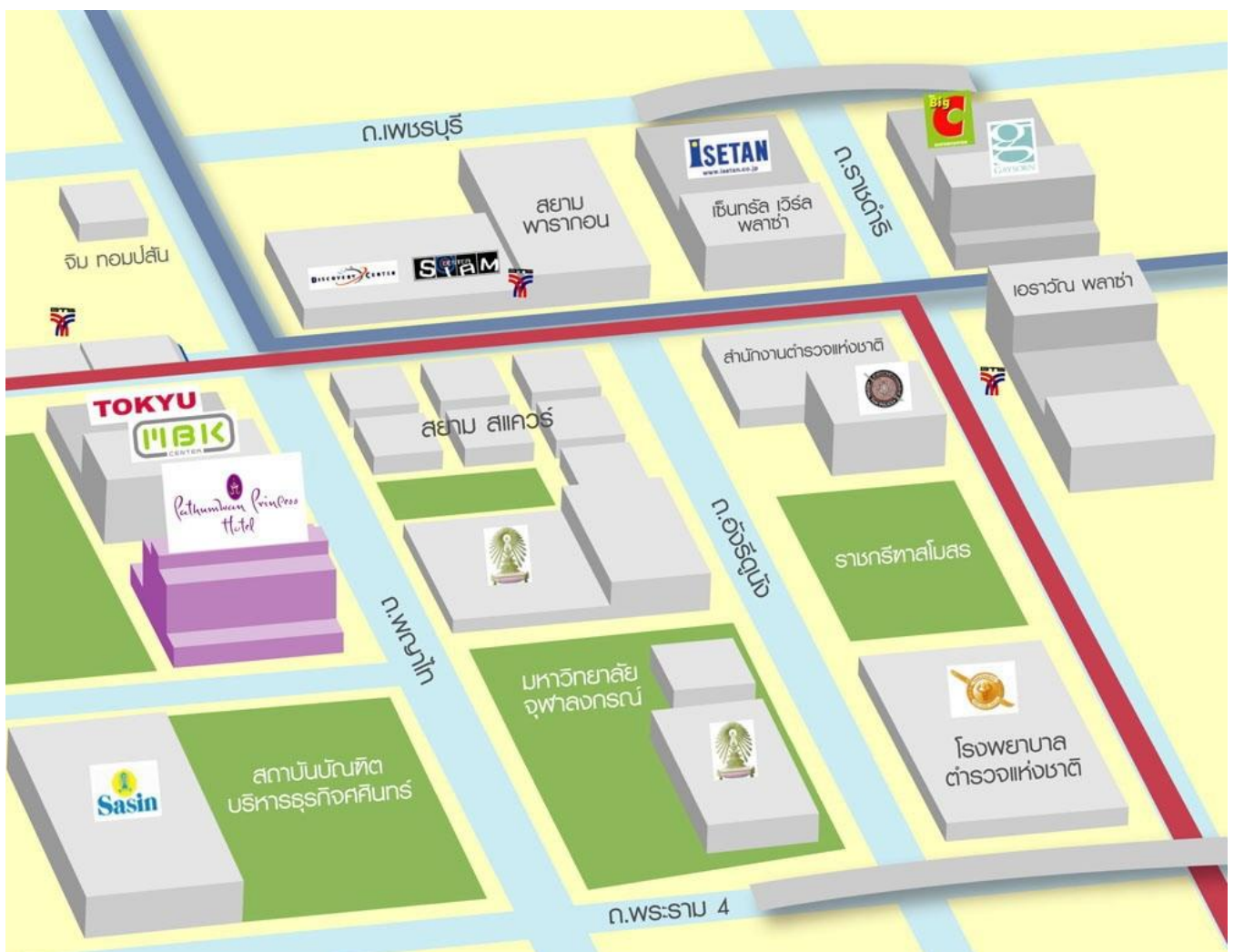
Venue for the Meeting of Unitholders No.1/2024

ณ ห้องจามจุรี บอลรูม เอ ชั้น M โรงแรมปทุมวันปรีนเซส

at Jamjuree Ballroom A, M floor, Pathumwan Princess Hotel

444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330, โทร (+66) 2216 3700

444 Phaya Thai Road, Wang Mai Sub-district, Pathum Wan District, Bangkok 10330, Tel. (+66) 2216 3700



หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

(สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) (“กองทุนรวม”) มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) ในฐานะผู้ควบคุมข้อมูล ซึ่งรวมถึงการแจ้งการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผย (“การประมวลผล”) ข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน (ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ หรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เป็นนิติบุคคล โดยหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น เพื่อแจ้งให้ท่านทราบถึงการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจากข้อมูลที่ท่าน หรือตัวแทนของท่านได้ส่งมอบให้กับบริษัทจัดการ ณ ขณะที่มีการลงทะเบียนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนและข้อมูลของท่านที่บริษัทจัดการได้รับมาจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนข้อมูลที่ได้รับผ่านการบันทึกภาพและเสียงระหว่างการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนของท่าน

2. ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทจัดการจัดเก็บ

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านซึ่งรวมถึง ชื่อ-นามสกุล ที่อยู่ สัญชาติ วันเดือนปีเกิด หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หมายเลขหนังสือเดินทาง หรือหมายเลขบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ หมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นวงลงทุน หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล ข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (หากมี) ซึ่งรวมถึง ข้อมูลอุปกรณ์ และที่อยู่ไอพีที่ท่านใช้ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน ข้อมูลการตั้งค่า การปรับแต่ง แอปพลิเคชัน และ/หรือแพลตฟอร์ม หรือ ตำแหน่งที่อยู่ (location) ของท่านในการเข้าร่วมประชุม เสียง ภาพนิ่ง ภาพเคลื่อนไหวระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน ข้อมูลการถือหน่วยลงทุน ข้อมูลความคิดเห็น และการออกเสียงลงคะแนนของท่าน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีความอ่อนไหวของท่านแต่ประการใด เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต้องการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน ดังนั้น ขอให้ท่านปกปิดข้อมูลที่มีความอ่อนไหว เช่น เชื้อชาติ ศาสนา หรือ หมูโลหิต ในเอกสารประกอบการลงทะเบียนที่ปรากฏในสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ท่านไม่ได้ปกปิดข้อมูลดังกล่าวทางบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการปกปิดข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับเอง

3. ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้เป็นระยะเวลาตามเท่าที่วัตถุประสงค์ของการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านยังคงมีอยู่ หลังจากนั้น บริษัทจัดการจะลบ และทำลายข้อมูลดังกล่าว ด้วยวิธีการที่ปลอดภัย

หรือเก็บรักษาไว้ในรูปแบบที่ทำให้ไม่สามารถระบุตัวท่านได้เท่านั้น เว้นแต่กรณีจำเป็นต้องเก็บรักษาข้อมูลต่อไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของบริษัทจัดการ

4. **วัตถุประสงค์ของการใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล**

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อ (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา (2) ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือ (3) ประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งรวมถึง การกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุม การเรียกประชุม การลงทะเบียนเข้าประชุม การนับองค์ประชุม การนับคะแนนเสียง การถาม-ตอบในที่ประชุม การจัดทำรายงานการประชุม การพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการประชุมในครั้งต่อไป และการรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด เท่านั้น

5. **ผู้ที่ได้รับการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากบริษัทจัดการ**

บริษัทจัดการจะไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยไม่มีฐานการประมวลผลข้อมูลโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและผลของการประชุม ซึ่งรวมถึง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้บริการภายนอกซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการการประชุม ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ของบริษัทจัดการ

6. **มาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล**

บริษัทจัดการได้จัดให้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการเข้าถึง การใช้ การเปลี่ยนแปลง การแก้ไข และ/หรือการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลโดยปราศจากอำนาจหรือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนด

7. **สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล**

ท่านสามารถใช้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านได้ ซึ่งสิทธิดังกล่าวรวมถึง สิทธิในการได้รับแจ้งข้อมูล สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการโอนถ่ายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ลบข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล และสิทธิในการเพิกถอนความยินยอม (ถ้ามี)

8. **ช่องทางการใช้สิทธิของท่าน**

ท่านสามารถดำเนินการขอใช้สิทธิต่าง ๆ ของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลได้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทจัดการ รายละเอียดตาม QR Code ในข้อ 9. **การติดต่อ** ของหนังสือแจ้งฉบับนี้

ในกรณีที่ บริษัทจัดการปฏิเสธไม่ดำเนินการตามคำร้องขอของท่าน ท่านสามารถร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้ที่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำนักงานปลัดกระทรวงดิจิทัลเพื่อ

เศรษฐกิจและสังคมหมายเลขโทรศัพท์ 02-142-1033 อีเมล: pdpc@mdes.go.th

9. การติดต่อ

ในกรณีที่ท่านมีคำถามเกี่ยวกับการใช้สิทธิ ท่านสามารถติดต่อได้ที่

ฝ่ายช่องทางบริการผู้ลงทุนบุคคล

สถานที่ติดต่อ: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนีนี เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

หมายเลขโทรศัพท์: 02-673-3888 กด 1

อีเมล: ka.customer@kasikornasset.com

หรือ

ผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล: **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

สถานที่ติดต่อ: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนีนี เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

หมายเลขโทรศัพท์: 02-673-3888

อีเมล: KA_DPO@kasikornasset.com

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอื่นของบริษัทจัดการ รวมถึง
วิธีการและขั้นตอนการใช้สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลเพิ่มเติมได้ที่ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วน
บุคคลของบริษัทจัดการ ตาม QR Code ด้านล่างนี้





หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย

开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12
400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 02-673-3888 โทรสาร 02-673-3988