



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
KPN Property Fund (KPNPF)

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
ครั้งที่ 2/2567

วันศุกร์ที่ 14 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 น. – 16.00 น.

ณ ห้องประชุม 208 A-D ชั้น 2

ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพฯ

Invitation Letter to the Meeting of Unitholders  
No.2/2024

June 14, 2024, from 2.00 p.m. – 4.00 p.m.

at Meeting Room No.208 A-D, 2 floor

Queen Sirikit National Convention Center, Bangkok

บริการทุกระดับประทับใจ



วันที่ 30 พฤษภาคม 2567

เรื่อง	ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 2/2567
เรียน	ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
สิ่งที่ส่งมาด้วย	<ol style="list-style-type: none"><li>1. ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li><li>2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว</li><li>3. คำชี้แจงวิธีการลงคะแนน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ</li><li>4. หนังสือมอบฉันทะ</li><li>5. ข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวมประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น</li><li>6. แผนที่สถานที่จัดประชุม</li><li>7. ซองไปรษณีย์ตอบรับ</li><li>8. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</li><li>9. หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล</li></ol>

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงได้อนุมัติให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บลูเวล” หรือ “ผู้เสนอแผน”) เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้รับข้อมูลที่บลูเวล ได้จัดเตรียมจากการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และได้เสนอต่อบริษัทจัดการ เพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นสมควรกำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. (โดยเริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ชั้น 2 ห้อง 208 A-D เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

วาระที่	2	พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ
วาระที่	3	พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
วาระที่	4	พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
วาระที่	5	พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
วาระที่	6	พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งนี้ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวกับการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน จึงกำหนดให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขในการได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนี้

**การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์**จะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ครบทุกวาระ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องตามที่คุณเสนอแนะได้เสนอเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 นั้น เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ครบทุกวาระเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้กระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิได้มีการขออนุญาตฉบับใดและมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าตามที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กระบวนการแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่หรือมติคณะรัฐมนตรีเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และ

ค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าตามที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ โดยไม่ต้องนำเสนอวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน พิจารณาลงมติอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการยื่นเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ จะดำเนินการแปลงสภาพและดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้วเท่านั้น ในการนี้ การดำเนินการเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ทั้งนี้ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้ ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

ในการนี้ บริษัทจัดการขอเรียนว่าระหว่างที่การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้นยังไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมต่อไปโดยจะดำเนินการจัดการและบริหารกองทุนรวมจนกว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จ

โดยบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บลูเวล” หรือ “ผู้เสนอแผน”) ได้เสนอข้อมูลและรายละเอียดของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 และเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นวงลงทุน ในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ซึ่งมีสาระสำคัญตามรายการดังต่อไปนี้

#### สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

- ส่วนที่ 1. ข้อมูลและรายละเอียดของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- ส่วนที่ 2. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
- ส่วนที่ 3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- ส่วนที่ 4. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

- ส่วนที่ 5. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เข้าทำกับบุคคลอื่น และยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานการณ์ดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- ส่วนที่ 6. รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568
- ส่วนที่ 7. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
- ส่วนที่ 8. ข้อมูลการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ
- ส่วนที่ 9. ผลกระทบที่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ
- ส่วนที่ 10. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- ส่วนที่ 11. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว
- ส่วนที่ 12. สรุปรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- ส่วนที่ 13. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- ส่วนที่ 14. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- ส่วนที่ 15. ข้อมูลของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- ส่วนที่ 16. ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- เอกสารแนบ 1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- เอกสารแนบ 2 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 นโยบายการลงทุนและกลยุทธ์การเติบโตของกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 3 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- เอกสารแนบ 4 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
- เอกสารแนบ 5 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**วาระที่ 1      พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์**

บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่าง ๆ ที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 1 - 16 ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เสนอแผนเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมา โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมทั้งแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

**ความเห็นของบริษัทจัดการ**

**1) การแปลงสภาพกองทุนรวม**

ตามที่ภาครัฐออกมาตรการมาเพื่อช่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งกำหนดสิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องจนถึง

เดือนธันวาคม 2567 บริษัทจัดการเล็งเห็นประโยชน์ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์ เช่น สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม, เพิ่มพีด่านในการกู้ยืม และ อื่นๆ จึงได้มีการศึกษาแผนการแปลงสภาพ

แต่บริษัทจัดการเห็นว่าความเหมาะสมในการแปลงสภาพนั้นควรเกิดขึ้นเมื่อทรัพย์สินของกองทุนรวมมีความสามารถในการแข่งขัน สร้างรายได้ที่สม่ำเสมอมากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และหากมีทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีศักยภาพเหมาะสมนำมาลงทุนเพิ่มไปพร้อมกับการแปลงสภาพ จะทำให้กองทุนรวมมีความสามารถในการหารายได้ที่เพิ่มขึ้นรองรับกับค่าใช้จ่ายของทรัสต์ที่สูงกว่ากองทุนรวม อันจะเกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหุ้นรายละ

จากการนำเสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ของผู้เสนอแผนนั้น บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นรายละพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

- นโยบายการลงทุน

อัตราค่าเช่าที่ผู้เสนอแผนประมาณการว่าจะมีผู้เช่าเพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จอาจไม่ได้เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เมื่อพิจารณาถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่ขายรวมกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร

- กลยุทธ์การเติบโตของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายละควรพิจารณาเกี่ยวกับ ความชัดเจนของการเติบโตของกองทรัสต์ เช่น ระยะเวลาที่ลงทุน ประเภททรัพย์สิน และสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน และหากมีการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในทรัพย์สินภายหลังการแปลงสภาพ การหาแหล่งเงินกู้ก็เป็นปัจจัยที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติม

- ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงกว่าค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เนื่องจากโครงสร้างค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในกรณีแปลงสภาพต่ำกว่ากรณีไม่แปลงสภาพในปีแรกภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ

- อัตราการปันส่วนผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้เสนอแผนได้กำหนดอัตราการปันส่วนผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568 ที่อัตราส่วนร้อยละ 98 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งมากกว่ากรณีที่แปลงสภาพที่ร้อยละ 90 ส่งผลให้ประมาณการของผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันทั้งกรณีแปลงสภาพ และไม่แปลงสภาพ

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นรายละตระหนัก และคำนึงถึงผลที่อาจเกิดขึ้นกรณีที่หากประมาณการการเติบโตของอัตราค่าเช่า (Rental Rate) และอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ไม่ได้เป็นไปในทิศทางบวกตามที่ผู้เสนอแผนประมาณการ อันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะการแข่งขันของตลาดพื้นที่เช่าสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบัน สภาพของอาคาร ในส่วนที่เสื่อมโทรมและไม่ได้ได้รับการปรับปรุง อาจเป็นปัจจัยให้ผู้เช่าอาคารปัจจุบันตัดสินใจไปเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่กว่าซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน กรณีที่การลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตอาจไม่ได้เป็นไปตามแผนที่ผู้



เสนอแผนนำเสนอ เช่น ไม่สามารถหาทรัพย์สินใหม่เพื่อลงทุนเพิ่ม หรือในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมอาจไม่สามารถสร้างรายได้ตามที่คาดหวังไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นลงทุนได้

สุดท้ายนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนควรทำความเข้าใจกับแผนการแปลงสภาพทั้งหมด โดยไม่ควรคำนึงเพียงผลประโยชน์ทางภาษีแต่เพียงอย่างเดียว

## 2) อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

บริษัทจัดการเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นลงทุน เช่น สิทธิออกเสียง และสิทธิในการรับเงินปันผล ซึ่งเป็นไปตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (1) ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุม และ (2) เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ขอแก้ไขคะแนนเสียงที่ต้องได้รับสำหรับการดำเนินการตามวาระนี้ ซึ่งบริษัทจัดการได้เสนอการแก้ไขให้การดำเนินการตามวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ในกรณีที่การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมดำเนินการแล้วเสร็จก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาลงมติ และจะถือว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนอนุมัติวาระนี้ เมื่อได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้แก้ไขแล้ว

### เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

## วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ โดยเป็นการแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม โดยผู้เสนอแผนได้นำเสนอสรุปการแก้ไขดังกล่าวตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 12 ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ แก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม และแผนการแปลงสภาพ ตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1

### การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (1) ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง และ (2) เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนร่วมกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ขอแก้ไขคะแนนเสียงที่ต้องได้รับสำหรับการดำเนินการตามวาระนี้ ซึ่งบริษัทจัดการได้เสนอการแก้ไขให้การดำเนินการตามวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในกรณีที่การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมดำเนินการแล้วเสร็จก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติและจะถือว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติวาระนี้ เมื่อได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้แก้ไขแล้ว

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอมวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

### **วาระที่ 3      พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัดเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 14 ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด จะเข้ามาเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายหลังจากการแปลงสภาพ บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาคุณสมบัติ ประสบการณ์ รวมถึงอัตราค่าธรรมเนียม ฯลฯ ตามรายละเอียดตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

## **วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (“**ทรัสต์**”) แทน ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 15 ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

### **ความเห็นของบริษัทจัดการ**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาคุณสมบัติ รวมถึงอัตราค่าธรรมเนียม ฯลฯ ตามรายละเอียดตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่รับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

สืบเนื่องจากวาระที่ 1 เมื่อกองทุนรวมอินทวิทย์ลินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว บริษัทจัดการ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมโดยแจ้งการเลิกกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
2. ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
  - (2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
3. การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
  - 3.1 การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
    - (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน และแจ้งให้นำใบหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี)
    - (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายุัดหน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
    - (3) TSD จะดำเนินการออกไปทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจำหน่าย หรือเจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD
  - 3.2 การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

- (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งายัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (TSD) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจำหน่ายและการอายัดหน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD
4. ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  5. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  6. ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันเลิกกองทุนรวม เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
  7. ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 7** ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวมในครั้งนี้ บริษัทจัดการขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเองและเสนอค่าธรรมเนียมการชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 40,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 13** ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการ เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1 และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

## การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียง เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ขอแก้ไขคะแนนเสียงที่ต่อได้รับสำหรับการดำเนินการตามวาระนี้ ซึ่งบริษัทจัดการได้เสนอการแก้ไขให้การดำเนินการตามวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในกรณีที่การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมดำเนินการแล้วเสร็จก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาลงมติ และจะถือว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติวาระนี้ เมื่อได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้แก้ไขแล้ว

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอมวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยพิจารณาต่อไป

## วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุใน หนังสือเชิญประชุมนี้อย่างพร้อมเพรียงกัน ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาทพร้อมกับนำหนังสือมอบฉันทะ เอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงตนและเอกสารประกอบในการเข้าร่วมประชุมมามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย และในกรณีที่ท่านประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน โดยรายละเอียดข้อมูลของผู้จัดการกองทุนประกอบกรมอบฉันทะนั้น ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่ง**

**มาด้วย 4** และปิดอาคารแสดตมปี จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท โดยท่านสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารหรือหลักฐาน เพื่อแสดงตนและเอกสารประกอบกลับมายังบริษัทจัดการโดยซองไปรษณีย์ตอบรับ ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** ภายใน วันที่ 12 มิถุนายน 2567 หรือสามารถส่งเอกสารดังกล่าวผ่านทาง E-mail: KA\_KPNPF\_2\_2024@kasikornasset.com

หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่บริษัทจัดการ ทาง โทรศัพท์หมายเลข 0-2673-3888 กด 1

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายกันตสิทธิ์ ยงกฤตมุข  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น



## สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

## บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน”) ได้ทำการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม KPNPF” (“เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น”) กองทรัสต์” หรือ “KPNREIT”) (“การแปลงสภาพ” (“ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 โดยผู้เสนอแผนได้นำเสนอต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด”) บริษัทจัดการ (“ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม KPNPF เพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ต่อไป

ในการนี้ ผู้เสนอแผนได้พิจารณาถึง วัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น กองทรัสต์ จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงจากการแปลงสภาพ รวมทั้ง ผลกระทบทางผลตอบแทนด้านการเงิน และผลกระทบด้านสภาพคล่องจากการแปลงสภาพประกอบการพิจารณา โดยผู้เสนอ แผนขอเสนอข้อสรุปดังต่อไปนี้

### การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ให้เสร็จสิ้นภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567

ผู้เสนอแผนได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์จากการแปลงสภาพของกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแปลง สภาพดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น กองทุนรวม KPNPF และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ จากการยกเว้นภาษีและค่าธรรมเนียมอันเนื่องจากการแปลงสภาพในจำนวนเท่ากับ 65,127,597 บาท อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวม KPNPF มีการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวม KPNPF จำเป็นต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในอนาคต

นอกจากสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมแล้ว ผู้เสนอแผนสังเกตเห็นว่า ประโยชน์หลักจากการแปลงสภาพ คือ การสร้างโอกาสเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาว และลดการพึ่งพารายได้จากอาคารสำนักงานเพียงแห่ง เดียว เนื่องจาก ธุรกิจอาคารสำนักงานอาจได้รับผลกระทบจากประเด็นท้าทายและปัจจัยเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทาน ที่มีแนวโน้มจะเข้ามาในตลาดกว่า 1.3 ล้าน ตร.ม. ในช่วงปี 2567 – 2569 ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนควร พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF ในปี 2567 เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจและเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติม ในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ กระจายและขยายฐานรายได้เพื่อลดความเสี่ยงของผลตอบแทนในอนาคต
- 2) นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ คือ การมุ่งขยายการลงทุนไปในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและอาคาร โรงงาน ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแม้ในช่วงที่ภาคเศรษฐกิจได้รับผลกระทบอย่าง หนักจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การแพร่ระบาดของ COVID-19”)
- 3) ผู้เสนอแผนเห็นว่า การปรับปรุงอาคารมีความสำคัญในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สิน หากแต่ควร พิจารณาลำดับความสำคัญโดยการปรับปรุงในส่วนที่ก่อให้เกิดรายได้เป็นหลัก มุ่งเน้นการปรับปรุงภาพลักษณ์ ของอาคารภายนอกเพื่อสร้างการรับรู้ในวงกว้าง) Awareness) รวมทั้งการปรับปรุงงานระบบและ อาคารภายใน เพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดกลุ่มผู้เช่าใหม่ไปในคราวเดียวกัน

- 4) การปรับปรุงอาคาร สามารถดำเนินการควบคู่ไปกับการแปลงสภาพได้ โดยทยอยปรับปรุงในส่วนสำคัญก่อน ทั้งนี้ เมื่อการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จในปี 2568 ทรัพย์สินหลักจะมีความพร้อมในการจัดหารายได้มากขึ้น ในขณะที่กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่น ๆ ได้ในเวลาเดียวกัน
- 5) แผนการปรับปรุงอาคารคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 เพื่อรองรับแผนการเปิดใช้บริการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2569 ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญในการเพิ่มปริมาณผู้เช่าและผู้ใช้สอยพื้นที่อาคารจากชุมชนที่เติบโตขึ้นโดยรอบ โดยจะทยอยปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่ละส่วนตามลำดับความสำคัญ โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับกระแสเงินสดที่จัดหาได้ และขยายไปยังส่วนอื่น ๆ เมื่อมีกำไรสะสมมากขึ้น เพื่อไม่ให้กระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น
- 6) โครงสร้างค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์อาจสูงกว่าเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงสร้างค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม KPNPF อย่างไรก็ดี โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ มีการปรับให้ส่วนหนึ่งแปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นรายยาว
- 7) จากการวิเคราะห์สภาพคล่องและประมาณการเงินสดของกองทุนรวม KPNPF คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 112.5 ล้านบาท ผู้เสนอแผนพิจารณาว่า กองทุนมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการดำเนินการแปลงสภาพและทยอยการปรับปรุงอาคารควบคู่กันไปในปี 2567 โดยไม่กระทบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น โดยค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพตามประมาณการจะเท่ากับ 11.6 ล้านบาท
- 8) ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหุ้นรายยาว ภายหลังจากรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF เท่ากับ 0.1673 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งสูงกว่ากรณีที่กองทุนรวม KPNPF ไม่มีการแปลงสภาพ ซึ่งจะมีผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.1655 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยผู้เสนอแผนกำหนดสมมติฐานเพิ่มอัตราการปันส่วนประโยชน์ตอบแทนจากเดิมที่กองทุนรวมจ่ายประมาณร้อยละ 90 เพิ่มเป็นร้อยละ 98 เพื่อรักษาผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายยาว ในปีที่มีค่าใช้จ่ายการดำเนินการแปลงสภาพ อย่างไรก็ตาม ในปีต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาอัตราดังกล่าวตามสภาพคล่องและกำไรสะสม ประกอบกับการสำรองเงินให้เพียงพอสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต

### นโยบายและกลยุทธ์ในการเติบโตของทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้วางกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้ และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นโดยมีนโยบายและกลยุทธ์ในการเติบโตของทรัสต์ ดังนี้

**ระยะที่ 1: ปีที่ 1** นับจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นในปี 2567

กลยุทธ์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก) ปี พ.ศ. 2568 (มุ่งเน้นกลยุทธ์เพื่อพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน

- 1) **การปรับปรุงพัฒนาสินทรัพย์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า) Asset enhancement)**

การปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่) Major Renovation) เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จะเพิ่มประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า ตามแผนงานที่เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568 โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม โดยไม่มีการกู้ยืมจากธนาคาร

- 2) **ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง) Acquire untapped segment)**

ปรับพื้นที่ว่าง เพื่อให้บริการห้องเก็บของให้เช่า (Self-Storage) ซึ่งกำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบัน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรของอาคารเพิ่มขึ้นจากการปล่อยเช่าพื้นที่แบบเหมาชั้น) Charter) เพื่อให้บริการ Self-Storage โดยมีโครงสร้างค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed Rent) และแบ่งผลกำไร) GP) ทั้งนี้ เพื่อให้มีรายได้ที่สม่ำเสมอจากค่าเช่าคงที่และยังมีโอกาสได้กำไรมากกว่าจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงกับ บริษัท สดอเร็จ เอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ดำเนินธุรกิจบริการ Self-storage ชั้นนำของประเทศไทย เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่อาคาร ประมาณ 700 ตร.ม. สำหรับการให้บริการ Self-Storage ในเฟสแรก โดยคาดว่าจะสร้างรายได้ประมาณ 3.7 ล้านบาทต่อปี

- 3) **เพิ่มความหลากหลายของฐานผู้เช่าเดิมและสร้างสมดุลของโครงสร้างค่าเช่า เพื่อลดความผันผวนของรายได้ค่าเช่า) Rebalance tenant mix and lease profile)**

ปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการทำงาน ไลฟ์สไตล์ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น

**ระยะที่ 2: ปีที่ 2 – 5** นับจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาวและกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในประเภททรัพย์สินที่มีความหลากหลายมากขึ้น) ปี พ.ศ. 2569 – 2572 (มุ่งเน้นกลยุทธ์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโต เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

- 1) **ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้**

มุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และ Self-Storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

## 2) การบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างเหมาะสม

ปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทัพสตรีให้เหมาะสม โดยการผสมผสานการจัดหาเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุน เพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระเงินต้นและดอกเบี้ยจากการกู้ยืม

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเหตุผล ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการแปลงสภาพ ผู้เสนอแผนเห็นว่า การแปลงสภาพมีความเหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการเติบโต และสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

## ส่วนที่ 1

ข้อมูลและรายละเอียดของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

## ส่วนที่ 1: ข้อมูลและรายละเอียดของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

### 1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น KPN Real Estate Investment Trust (“KPNREIT” หรือ “กองทรัสต์”) คือการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) ประเภทอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรมอื่น ๆ อาคารโรงงานและคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self – Storage) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ สูงสุดอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อีกทั้งกองทรัสต์ มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การขาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวม KPNPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
- (2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ภายหลังการแปลงสภาพ

### 2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพและเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงอนุมัติให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“ผู้เสนอแผน” หรือ “ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ

ในการนี้ผู้เสนอแผนได้เสนอแผนการแปลงสภาพต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพอันเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม<sup>1</sup> จำนวน 65,127,597 บาท หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพตามที่แสดงใน เอกสารแนบ 1: สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการ

<sup>1</sup> การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นภาษี (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

กองทรัสต์แล้วจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ

นอกจากนี้ ผู้เสนอแผนเล็งเห็น ถึงข้อดีของกองทรัสต์ และประโยชน์ของการแปลงสภาพ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการสนับสนุนจากสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วยกองทรัสต์เป็นโครงสร้างที่มีคุณลักษณะที่สามารถสนับสนุนความต้องการเงินทุน และเพิ่มศักยภาพในการจัดโครงสร้างทุนและสามารถรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF ได้เป็นอย่างดี รวมถึงกองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและได้รับความนิยมจากนักลงทุนในหลาย ๆ ประเทศ อีกทั้ง กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีได้หลากหลายประเภท ทั้งที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย และในต่างประเทศ โดยจะก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอแผนได้นำเสนอกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหน่วยโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในระยะยาวเป็นสำคัญ โดยผู้เสนอแผน ได้เสนอกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพ และแผนการเติบโตของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมุ่งสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายและกลยุทธ์การลงทุน ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2: นโยบายการลงทุนและกลยุทธ์การเติบโตของทรัสต์

### 3. การเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ที่มีทรัสต์ (Trustee) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์คือ ผู้ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยสัญญาว่าจ้างกองทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ กล่าวคือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ในขณะที่โบทรัสต์ถือเป็นหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์”) ทั้งนี้ ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปได้ดังนี้

หัวข้อ ลักษณะทั่วไป	กองทุนรวม	กองทรัสต์
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
สถานะของกองทุน	นิติบุคคล	กองทรัสต์
การล้มละลาย	ล้มละลายได้	ล้มละลายไม่ได้



หัวข้อ ลักษณะทั่วไป	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ประเภททรัพย์สินหลักที่ ลงทุนได้	Positive list ตามเกณฑ์ ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ เช่าจะนำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือ ผิดศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ / ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ ละ 80.00 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร	ทำได้ (ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวม)
การเสนอขายและจัดสรรหน่วย		
ข้อกำหนดการถือหน่วยของ บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วย ลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดและแต่ละชนิด (ถ้ามี)
เกณฑ์ได้มาจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินรายการที่เกี่ยวข้อง กัน	ตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของ กองทุนรวมแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า และต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วย โดยนับ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม ประกาศที่เกี่ยวข้อง	กำหนดการดำเนินการตามขนาดของการทำ รายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ
การดำรงสถานะ (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่ น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
ภาษี	ผู้ถือหน่วยบางกรณีไม่เสียภาษีเงินปัน ผล	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษี
การกู้ยืม		
การกู้ยืม (Leverage Limit)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ (NAV)	ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และไม่ เกินร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม กรณีได้รับ Credit Rating ระดับ Investment Grade

#### 4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับ  
แนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งรวมถึง  
ได้มีการอนุมัติให้ผู้เสนอแผนเป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจาก

การแปลงสภาพ โดยผู้เสนอแผนค่าการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม KPNPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์จะมีรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการแปลงสภาพการเลิกกองทุนรวม KPNPF และการชำระบัญชี (Conversion Timeline) ตามที่ปรากฏใน**ส่วนที่ 7: แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)** ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) **การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF:** ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ และเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) **การยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์:** เมื่อได้รับอนุมัติการแปลงสภาพจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF แล้ว บริษัท บลิวเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (จะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม KPNPF (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF”))
- (3) **การก่อตั้งกองทรัสต์:** เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (“ทรัสต์”) และจะดำเนินการก่อตั้งกองทรัสต์โดยการก่อสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF โดยแลกกับการที่กองทุนรวม KPNPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามที่ปรากฏใน**ส่วนที่ 3: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ KPNREIT**

- (4) **การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF:** เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งประกอบไปด้วยสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวม KPNPF เป็นคู่สัญญาในปัจจุบัน รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม KPNPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมไปถึงสัญญาต่าง ๆ ทั้งหมดที่กองทุนรวม KPNPF ได้เข้าทำเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนและยังคง

มีผลใช้บังคับกับกองทุนรวม KPNPF ซึ่งจะถูกโอนไปกองทรัสต์ โดยจะมีการเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและ  
ภาระของกองทุนรวม KPNPF และสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตาม  
สัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF เป็นคู่สัญญาในปัจจุบันและยังมีผลใช้บังคับอยู่ที่สำคัญ รวมทั้ง  
อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม KPNPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบันและสถานะการดำเนินการ  
ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ จะ  
เป็นไปตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 4: รายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ข้อมูลการ  
ลงทุนของกองทุนรวม KPNPF มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF มูลค่าทรัพย์สิน  
สุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม KPNPF และ ส่วนที่ 5:  
ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้  
บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้  
เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT

อนึ่ง ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF จะเป็นไปตามข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ  
กองทุนรวม KPNPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งข้อมูลเกี่ยวกับ  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม KPNPF จะเป็นไปตามที่ปรากฏในส่วนที่ 4: รายละเอียดทรัพย์สินและ  
ภาระของกองทุนรวม KPNPF ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม  
KPNPF มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม KPNPF  
นอกจากนี้ ทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวม KPNPF ที่จะโอนไปยังกองทรัสต์ จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (ข) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งยังมิได้ชำระ  
ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (ค) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภารกิจบริหารจัดการกองทุนรวม KPNPF และ  
การชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ให้แก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง  
รวมถึง

- (ก) กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น  
กองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในเรื่องนี้
- (ข) สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ  
กองทุนรวม
- (ค) กองทุนรวมได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีและการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนนิติ  
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรก  
เข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าตาม

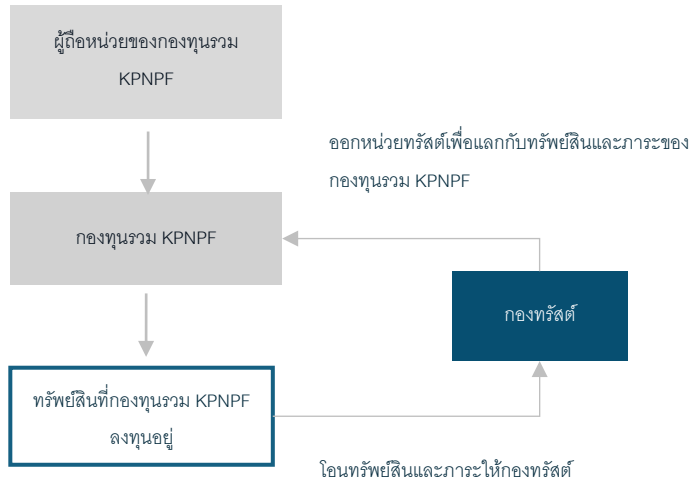
รายละเอียดที่ระบุในเอกสารแนบ 1 สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

- (5) การเลิกกองทุนรวม KPNPF การชำระบัญชี และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ: หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม KPNPF และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งจะได้กำหนดและประกาศต่อไป) (ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หลังจากได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จากผู้ชำระบัญชี แต่อาจไม่ได้เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดของผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏใน**ส่วนที่ 9: ผลกระทบที่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ** หลังจากนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

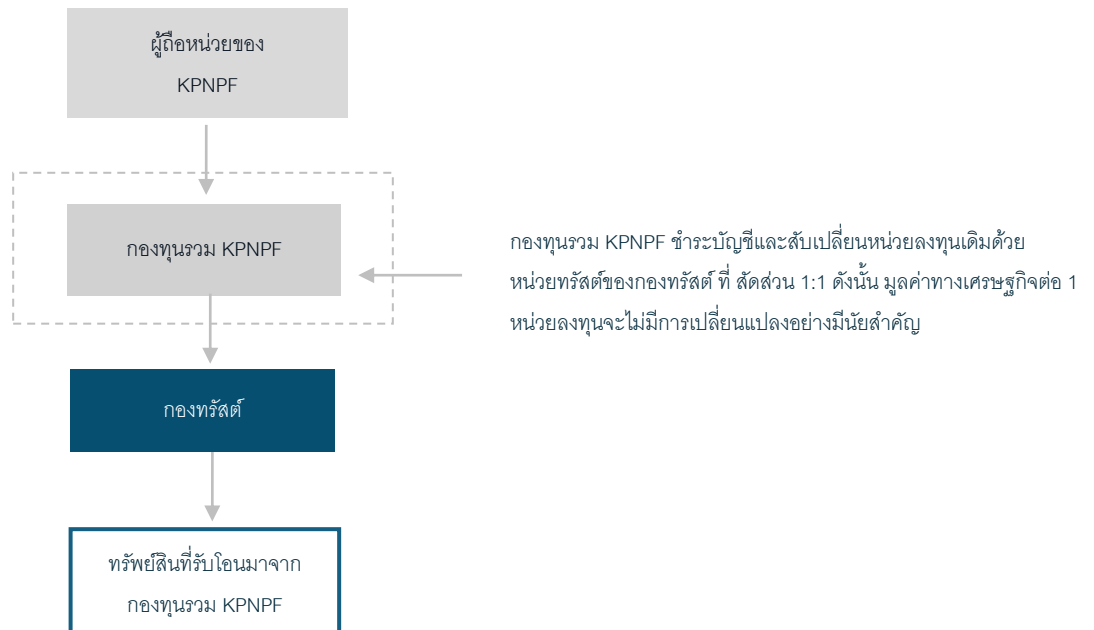
อนึ่ง อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จะได้รับ คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 2/2567 และที่ออกเสียงคัดค้านกับการแปลงสภาพ บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับระบบการชำระราคาและการส่งมอบหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น และตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT เป็นไปตามแผนภาพด้านล่างนี้

## แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT

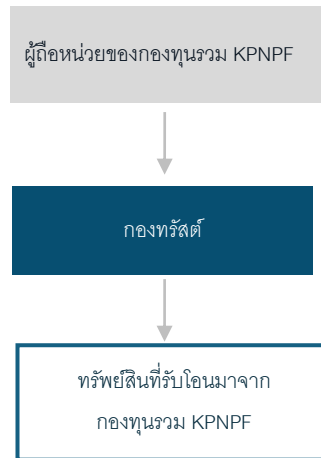
### การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์



### การชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF



## โครงสร้างของกองทรัสต์ หลังการแปลงสภาพ



นอกจากนี้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทุนรวม KPNPF ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพและวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทุนรวม KPNPF และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้กระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิได้มีกฎหมายฉบับใดและมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษี และค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าตามที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้มติดีที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กระบวนการแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่หรือมติคณะรัฐมนตรีเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุน

รวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าตามที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวม KPNPF อนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ โดยไม่ต้องนำเสนอวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวม KPNPF พิจารณาลงมติอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเพียงมติคณะรัฐมนตรี บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ จะดำเนินการแปลงสภาพและดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้วเท่านั้น ในการนี้ การดำเนินการเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องแล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ทั้งนี้ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้ ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

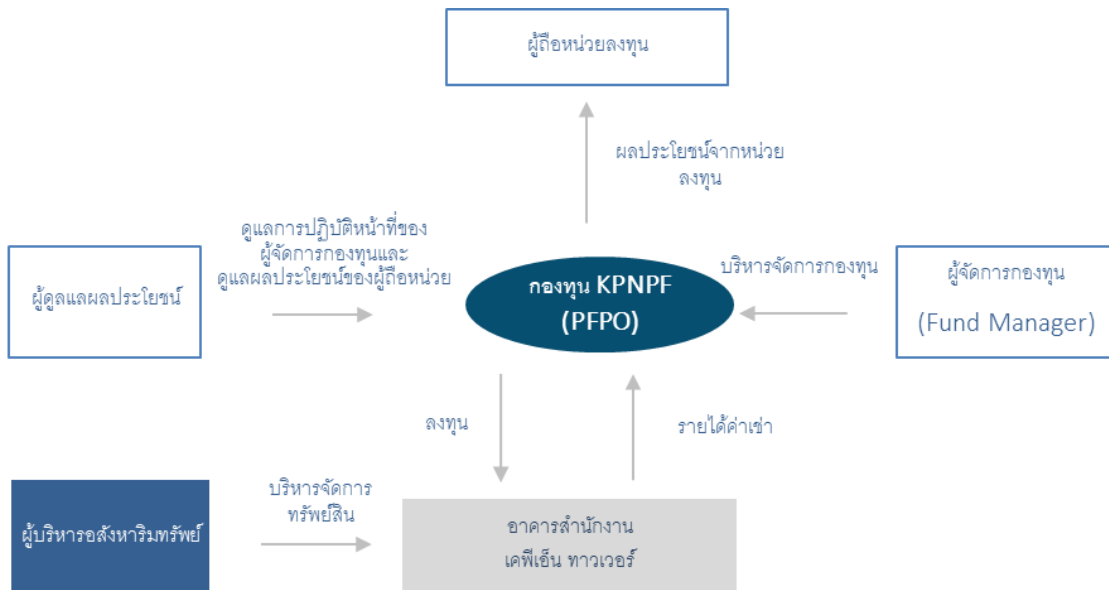
#### 1) อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio) ของกองทุนรวม KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT

สิ่งที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จะได้รับ คือ 1 (หนึ่ง) หน่วยลงทุนต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ โดยใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม KPNPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ให้กับกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าวจะไม่มีกรรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF คืนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 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 อัตราดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิหรือความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

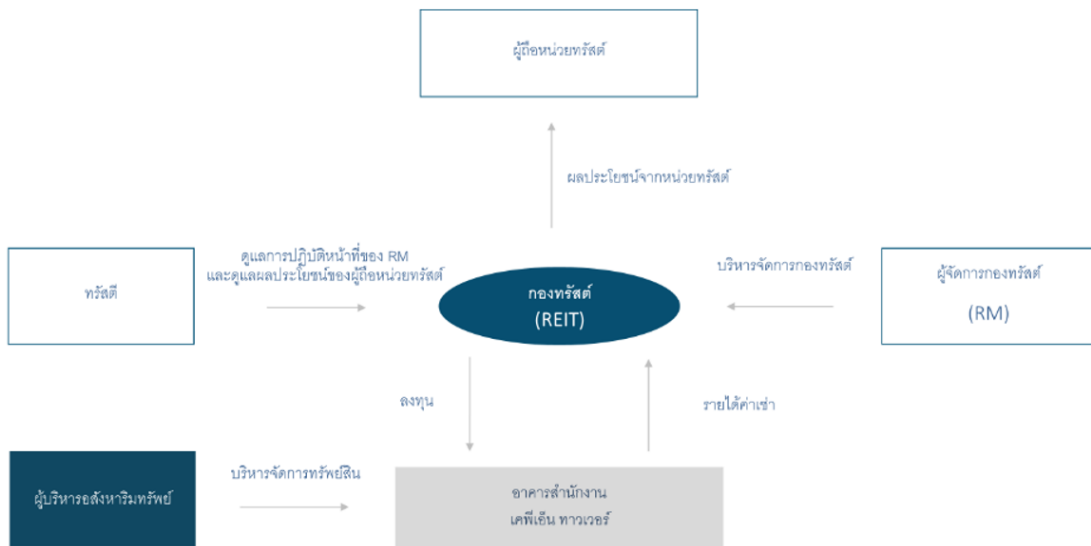
#### 2) โครงสร้างกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพและโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ

เปรียบเทียบโครงสร้างกองทุนรวม KPNPF ก่อนการแปลงสภาพและโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ ดังต่อไปนี้

### โครงสร้าง KPMPF (ก่อนการแปลงสภาพ)



### โครงสร้าง KPNREIT (หลังการแปลงสภาพ)



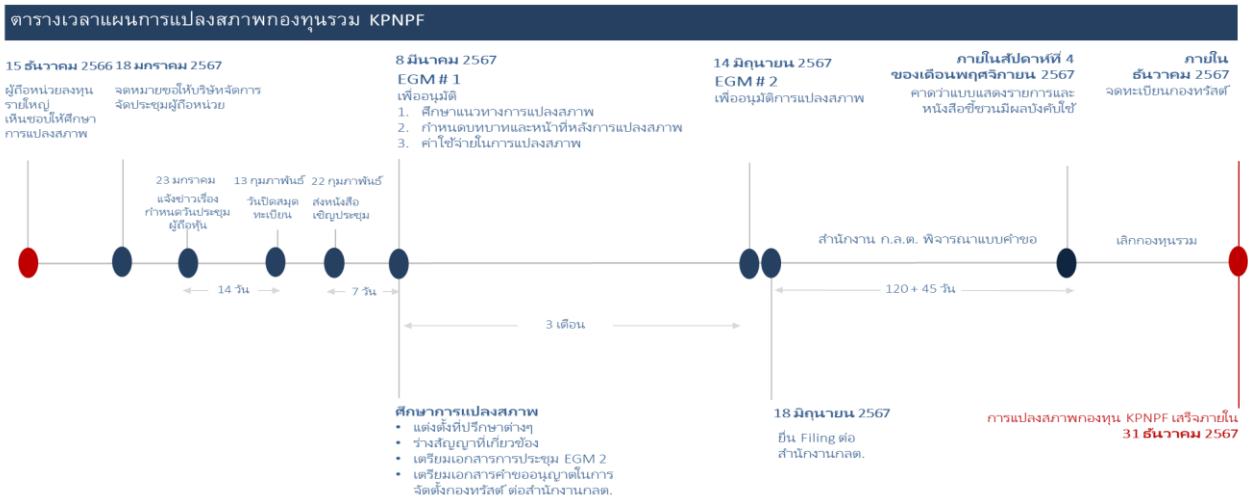
### 5. ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของแต่ละขั้นตอน

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPMPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพและเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยผู้เสนอแผนได้แจ้งว่าจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินทรัพย์สิน และผู้ตรวจสอบบัญชีเพื่อทำการศึกษาโดยละเอียดและเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยกองทุนรวม KPMPF ครั้งที่ 2/2567 ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เพื่อขอมติอนุมัติการแปลงสภาพและรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การแปลงสภาพ



แล้วเสร็จได้ทันภายใน 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ระยะเวลาการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT และ กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินงานแต่ละขั้นตอน สามารถสรุปได้ดังนี้

## ตารางเวลาแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF ก่อนแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน มีผล บังคับใช้



ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทุนรวม KPNPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม KPNPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ .34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ .49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน

### 6. ค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพ

การศึกษาและการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์นั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เนื่องจากต้องมีการศึกษาจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพทั้งหมดประมาณ 11,665,000 บาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.71 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม KPNPF ณ 31 ธันวาคม 2566) ประกอบด้วย

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

**ค่าใช้จ่ายส่วนที่ 2:** ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้แปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ค่าชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายในการยื่นคำขอการแปลงสภาพกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนนี้รวมเป็นจำนวน ประมาณ 1,933,657 บาท

**ค่าใช้จ่ายส่วนที่ 3:** ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประมาณ 466,343 บาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

## 7. ข้อดี ข้อดีและความเสี่ยงของการแปลงสภาพ

### 7.1 ข้อดีของการแปลงสภาพ

#### 1) สิทธิประโยชน์ทางภาษี

หากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และกองทุนรวม KPNPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและประหยัดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในวาระที่ 1 โดยประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะลดลงหากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะเท่ากับ 65,127,597 บาท

#### 2) เพิ่มโอกาสในการขยายฐานธุรกิจ เพื่อผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์ ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวม KPNPF มีข้อจำกัดที่ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ จึงไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม KPNPF ได้ การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์เป็นการสานต่อนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ตีเพิ่มเติม เนื่องจากกองทรัสต์ ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งสามารถเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายประเภทได้มากขึ้น อันจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตให้แก่กองทรัสต์และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

#### 3) เพิ่มความยืดหยุ่นในการหาแหล่งเงินทุน จากการเพิ่มเพดานในการกู้ยืม

กองทุนรวม KPNPF สามารถกู้ยืมได้เพียงร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เท่านั้น ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของสินทรัพย์รวม และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของสินทรัพย์รวม หากกองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับ Investment Grade ขึ้นไป ดังนั้นภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์แล้วจะทำให้มีความคล่องตัวในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมได้สะดวกขึ้น และมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้น

#### 4) โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ แปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด หรือผู้เสนอแผน ได้เสนอการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากเดิมที่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เป็นรูปแบบ

การคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่ประกอบด้วย 2 ส่วน กล่าวคือ ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามโครงสร้างเดิมของการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF และ ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ซึ่งแปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงาน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

## 7.2 ข้อดีและความเสี่ยงของการแปลงสภาพ

1) ภาวะภาษีที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพสำหรับผู้ถือหน่วยบางประเภทของกองทุนรวม KPNPF

1.1) ภาวะภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/เงินปันผลจากกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนไป ได้แก่ บุคคลธรรมดาต่างชาติ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศ จะมีภาวะภาษีเพิ่มมากขึ้น หลังจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง

ภาวะภาษีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ภาวะภาษีจากเงินปันผล / ประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
<b>บุคคลธรรมดา</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> <li>▪ ผู้มิได้อยู่ในประเทศไทย : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	
<b>นิติบุคคล</b>	<b>นิติบุคคล</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ไทย หรือต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ไทย หรือต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายร้อยละ 10.00 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	

1.2) ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/ทรัสต์ (Capital Gain)

การเปลี่ยนจากการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF เป็นการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จะไม่ส่งผลกระทบต่อด้านภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเป็นนิติบุคคลต่างชาติ โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง

ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
<p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ มีภูมิลำเนาในไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>▪ มีภูมิลำเนาต่างประเทศ : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>	
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ไทย หรือต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย) : ไม่ต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</li> <li>▪ ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย) : ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	

2) ภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ ต้องมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพ จึงอาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแม้ว่าผู้ถือหน่วยจะเห็นชอบหรือไม่ก็ตาม เช่น ค่าจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าสอบบัญชี ค่าจัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยกองทุน ค่าส่งเอกสาร ค่าสถานที่จัดประชุม และอื่น ๆ โดยการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ รวมทั้งหมดประมาณ 11,665,000 บาท ตามรายละเอียดที่แสดงไว้ใน **ส่วนที่ 10: ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวม KPNPF**

ความเสี่ยงในการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ ที่ต้องพิจารณาประกอบด้วยคือ

- 1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน - ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงานในกรณีที่การแปลงสภาพไม่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะส่งผลให้ไม่อาจทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้
- 2) ความเสี่ยงเรื่องความไม่แน่นอนในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของ KPNREIT แทน KPNPF ซึ่งอาจทำให้การดำเนินการแปลงสภาพไม่เป็นไปตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี

เกี่ยวกับประเด็นข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้หารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2567 เพื่อขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ที่เกี่ยวข้อง เพื่อขยายกำหนดระยะเวลาในการ โอนทรัพย์สินและภาระจาก KPNPF ให้แก่ KPNREIT และไม่ให้ถือว่าการที่ KPNREIT ได้รับอนุญาต จากศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการ ได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีแทนที่ KPNPF ล่าช้านั้นเป็นเหตุให้ KPNPF ไม่สามารถ ดำเนินการแปลงสภาพภายในกรอบระยะเวลาของกฎหมาย

- 3) ความเสี่ยงจากเพดานกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น - เพดานการกู้ยืมที่สูงขึ้นอาจทำให้ผู้ถือหน่วยกองทรัสต์อาจมี ภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ ซึ่งหากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไป ความสามารถในการชำระคืน อาจส่งผลให้กองทรัสต์เผชิญกับความเสี่ยงที่ไม่สามารถชำระเงินต้น และดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ได้
- 4) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต - เนื่องจากกองทรัสต์สามารถลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายมากขึ้น อาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการลงทุนสูงหากมีการ ลงทุนเพิ่มเติม

### **ความเห็นของผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว**

เมื่อพิจารณาเหตุผล ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับ ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำ รายการแปลงสภาพ ผู้ก่อตั้งทรัสต์พิจารณาเห็นว่าเห็นว่าการแปลงสภาพมีความเหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ กองทุนรวม KPNPF และผู้ถือหน่วย อันจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตให้แก่กองทรัสต์และเพิ่มโอกาสในการสร้าง ผลตอบแทนที่ดีอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

## ส่วนที่ 2

สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างระหว่างกองทุนรวม KPNPF และ KPNREIT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

**ส่วนที่ 2: สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญของความแตกต่างระหว่างกองทุนรวม KPNPF และ KPNREIT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว**

ผู้เสนอแผน ขอนำเสนอการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกองทุนรวม KPNPF และ KPNREIT ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นเพื่อการเปรียบเทียบความแตกต่างในสาระสำคัญเท่านั้น ทั้งนี้ รายละเอียดของ KPNREIT จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลร่างหนังสือชี้ชวนการขายหลักทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
1	จัดตั้งตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2	โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทุนทรัสต์
3.	สถานะของกองทุน	นิติบุคคล	กองทุนทรัสต์
4.	ขนาดขั้นต่ำของมูลค่าทรัพย์สินหลัก	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
5.	จำนวนผู้ถือหุ้น	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย
6.	การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หน่วยงานลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
7.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว
8.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
9.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม KPNPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์
10.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวม KPNPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
11.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
12.	นายทะเบียน	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
13.	ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
14.	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
15.	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ โดยก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำ ให้ได้มาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังจากเสนอขายหน่วยทรัสต์)
16.	การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
17.	เกณฑ์การเสนอขาย	อย่างน้อยร้อยละ 25.00 ต้องเสนอขายให้กับผู้ลงทุนทั่วไป และจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ โดยจะวนไปเรื่อยๆ จนครบจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย (Small Lot First)	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี))
18.	ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)(ถ้ามี)
19.	แนวทางการกำกับดูแล	คล้ายกองทุนรวม	คล้ายบริษัทจดทะเบียน
20.	การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	ไม่กำหนด	ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรืออาจพิจารณาดำเนินการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปีในลักษณะ Two -



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
			Way Communication ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะผู้ถือหุ้นหรือวิธีสื่อสารหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานตรวจสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้แก่การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี
21.	เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์/รายการที่เกี่ยวข้อง	ตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนรวมแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้น โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประเภทที่เกี่ยวข้อง	ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า และต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้น โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประเภทที่เกี่ยวข้อง
22.	การกระจายหน่วยขายย่อย (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นหรือรายย่อยถือหุ้นหรือทรัพย์สินรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยหรือทรัพย์สินทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
23.	ภาษี	- กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไปตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำชี้แจงของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560 - ผู้ถือหุ้นรายลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร แตกต่างกันตามประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหุ้น	- กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ - ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหลักทรัพย์ประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน
24.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
25.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
26.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
27.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
28.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวม KPNPF จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำ การปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอน ใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม KPNPF และผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น	กองทุนนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการซื้อขาย และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องในระยะเวลาที่ยาว อีกทั้งกองทุนมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การขาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ กองทรัสต์ ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญไว้ดังต่อไปนี้ (1) เพื่อรองรับการแปลงสภาพ (2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในขนาดค

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
		<p>ไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>	
29.	<p>นโยบายการลงทุน</p>	<p>กองทุนรวม KPNPF มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยการนำพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้า (ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลาง) ออกให้เช่า และนำพื้นที่โฆษณาออกจัดหาผลประโยชน์โดยให้ผู้เช่าอาคารและ/หรือบุคคลภายนอกเข้าเพื่อการใช้งาน โดยผู้บริหารของทรัพย์สินจะเป็นผู้ดำเนินการดูแลผู้เช่ารายเดิม และจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่อาคารและ/หรือพื้นที่โฆษณาเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ โดยอาศัยช่องทางการขาย เช่น เครือข่ายและ/หรือพันธมิตรของผู้บริหารของทรัพย์สินของบริษัทนายหน้าหรือการทำโฆษณาเผยแพร่ตามสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม</p>	<p>กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนา และหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว</p>
30.	<p>การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน</p>	<p>กองทุนรวม KPNPF มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่ลงทุนโดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ โดยกองทุนรวม KPNPF ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย KPN Land จะจัดการและ</p>	<p>กองทรัสต์มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานและพาณิชย์กรรมอื่น ๆ อาคารโรงงานและคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self-Storage) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว โดยการนำพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
	<p>บริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์”ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่การจัดเก็บค่าเช่าและบริการเพื่อนำส่งกองทุนรวม KPNPF ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์</p> <p>จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้หลักที่กองทุนรวม KPNPF ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยกองทุนรวม KPNPF จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาดที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้กองทุนรวม KPNPF จะยังมีรายได้อื่น ๆ เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น</p>	<p>โดยกองทุนรวม KPNPF จะแต่งตั้งบริษัท บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดย KPN Land จะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์การจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมที่กำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนแล้ว แต่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการให้เข้าพื้นที่และ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้หลักที่กองทุนรวม KPNPF ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานและพาณิชยกรรมอื่นๆ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ห้องเก็บของให้เช่า (Self - Storage) และ อาคารโรงงาน จะเป็นรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยกองทุนรวม KPNPF จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาดที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้ กองทุนรวมยังมีรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น</p>	<p>โดยกองทุนรวม KPNPF จะแต่งตั้งบริษัท บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดย KPN Land จะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์การจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมที่กำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนแล้ว แต่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการให้เข้าพื้นที่และ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้หลักที่กองทุนรวม KPNPF ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานและพาณิชยกรรมอื่นๆ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ห้องเก็บของให้เช่า (Self - Storage) และ อาคารโรงงาน จะเป็นรายได้ค่าเช่า และค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยกองทุนรวม KPNPF จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามขนาดที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้ กองทุนรวมยังมีรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
31.	<p>นโยบายการกู้ยืมเงิน</p> <p>การให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ได้ก็ตามและต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หา ผลประโยชน์</p> <p>(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวม KPNPF เพื่อประโยชน์ในการจัดหา ประโยชน์ของกองทุนรวม KPNPF</p> <p>(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละงทุน เป็นสำคัญ</p> <p>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต้องมาภายหลังจำนวนเงิน ที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้ เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนจะอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม KPNPF</p>	<p>กองทรัสต์ อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ ซึ่งต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</p> <p>(3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก</p> <p>(4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</p>	

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
			<p>(7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนทรัสต์ หรือที่กองทุนทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนทรัสต์</p> <p>(8) เป็นเงินหมุนเวียนของกองทุนทรัสต์</p> <p>(9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนทรัสต์</p> <p>(10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทุนทรัสต์</p> <p>(12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอื่นเนื่องมาจากากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้</p> <p>(13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทุนทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนทรัสต์ และผู้ถือหุ้นยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลือน้อยตามสัญญาเช่าด้วย ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีการกู้ยืมเงินให้มูลค่าการกู้ยืม ไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
			<p>เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(1) ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>(2) ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการ จัดอันดับ ความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักรางาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออก ตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>
32.	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผลของ กองทุนรวม KPNPF และประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์</p>	<p>กองทุนรวม KPNPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทผู้จัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษ เกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามี ความจำเป็นและสมควร</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทุนรวม KPNPF มีกำไรสุทธิใน รอบระยะเวลา บัญชีใด บริษัทผู้จัดการจะ จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของ</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 4 ครั้งและจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือ รอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จาก การประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
		<p>รอบบัญชีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากกำไรประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดเพื่อให้มีความสอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม KPNPF</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทุนรวม KPNPF มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นวงจรงบจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวม KPNPF เกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นวงจรงบภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นวงจรงบ</p>	<p>ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์</p> <p>(ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นวงจรงบจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นวงจรงบทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นวงจรงบ</p> <p>(5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์จะงดวงสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน</p>



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
	<p>ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของทุนรวม KPNPF เพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติมในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อ หน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไปสำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนดสั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความ</p>	<p>แทนในครั้งนั้นและให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้</p> <p>(6) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่เมือจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</p>	

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
		เห็นชอบจากผู้ถือหุ้นวงลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ	
33.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
33.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		
(1)	ค่าธรรมเนียมการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
(1.1)	การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการออกและเสนอขายเพิ่มเติม หรือเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อไป	ไม่มี	ไม่มี
(1.2)	การขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ไม่มี	อัตราค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
(2)	ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
(3)	ค่าธรรมเนียมในการปรับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
(4)	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ไม่มี	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(7)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนาย	ไม่มี	ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
	ทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ		
(8)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยงานทรัสต์กับนายทะเบียน	ไม่มี	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยงานทรัสต์กำหนด
33.2	<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม KPNPF หรือ KPNREIT</b>		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของบริษัทจัดการ/ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทุนทรัสต์	ร้อยละ 0.30 ของ NAV <sup>1</sup>	ประกอบด้วย <sup>1</sup> (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ KPNREIT (2) ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20.00 ของส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง และผลตอบแทนอ้างอิง โดยวงเงินการเรียกเก็บในปีแรก
(2)	ค่าธรรมเนียมการซื้อขายหรืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทุนทรัสต์	ไม่มี	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนทรัสต์
(3)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์รายปี	ร้อยละ 0.03 ต่อปีของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทุนทรัสต์
(4)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(4.1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน	(1) ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน และร้อยละ 2.70 ของผลกำไรสุทธิของทรัพย์สินก่อนหักจ่ายค่าจ่ายของกองทุน	(1) ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของกองทุนทรัสต์ และร้อยละ 2.70 ของผลกำไรสุทธิของทรัพย์สินก่อนหักจ่ายค่าจ่ายของกองทุนทรัสต์

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม KPNPF	KPNREIT
		(2) ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	(2) ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
(4.2)	ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการ	0.5 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย (เฉพาะกรณีที่มีสัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)	0.5 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย (เฉพาะกรณีที่มีสัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)
(4.3)	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการ	1 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย (เฉพาะกรณีที่มีสัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)	1 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย (เฉพาะกรณีที่มีสัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)

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

- 1) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน
- 2) ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง = กำไรสุทธิปรับปรุง  
 กำไรสุทธิปรับปรุง คำนวณจาก รายได้รวม หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังฆมนตรีทรัพย์ ปรับปรุงด้วยค่าปรับมูลค่าคงค้าง (2) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3) ค่าประกันภัย และ **ภาษีไม่รวม** (4) รายการพิเศษเฉพาะภาคอื่น ๆ

### ส่วนที่ 3

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ KPNREIT

ส่วนที่ 3: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ KPNREIT

<p><b>คู่สัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์</li> </ol>
<p><b>วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ . ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ . ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> <li>กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ เช่า เช่าช่วงและ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการหรือรายได้อื่นใดในตนเองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</li> </ol>
<p><b>ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น) KPN Property Fund หรือ KPNPF (และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ถือสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สิน</li> </ol>

	<p>และภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p> <p>2. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์</p> <p>3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น ถ้ามี (ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน ถ้ามี (และ/หรือมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
ชื่อ อายุ ประเภท	<p>ชื่อกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (ภาษาไทย)</p> <p>ชื่อกองทรัสต์ : KPN Real Estate Investment Trust (ภาษาอังกฤษ)</p> <p>ชื่อย่อ : KPNREIT</p> <p>อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ</p> <p>ประเภท : ไม่รับซื้อคืน และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</p>

<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่า ๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ [ ] บาท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p>
<p><b>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้</li> <li>3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</li> <li>4. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</li> <li>5. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปสรรคตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> <li>7. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน (หากมีกรณีที่ต้องดำเนินการ) โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออก</li> </ol>



	<p>หน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
<p><b>เหตุในการเพิ่มทุน</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว</li> <li>2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>4. เพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</li> <li>5. เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</li> <li>6. เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>7. กรณีอื่นใดที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญา และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
<p><b>การลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
<p><b>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการ</li> </ol> </li> </ol>

	<p>เข้าสู่งหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) โดยจะต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</p> <p>1.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>1.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>1.4 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</p> <p>1.5 เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p>
<p><b>ผู้ถือหุ้นทรัสต์</b></p>	<p>1. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน</p> <p>2. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. ข้างต้น</p> <p>5. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือ</p>

	<p>หน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้ หากทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ .ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ .ทรัสต์ กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อการจัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้ กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day – to - day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p>
--	--

	<p>12. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>การลงทุนของกองทรัสต์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ .49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องรวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์) ถ้ามี(</b></p>	<p>กองทรัสต์จะมีการลงทุนโดยตรงและโดยทางอ้อมโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การลงทุนโดยตรงซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรณที่ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.</li> <li>1.1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</li> </ol> </li> <li>1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</li> <li>1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</li> </ol> </li> </ol>

- 1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม(ถ้ามี) กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนโดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์) ถ้ามี (พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- 1.5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต .
- 1.5.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - ข( เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  - ค( เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล) International Firm(

	<p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 นี้ให้ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพและอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ทจ .34/2559 แล้วด้วย</p> <p>1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. การลงทุนโดยทางอ้อมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศที่ ทจ .49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>2.2 กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.1 ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่ากรให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2.3 ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้</p> <p>2.3.1 การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้างต้น โดยให้คำนึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2.3.2 การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 ข้างต้น</p> <p>2.3.3 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p>
--	--

	<p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม ก (ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>2.3.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้ด้วย</p> <p>2.3.5 ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรงเว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p> <p>3. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักโดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p><b>วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์) ถ้ามี(</b></p>	<p>ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ตรวจสอบหรือสอบทาน) Due Diligence (ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อ(ถ้ามี) ประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย</p> <p>1.1 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</p>

	<p>2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้</p> <p>2.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>2.1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</p> <p>2.1.3 สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม</p> <p>2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม )ถ้ามี(</p> <p>2.1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น</p> <p>2.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>2.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>2.2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการ Board of Directors (ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2.2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>2.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p>
--	---



	<p>2.3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</p> <p>2.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p>
<p><b>นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่นโดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้</li> <li>1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ .หลักทรัพย์ โดยอนุโลม</li> <li>1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่า จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ .หลักทรัพย์ โดยอนุโลม</li> </ol> </li> <li>2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 พันธบัตรรัฐบาล</li> <li>2.2 ตั๋วเงินคลัง</li> <li>2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ ออกและมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข</li> <li>2.4 เงินฝากในธนาคารหรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย</li> <li>2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออกโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง</li> <li>2.6 ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคารบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออกผู้รับรองผู้รับอวัลหรือผู้ค้ำประกันโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงทั้งนี้การรับรองรับอวัลหรือค้ำประกันแล้วแต่กรณีตามข้อนี้ต้องเป็น</li> </ol> </li> </ol>

	<p>การรับรองตลอดไปปรับอาวัลทั้งจำนวนหรือค่าประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>2.7.1 เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)</p> <p>2.7.2 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ</p> <p>2.7.3 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป</p> <p>2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย</p> <p>2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>2.9.1 Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)</p> <p>2.9.2 มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2.9.3 มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร</p>
--	---

	<p>2.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์</p> <p>2.11 ทรัพย์สิน หลักทรัพย์หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด</p> <p>3. กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ</p> <p>3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล) Golden Share (ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 หุ้น</p>
<p><b>การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในตนเองเดียวกันกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามวรรคก่อนก่อนการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3. กองทรัสต์สามารถให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า</p>

	<p>เพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี</p> <p>4. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าและ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>6. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น) ถ้ามี (ให้ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือ</p>
--	---

	<p>หน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยจะต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>1.2 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</li> <li>1.3 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต . คณะกรรมการ ก.ล.ต . และหรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก</li> <li>1.4 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>1.5 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>1.6 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์</li> <li>1.7 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>1.8 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>1.9 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</li> <li>1.10 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม )Refinance(</li> <li>1.11 ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>1.12 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> </ol> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการ</p>

	<p>เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้อ 1.6 หรือข้อ 1.7 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การกู้ยืมเงินขอสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศและ/หรือต่างประเทศซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัยและกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วยนอกจากนี้กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน) Derivative Product (เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยนและ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วนเช่นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน) Cross Currency Swap (หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) Interest Rate Swap( เป็นต้น</p> <p>2.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาของที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินดังนี้</p> <p>2.2.1 การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</p> <p>2.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดย</p>
--	--

ไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็น หลักประกันการชำระเงินกู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิม จากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัสต์มี ความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำ ได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่สัญญาไม่สามารถหา ข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อ หาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอ มติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้
  - 3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมี การเลิกบริษัท) Perpetual Bond(
  - 3.2 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
    - 3.2.1 ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด) Callable (หรือให้สิทธิ กองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด) Puttable(
    - 3.2.2 กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปร ตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
    - 3.2.3 ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับ ปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
  - 3.3 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
  - 4.1. ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

	<p>4.2. ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้) Investment Grade( ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่น่าจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ .49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</li> <li>2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง</li> <li>3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</li> </ol>
<p><b>การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</li> </ol>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. ทริสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา</li> <li>3. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว</li> <li>4. ให้ส่งสำเนาทะเบียนที่ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทริสตีภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ</li> <li>5. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทริสตีว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว</li> </ol>
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</li> <li>2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทริสตี นอกจากนี้ (1) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และ (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ol>
<p><b>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทริสตี</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทริสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทริสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทริสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ol>

	<p>2. เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>2.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูล การจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>2.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ก่อนเข้าทำธุรกรรม</p> <p>2.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนเข้าทำธุรกรรม เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2.3 ข้างต้นในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p><b>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</p> <p>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มีประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p><b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p>

	<p>1.1 การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงองค์หาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>1.2 การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (หากมี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้</p> <p>6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ .49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไป</p>
--	--

	<p>ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>10. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p><b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้</p> <p>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>

	<p>2.7 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>2.8 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2.9 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.10 การเลิกกองทรัสต์</p> <p>2.11 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>7. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณี</p>
--	--

	<p>ที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p>8. มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>8.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>8.2 ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>8.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>8.2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>8.2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>8.2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>8.2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>8.2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>8.2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>8.2.8 การเลิกกองทรัสต์</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียง</p>	<p>1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาวต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ พจ .49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p>

<p><b>ลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น</li> <li>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 .หรือข้อ 2 .ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต .ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</li> <li>4. ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1 .หรือข้อ 2. จะมีข้อจำกัดสิทธิในการรับผลตอบแทน โดยจะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</li> <li>5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1. หรือข้อ 2. เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว</li> <li>5.2 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</li> </ol> </li> </ol>
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต .ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต .พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และ</li> </ol>

	<p>ให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต .จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. ทริสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (หากมี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทริสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทริสต์จะพิจารณาเห็นสมควร</li> <li>3. ทริสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น) ถ้ามี (ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> <li>4. ทริสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอ ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หรือทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>5. ทริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</li> <li>6. ทริสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร .14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> <li>7. ทริสต์มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร .14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> <li>8. ทริสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่</li> </ol>
--	--



	<p>เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณาขอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์</p> <p>9. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>10. ห้ามทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ</p> <p>11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์</p> <p>12. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย และในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย</p> <p>13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 .จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานดังนี้</p> <p>13.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>13.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์</p> <p>13.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย</p> <p>14. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12 .จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สิน</p>
--	--

	<p>นั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์ แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน</p> <p>15. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>15.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p>15.2 การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเลี้ยงทรัสต์</p> <p>15.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน</p> <p>15.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้</p> <p>15.5 กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ .49/2555 ประกาศที่ กร .14/2555 และประกาศที่ สช .29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต .ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องข้อกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติข้างต้น ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์</p> <p>16 . ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กช .1/2553 เรื่องระบบงานการติดต่อผู้ลงทุนและการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้</p> <p>16.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์</p> <p>16.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน</p>
--	---

	<p>16.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป</p> <p>คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้</p> <p>17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ .ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ และติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ</p> <p>18. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์</p> <p>สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้</p> <p>19. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 18 .จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>20. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ .ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามใน</p>
--	--

	<p>กรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์นี้อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบ</p> <p>21. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>21.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>21.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 21.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ .ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>21.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ .หลักทรัพย์ และพ.ร.บ .ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง</p> <p>22. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งท(ถ้ามี) ทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>22.1 การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 24</p> <p>22.2 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ</p>
--	--

	<p>กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่</p> <p>22.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>22.4 การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>22.5 การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น) ถ้ามี (เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ</p> <p>23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร</p> <p>24. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>25. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>26. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p>
--	--

	<p>26.1 รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย</p> <p>26.1.1 ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>26.1.2 จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์</p> <p>26.1.3 ข้อจำกัดในเรื่องการโอน(ถ้ามี)</p> <p>26.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย</p> <p>26.2.1 ชื่อ นามสกุลสัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>26.2.2 เลขที่หน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ(ถ้ามี)</p> <p>26.2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>26.2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน(ถ้ามี)</p> <p>26.2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียนถ้ามี(</p> <p>26.2.6 การจำหน่ายปลดอายุัดหน่วยทรัสต์ /การอายุัด/ เพิกถอนจำนวน) ถ้ามี(</p> <p>27. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</p> <p>15.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้</p> <p>15.2 มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้</p> <p>15.3 มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน</p> <p>28. ภายใต้บังคับของข้อ 27. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร</p>
--	--

<p><b>การแต่งตั้ง เจื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเท่านั้น</li> <li>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>2.2 ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>2.3 ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</li> <li>2.4 ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> <li>2.5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</li> <li>2.6 ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กข. 9/2552</li> </ol> </li> <li>3. ในกรณีที่เกิดเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้</li> <li>4. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</li> <li>5. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</li> </ol>
<p><b>ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สช. 29/2555 กำหนด</li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง</li> </ol>

	<p>และก่อภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในหน้าที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์</p> <p>5. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>6. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้</p> <p>6.1 ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>6.2 ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง</p>
--	--



	<p>6.3 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p> <p>6.4 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์</p> <p>6.5 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม</p> <p>6.6 ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว</p> <p>6.7 ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ</p> <p>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>7.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย</p> <p>7.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>7.2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>7.2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน) การทำ Due Diligence (อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการประเมินความ</p>
--	--

	<p>เสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์)ถ้ามีเช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า (และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</p> <p>9. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาแต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>9.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>9.2 มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น</p> <p>10. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ . 51/2555และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต . หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้</p> <p>10.1 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามแบบ 56-REIT</p> <p>10.2 งบการเงินของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี</p> <p>10.3 รายงานประจำปี โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่ได้กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ . 51/2555</p> <p>10.4 รายงานข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วยรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว</p>
--	---

	<p>11. ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต .สำนักงาน ก.ล.ต .และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</p> <p>1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>1.3 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช. 26/2555</p> <p>1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555</p> <p>2. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</p>
<p><b>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ หมายถึงทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต .และเป็นผู้ที่ตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ นาย</p>

	<p>ทะเบียนหน่วยทรัสต์ มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่นได้โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ นายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นถ้ามี(จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</li> <li>2. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่กร .14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>3. การโอนหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอนพร้อมทั้งแนบเอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้วทั้งนี้ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์) ถ้ามี( ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด กรณีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์) ถ้ามี(ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์และ/หรือศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด</li> <li>4. ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>
--	--

<b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b>	<p>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน</p>
<b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์</li> <li>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>
<b>การเลิกกองทรัสต์</b>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ยื่นจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติ</li> </ol>

	<p>เหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</li> <li>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> <li>6. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ol>
--	---

## ส่วนที่ 4

รายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF มูลค่า  
อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด  
ของกองทุนรวม KPNPF

ส่วนที่ 4: รายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม KPNPF มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม KPNPF มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม KPNPF

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ KPNREIT จะลงทุน และ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567<sup>1</sup>

ชื่อโครงการ (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
ชื่อโครงการ (อังกฤษ)	KPN Property Fund
ชื่อย่อ	KPNPF
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม <sup>2</sup>	1,571,290,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>3</sup>	1,656,803,151 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม <sup>3</sup>	9.2044 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	180,000,000 หน่วย
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึง ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ชื่ออาคาร	เคพีเอ็น ทาวเวอร์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น พร้อมที่จอดรถยนต์
ที่ตั้ง	อาคารเลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
อายุอาคาร	- 25 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	59,839.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่เช่า จำนวน 25,871.65 ตารางเมตร และพื้นที่อื่น ๆ จำนวน 33,967.35 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์	- พื้นที่พาณิชย์กรรม (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)
งานระบบในอาคาร	- ระบบไฟฟ้า



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบประปา</li> <li>- ระบบสุขาภิบาล</li> <li>- ระบบปรับอากาศ Chilled Water</li> <li>- ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง</li> <li>- ระบบรักษาความปลอดภัย ก่อสร้างจรปิด</li> <li>- ระบบไฟฟ้าสำรอง</li> <li>- ระบบลิฟท์ แบ่งเป็น ลิฟท์โดยสาร 9 ชุด และลิฟท์บริการ 1 ชุด</li> </ul>
<b>ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม</b>	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบ
<b>รายได้สำหรับระยะเวลา</b> 1 ม.ค. 66 – 31 ธ.ค. 66	85.18 ล้านบาท
<b>วันที่เข้าลงทุนทรัพย์สิน</b>	3 พฤษภาคม 2566
<b>ราคาที่เข้าลงทุน</b>	10.00 บาท

**หมายเหตุ:**

- 1) ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ KPNREIT นั้น จะอ้างอิงจากข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม KPNPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ครั้งล่าสุดก่อนการโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ข้อมูลจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567 วิจัยพิจารณาจากรายได้ บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเอสที แอฟแฟร์ส จำกัด
- 3) ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

**2. รายละเอียดคดีความอันถือเป็นภาระของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งจะถูกโอนไปยัง KPNREIT ในวันแปลงสภาพ**

ข้อมูล ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 กองทุนรวม KPNPF เป็นคู่ความในคดีแพ่งทั้งหมด 8 คดี โดยทั้ง 8 คดีดังกล่าวมีข้อโต้แย้งซึ่งเป็นเหตุให้กองทุนรวม KPNPF ต้องใช้สิทธิทางศาล อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการของผู้เช่าในเคพีเอ็นทาวเวอร์ โดยมีรายละเอียดรายการคำพิพากษา สถานะคดี และแนวทางการโอนคดีความของกองทุนรวม KPNPF ไปยัง KPNREIT ตามด้านล่าง รวมถึงคดีอื่นใดที่กองทุนรวม KPNPF เป็นคู่ความสรุปรายละเอียดคำพิพากษาและสถานะคดี

กองทุนรวม KPNPF เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในคดีดังต่อไปนี้

หมายเลขคดี	จำเลย	ข้อหา	คำพิพากษา/คำสั่ง	สถานะคดี
1. คดีดำเลขที่ พ5559/2561 คดีแดงเลขที่ พ5186/2562	บริษัท แอล.วี. เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)	ขับไล่, เรียกค่า เช่าที่ค้างชำระ, ค่าเสียหาย	ศาลอุทธรณ์พิพากษายื่นให้ จำเลยชำระเงิน 4,449,995.85 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับจากวัน ถัดจากวันฟ้อง	ยังไม่ได้มีการยื่น ค้ำประกันคดี

หมายเลขคดี	จำเลย	ข้อหา	คำพิพากษา/คำสั่ง	สถานะคดี
2. คดีคำเลขที่ พ161/2563 คดีแดงเลขที่ พ695/2565	บริษัท เดอะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ผิดสัญญาเช่า และสัญญา บริการ	ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลย ชำระเงินจำนวน 546,330.25 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.50 ต่อปี นับจากวัน ถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนถึง วันที่ 10 เมษายน 2564 และ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับแต่ วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้น ไป	อยู่ระหว่างศาล ออกคำสั่งบังคับคดี
3. คดีดำเลขที่ พ1053/2562 คดีแดงเลขที่ พ6651/2562	บริษัท เคพี เอ็น ทิวเดอริง จำกัด	ผิดสัญญาเช่า และสัญญา บริการ เรียกค่า เช่าที่ค้างชำระ และค่าเสียหาย	ศาลฎีกาพิพากษาให้จำเลย ชำระเงินจำนวน 52,277.72 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.50 ต่อปี นับจากวัน ถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนถึง วันที่ 10 เมษายน 2564 และ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับแต่ วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้น ไป	อยู่ระหว่างศาล ออกคำสั่งบังคับคดี
4. คดีดำเลขที่ พ1054/2562 คดีแดงเลขที่ พ7125/2562	บริษัท สยาม วิลสัน เลิฟนิ่ง จำกัด	ผิดสัญญาเช่า และสัญญา บริการ เรียกค่า เช่าที่ค้างชำระ และค่าเสียหาย	ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้ไข จำเลยชำระเงิน 59,972.77 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.50 ต่อปี นับจากวัน ถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป	อยู่ระหว่างศาล ออกคำสั่งบังคับคดี
5. คดีดำเลขที่ พ4521/2562 คดีแดงเลขที่ พ3284/2563	บริษัท เคพี เอ็น อะคาเดมี จำกัด	ผิดสัญญาเช่า และสัญญา บริการ เรียกค่า เช่าที่ค้างชำระ และค่าเสียหาย	ศาลฎีกาพิพากษายืนให้จำเลย ชำระเงิน 71,941.47 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี นับจากวันถัดจากวัน ฟ้องเป็นต้นไปจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตรา ร้อยละ 5.00 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไป	อยู่ระหว่างศาล ออกคำสั่งบังคับคดี

หมายเลขคดี	จำเลย	ข้อหา	คำพิพากษา/คำสั่ง	สถานะคดี
6. คดีดำเลขที่ พ4173/2564 คดีแดงเลขที่ พ4745/2564	บริษัท กำลิ่งใหม่ จำกัด	ผิดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เรียกค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหาย	ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 436,568.44 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับจากวันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป	อยู่ระหว่างศาลออกคำสั่งบังคับคดี
7. คดีดำเลขที่ พ1905/2565 คดีแดงเลขที่ พ3839/2565	บริษัท ศูนย์สุขภาพยาไทยอินเตอร์เนชันแนล จำกัด	ผิดสัญญา เรียกให้ชำระหนี้ค้างชำระ ดอกเบี้ยผิดนัด เบี้ยปรับ และค่าเสียหาย	ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 4,319,403.73 บาท พร้อมเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อเดือนของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันที่ 6 ตุลาคม 2563 และดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 5.00 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป	อยู่ระหว่างศาลออกคำสั่งบังคับคดี
8. คดีดำเลขที่ พ3644/2560 คดีแดงเลขที่ พ4897/2560	บริษัท สัญญาประกันภัย จำกัด (มหาชน) (จำเลยที่ 1) และกองทุนประกันวินาศภัย (จำเลยที่ 2) ในฐานะผู้ชำระบัญชีของจำเลยที่ 1	ผิดสัญญาเช่า ละเมิด ขับได้ เรียกค่าเสียหาย	ศาลอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องได้ จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ และคืนค่าขึ้นศาลให้โจทก์จำนวน 134,000 บาท	ศาลได้มีคำสั่งให้จำเลยที่ 1 เป็นบุคคลล้มละลายตามคดีแดงที่ ล 3591/2560 เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2562 โดยกองทุนรวม KPNPF ได้มีการยื่นคำขอรับชำระหนี้แล้วเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560

1) แนวทางการโอนสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของกองทุนรวม KPNPF ไปยัง KPNREIT

เนื่องจากคดีความซึ่งกองทุนรวมสองหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นเจ้าหนี้หรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น มีลักษณะของสิทธิเรียกร้องเป็นการให้ชำระเงิน โดยกองทรัสต์อาจรับโอนหรือเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้โดยการร้องขอต่อศาลเพื่อเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา นอกจากนี้ ข้อพิพาทดังกล่าวไม่

มีลักษณะที่จะส่งผลต่อการดำเนินการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น สิทธิตามคำพิพากษาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นดังกล่าวจึงถือเป็นทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมซึ่งจะต้องถูกโอนไปยังกองทรัสต์ในวันแปลงสภาพโดยมีแนวทางการจัดการดังต่อไปนี้

2.1) กองทุนรวม KPNPF ดำเนินการโอนสิทธิเรียกร้องตามมูลหนี้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ KPNREIT

ในวันแปลงสภาพ กองทุนรวม KPNPF จะทำการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ไปยัง KPNREIT ภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF (Master transfer agreement) เพื่อโอนสิทธิ หน้าที่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ทุกประการไปยังกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งเป็นมูลหนี้ระหว่างกองทุนรวม KPNPF และลูกหนี้ภายใต้คดีความทั้ง 8 คดีข้างต้น

นอกจากนี้ ในวันแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF และ KPNREIT จะดำเนินการบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังบรรดาลูกหนี้แห่งสิทธิตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการเพื่อให้บรรดาลูกหนี้แห่งสิทธิทราบถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการจากกองทุนรวม KPNPF ไปยัง KPNREIT

2.2) KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนกองทุนรวม KPNPF

โดยเร็วที่สุดหลังจากวันแปลงสภาพ KPNREIT จะยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแทนกองทุนรวม KPNPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ตามข้อกำหนดแห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อศาลมีคำสั่งอนุญาตให้เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา KPNREIT จะดำเนินการบังคับเอากับทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาในชั้นบังคับคดีต่อไป

3. **รายละเอียดภาระในอสังหาริมทรัพย์อันถือเป็นภาระของกองทุนรวม KPNPF ซึ่งจะโอนไปยังกองทรัสต์ในวันแปลงสภาพ**

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งเคพีเอ็นทาวเวอร์ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยกองทุนรวม KPNPF ถูกจดทะเบียนและตกอยู่ภายใต้ "ภาระในอสังหาริมทรัพย์" ทั้งแปลงและบางส่วน (0.40 ตารางวา) ตามลำดับ ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา ภายใต้บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 18 มกราคม 2562 และสัญญากำหนดลักษณะในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กันยายน 2561

สัญญาดังกล่าวให้สิทธิการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ("รฟม.") ในการใช้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25228 และ 25230 เพื่อประโยชน์ในการดำเนินโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (มีนบุรี - สุวินทวงศ์) โดย รฟม. มีสิทธิสร้างทางรถไฟ อุโมงค์ สถานีใต้พื้นดิน ตลอดจนสิทธิในการปลูกสร้างตัดแปลง รื้อถอน

สิ่งใด ๆ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเฉพาะได้พื้นผิวดินของที่ดินโฉนดข้างต้น ตามข้อกำหนดทางวิศวกรรม โดยที่กองทุนรวม KPNPF มีหน้าที่ห้ามกระทำการใด ๆ ที่จะเป็นเหตุให้การใช้ประโยชน์ของรัฐลดลงหรือเสื่อมความสะดวก เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ

นอกจากนี้กองทุนรวม KPNPF ได้รับค่าตอบแทนจากรฟม. ทั้งสิ้นจำนวน 69,497.4 บาท ซึ่งแบ่งชำระเป็น 2 งวด คือ

- 1) งวดแรก 34,748.70 บาท โดย รฟม. ได้ชำระให้แก่กองทุนรวม KPNPF ในวันที่ 27 กันยายน 2561 (วันลงนามในสัญญากำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์) และ
- 2) งวดที่สอง 34,748.70 บาท รฟม. ได้ชำระให้แก่กองทุนรวม KPNPF ในวันที่ 18 มกราคม 2562 (วันจดทะเบียนภาระในอสังหาริมทรัพย์)

อย่างไรก็ตาม ภาระในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการหรือการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF อย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากเป็นส่วนเฉพาะได้พื้นผิวดินของที่ดิน และจากการพิจารณาข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่พบข้อจำกัดหรือข้อห้ามมิให้อินกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 25228 และ 25230 จากกองทุนรวม KPNPF ไปยัง KPNREIT เพื่อการแปลงสภาพ

## ส่วนที่ 5

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT

ส่วนที่ 5: ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจาก KPNPF เป็น KPNREIT

1. รายการและข้อมูลโดยสรุปของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้

กองทุนรวม KPNPF ได้เข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ปัจจุบันสัญญาเหล่านี้ยังคงมีผลใช้บังคับกับกองทุนรวม KPNPF และบรรดาสหิติหน้าที่ และภาระของกองทุนรวม KPNPF ภายใต้สัญญาจะต้องถูกโอนไปยัง KPNREIT ในขั้นตอนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ ในการโอนสิทธิ หน้าที่ และภาระของกองทุนรวม KPNPF ภายใต้สัญญาไปยัง KPNREIT จะต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งของกองทุนรวม KPNPF

1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารเคทีเอ็น ทาวเวอร์

ผู้ขาย	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”)</li> <li>2. บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จะขาย”)</li> </ol>
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่ดินรวม 8 แปลง เนื้อที่ทั้งสิ้น 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา โฉนดเลขที่ 25228, 25230, 25231, 25232, 25233, 25234, 25235 และ 4906</li> <li>2. อาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร ได้แก่ อาคารสูง 27 ชั้น พร้อมที่จอดรถยนต์ ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ตั้งบนที่ดินในข้อ 1</li> </ol> <p>(หมายเหตุ ทรัพย์สินข้างต้น รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์” หรือ “ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย”)</p>
การโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบการครอบครอง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ กองทุนรวม ได้จดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (“วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก”)</li> <li>2. กองทุนรวมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก</li> <li>3. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามสภาพของอาคารที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดย</li> </ol>

	<p>การส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p>
<p><b>คำตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์</b></p>	<p>ไม่เกิน 1,592,955,000 บาท (ไม่รวมภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง) โดยเป็นคำตอบแทนในส่วนของที่ดินไม่เกิน 152,100,000 บาท และอาคารไม่เกิน 1,440,855,000 บาท โดยชำระในวันที่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก)</p> <p>อย่างไรก็ตาม จำนวนคำตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายข้างต้นอาจปรับเปลี่ยนได้ตามที่เจรจาตกลงกับผู้จะขาย แต่จำนวนเงินคำตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญาฉบับนี้เมื่อรวมกับคำตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายตามสัญญาซื้อขายงานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อจะขายแล้วกองทุนรวมจะชำระเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 1,800,000,000 บาท</p>
<p><b>คำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย</b></p>	<p>ผู้จะขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้จะขายมีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตหรือถือว่าเป็นผู้ได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนถูกต้องจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก รวมถึงการก่อสร้างการเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทสำนักงานให้เช่า และใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา <p>ผู้จะขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก</p> <p>ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน</p> </li> <li>ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกจากสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาจ้างบริการ</li> <li>ผู้จะขายจะดำเนินการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมโดยการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากบริษัท ซีพีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ol>



	<p>เป็นกองทุนรวม และ/หรือดำเนินการยกเลิกสัญญาเดิมทุกฉบับ และจัดให้ผู้เช่า ลูกค้าและ/หรือคู่สัญญาเดิมทุกรายเข้าทำสัญญาโดยตรงกับกองทุนรวมภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ รวมถึงโอนเงินมัดจำและเงินประกันทั้งหมดที่ได้รับจากผู้เช่าอาคารให้แก่กองทุนรวมให้ครบถ้วนภายในระยะเวลา 15 วันนับจากวันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย</p> <p>4. ผู้จะขายรับรองว่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม</p> <p>5. ผู้จะขายรับรองว่าก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่มีข้อพิพาท คดีความ หรืออยู่ภายใต้การบังคับคดีใดๆ ที่จะกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย</p> <p>6. ในกรณีที่ผู้จะขายมีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายแล้วผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันภัยชนิตตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวโดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายเป็นต้นไป โดยกองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่โดยหากผู้จะขายได้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทุนรวมตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยให้แก่ผู้จะขายภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย</p>
<p><b>สิทธิปฏิเสธก่อนในการซื้อคืนหรือจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน (Right of First Refusal)</b></p>	<p>หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่บุคคลอื่นเพื่อประกอบธุรกิจจัดหาผลประโยชน์ในการนำพื้นที่อาคารออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย หรือธุรกิจอื่นใด กองทุนรวมตกลงจะทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังซีบีเอ็นพีโดยระบุข้อกำหนดและ 17 เงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้ซีบีเอ็นพีพิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน โดยหากซีบีเอ็นพีไม่ตอบรับข้อเสนอดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนดระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการเสนอขาย โอน หรือจำหน่าย หรือเสนอให้เช่าแก่</p>

	<p>บุคคลภายนอกได้ต่อไป ทั้งนี้กองทุนรวมไม่สามารถขายโอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดิน และอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้ซีบีเอ็นพีและการดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินตามที่บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการขาย โดยจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p>
<p><b>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าวแล้วแต่กรณี <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือผิดคำรับรอง และรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารและส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</li> <li>(ข) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>(ค) กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายภายใน 60 วันทำการนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม</li> </ol> </li> <li>2. ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการผิดนัด <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอาจเรียกร้องให้คู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ได้</li> <li>(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.(ข) และ 1.(ค) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายค่าใช้จ่ายหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> </ol> </li> </ol>
<p><b>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ซึ่งคิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 100,000 บาท (ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับเงินได้ที่ซีบีเอ็นพีได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้อยู่ในความรับผิดชอบของซีบีเอ็นพี)</li> <li>2. กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในโครงการนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หากกองทุนรวมชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดย</li> </ol>

	<p>หน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในโครงการ ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกแทนซีบีเอ็นพีให้ซีบีเอ็นพีชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ซีบีเอ็นพีทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหากซีบีเอ็นพีชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในโครงการ ที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก แทนกองทุนรวมให้กองทุนรวมชำระคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ซีบีเอ็นพีภายใน 30 วันนับจากวันที่ซีบีเอ็นพีได้แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ค่าปรับ	<p>บรรดาหนี้สินใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาฉบับนี้หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีจากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p>

2) สัญญาซื้อขายงานระบบ สาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์

ผู้ขาย	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทุนรวม”)</li> <li>2. บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีเอ็นพี”)</li> </ol>
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>งานระบบ สาธารณูปโภค และอุปกรณ์ โดยรายละเอียดปรากฏตามรายการแนบท้ายสัญญาฉบับนี้ รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์” หรือ “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”</p>
การโอนกรรมสิทธิ์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสภาพที่เป็นอยู่</li> <li>2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย</li> </ol> <p>“วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก” หมายถึง วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์จากผู้ขาย</p>
ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์	<p>ไม่เกิน 207,045,000 บาท โดยผู้ซื้อต้องชำระค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ (รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้ครบถ้วนในวันโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นอาจปรับเปลี่ยนได้ตามที่เจรจาตกลงกับผู้ขายแต่จำนวนค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้เมื่อรวมกับค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์และภาษีและ</p>

	ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขายแล้ว กองทุนรวมจะชำระเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 1,800,000,000 บาท
<b>คำรับรองของผู้ขาย</b>	<p>ในวันทำสัญญาและวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้ขายตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย</li> <li>2. ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยสมบูรณ์ และมีสิทธิและความสามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้กับกองทุนรวมได้และในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ</li> <li>3. ผู้ขายยอมรับและยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของสิทธิในมิเตอร์ไฟฟ้าและประปา ตรวจเท่าที่บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เท่านั้น และในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด สิ้นสุดลงผู้ขายจะต้องโอนสิทธิในมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามที่กองทุนรวมกำหนดโดยกองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิในมิเตอร์ไฟฟ้าและประปาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว</li> </ol>
<b>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</b>	มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับที่สรุปไว้ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของสัญญาจะซื้อขายที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
<b>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</b>	กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายของผู้ขาย สำหรับเงินได้ที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาซื้อขายฉบับนี้ให้อยู่ในความรับผิดชอบของซีพีเอ็นพี)
<b>ค่าปรับ</b>	มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับที่สรุปไว้ในหัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของสัญญาจะซื้อขายที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

3) สัญญาตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”)</li> <li>2. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“เคพีเอ็น แลนด์”) และบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่มเคพีเอ็น”)</li> </ol>
การถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กลุ่มเคพีเอ็นและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกลุ่มเคพีเอ็นและ/หรือผู้ถือหุ้นของเคพีเอ็น แลนด์ซึ่งถือหุ้นในเคพีเอ็น แลนด์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ตกลงจะถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (ไม่รวมกรณีการเพิ่มทุน) เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้สัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนโดยบุคคลดังกล่าวทั้งหมดรวมกันจะไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจะต้องไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตามข้อ 1 ข้างต้นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 1. ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนกรรมสิทธิ์ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ ในหน่วยลงทุนดังกล่าว เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</li> </ol>
การค้ำประกัน	<p>เคพีเอ็น แลนด์ ตกลงรับค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมถึงการชำระหนี้หรือหนี้ใดๆ ของบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด ตามสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
ข้อตกลงเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>เคพีเอ็น แลนด์ ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 15 ปีตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เคพีเอ็น แลนด์ ตกลงจัดหาทีมจัดการบริหารโครงการที่ประกอบด้วยบุคคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินเข้าปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ซึ่ง ณ วันที่คู่สัญญาเข้าทำสัญญาดังนี้ เคพีเอ็น แลนด์ตกลงว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ดำเนินการดังกล่าว</p>
ข้อตกลงไม่ประจบสอประนอม	<p>เคพีเอ็น แลนด์ ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวมว่า ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นต้นไป เคพีเอ็น แลนด์ ผู้ถือหุ้นของเคพีเอ็น แลนด์ ซึ่งถือหุ้นในเคพีเอ็น แลนด์ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป และบริษัทในเครือของเคพีเอ็น แลนด์ ตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวมดังต่อไปนี้</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไม่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันกับการบริหารอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ภายในพื้นที่รัศมี 5 ตารางกิโลเมตรรอบอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์</li> <li>2. เคพีเอ็น แลนด์จะดำเนินการให้ บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำข้อตกลงยอมรับในการไม่ประกอบการแข่งขันกับกิจการของโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตามเงื่อนไขในข้อ 1. ตลอดระยะเวลาของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>
<b>สิทธิปฏิเสธก่อนในการลงทุนในอนาคต (Right of First Refusal)</b>	<p>กลุ่มเคพีเอ็นตกลงต่อกองทุนรวมเกี่ยวกับสิทธิปฏิเสธก่อนในการลงทุนในอนาคตดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กลุ่มเคพีเอ็นตกลงว่ากองทุนรวมจะได้รับสิทธิปฏิเสธก่อนในการลงทุนในอนาคตจากกลุ่มเคพีเอ็นสำหรับโครงการอาคารสำนักงานที่กลุ่มเคพีเอ็นหรือบริษัทในเครือของกลุ่มเคพีเอ็นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เฉพาะในกรณีที่กลุ่มเคพีเอ็นหรือบริษัทในเครือของกลุ่มเคพีเอ็นประสงค์ที่จะจำหน่าย ให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นซึ่งมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป (ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทเดียวกันกับกองทุนรวม) หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวและกองทุนรวมต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่กลุ่มเคพีเอ็นหรือบริษัทในเครือของกลุ่มเคพีเอ็น</li> <li>2. สิทธิปฏิเสธก่อนที่กองทุนรวมได้รับนั้นมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดข้างต้น (ระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก)</li> <li>3. หากในอนาคตกองทุนรวมได้มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) แล้ว สิทธิปฏิเสธก่อนตามเงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับโอนไปด้วย โดยให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ "REIT" ซึ่งจะได้ออกมาบังคับใช้ในขณะนั้น</li> </ol> <p><b>หมายเหตุ</b> หลังจากที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 มีผลใช้บังคับ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไปการลงทุนในทรัพ (ยสินอื่นเพิ่มเติมภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จะทำได้ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้แปลงสภาพกองทุนรวมเป็น REIT แล้วเท่านั้น</p>

<p>ข้อตกลงในการอนุญาตให้ใช้ชื่อทางการค้าและทรัพย์สินทางปัญญา</p>	<p>เคพีเอ็น แลนด์ ตกลงอนุญาตให้ใช้สิทธิโดยมิใช่สิทธิขาดแต่เพียงผู้เดียว (Non-exclusive Right) แก่กองทุนรวมในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการ “เคพีเอ็น” หรือ “KPN” เพื่อดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทยในส่วนของที่เกี่ยวกับโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในกรณีที่จำเป็น กองทุนรวมและเคพีเอ็น แลนด์ ตกลงเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกัน</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม</p>	<p>เคพีเอ็น แลนด์ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดตั้งและการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ในกรณีปกติตามที่กองทุนรวมมีหน้าที่จะต้องชำระภายในปี พ.ศ. 2556 เท่านั้นและต้องไม่มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหรือการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม</p>

4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”)</li> <li>2. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์”)</li> </ol>
<p>วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ</p>	<p>สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจดทะเบียนการซื้อโครงการได้เสร็จสมบูรณ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาการเข้าลงทุนในสังหาริมทรัพย์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญาโดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดผูกพันด้วยเหตุดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นการเลิกสัญญาหรือผิดสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่อย่างใด</p>
<p>หน้าที่ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการสังหาริมทรัพย์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวมและกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการและดูแล จัดการบริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหาร</li> </ol>

	<p>อสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีบุคลากรดังกล่าวด้วยตนเองโดยไม่เรียกเก็บจากกองทุนรวมเพิ่มเติม</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าจ้างบุคคลใดๆ หรือมอบหมายงานไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดๆ ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทในเครือหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คำรับรองและตกลงที่จะตรวจสอบให้อัตราค่าจ้างหรือค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด</p>
<p><b>ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการฯ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)</li> <li>3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการฯ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 1 เดือน ต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขเพิ่มเติมดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. “ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สิน” เท่ากับร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทุนรวมบวกกับจำนวนร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนและจำนวนร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุนรวม</li> </ol> <p>“กำไรสุทธิ” หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในวันลงทุนครั้งแรกซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าเช่าที่ดินและทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น (ข) ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์รายปี และ (ค) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>



	<p>ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน (ก) ดังกล่าวไม่รวมถึง (1) ค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการของกองทุนรวมเช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน (2) ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น เช่น ค่าเสื่อมราคาหรือการด้อยค่าของทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายทางบัญชีเนื่องด้วยการประเมินราคา และ (3) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของโครงการ</p> <p>2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ (แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า) ทั้งนี้ นับแต่ปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นมา ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการจำกัดจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูง</p>
<p><b>การจัดพื้นที่สำนักงาน</b></p>	<p>กองทุนรวมตกลงจัดพื้นที่สำนักงานภายในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 11 ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสำนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนพื้นที่ทั้งสิ้นไม่เกิน 200 ตารางเมตร โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ใช้ไปตามจริงในพื้นที่ดังกล่าวในอัตราเดียวกันกับที่เรียกเก็บจากผู้เช่าและผู้รับบริการภายในอาคาร</p>
<p><b>สิทธิในการให้บริการสาธารณูปโภค</b></p>	<p>เพื่อตอบแทนการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ น้ำประปาและไฟฟ้า (“<b>สาธารณูปโภค</b>”) ที่ใช้ในโครงการที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าภายในโครงการโดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของโครงการที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว</li> <li>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง</li> <li>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่ได้มีการเรียกเก็บอยู่ก่อนที่จะมีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>

	<p>4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ ที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองจากกองทุนรวมตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภค (คิดคำนวณจากรายได้ทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้เช่าภายในโครงการ หักด้วยรายจ่ายทั้งหมดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ ที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองจากกองทุนรวม นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงชำระส่วนแบ่งกำไรที่ได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภคข้างต้น</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีค่าใช้จ่ายส่วนเกินจากการให้บริการสาธารณูปโภค (คิดคำนวณจากรายได้ทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้เช่าภายในโครงการ หักด้วยรายจ่ายทั้งหมดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคแล้วปรากฏว่ารายจ่ายสูงกว่ารายได้) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของโครงการ ที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองจากกองทุนรวมในอัตราเดียวกันกับที่ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภค แต่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมทั้งสิ้นจะไม่เกินกว่าจำนวนส่วนต่างของรายจ่ายทั้งหมดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคไปตามจริงหักด้วยรายได้ทั้งหมดที่เรียกเก็บจากผู้เช่าภายในโครงการ)</p> <p>5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว</p> <p>6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินส่วนโดยไม่มีเหตุอันควร</p>
<p><b>ระยะเวลาของสัญญา</b></p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุนครั้งแรก และภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว หากผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผ่านตามเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมจะต่ออายุสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี</p>

	<p>โดยกำหนดค่าตอบแทนและเงื่อนไขอื่นๆ ไม่ด้อยไปกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้</p>
<p><b>การพิจารณาผล การดำเนินงาน ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>กองทุนรวมจะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยภายใน 60 วัน นับจากวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมในแต่ละปีสำหรับการประเมินผลงานในรอบปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป หรือ</li> <li>2. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) พื้นที่ของอาคารโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคารในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป</li> </ol> <p>กองทุนรวมอาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดไว้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</li> <li>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> </ol> </li> </ol>

	<p>(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและได้ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ง) หากผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีใดๆ ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนกำไรสุทธิตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่กองทุนรวมพิจารณาอนุมัติ</p> <p>(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจหรือโดยทุจริต</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทจัดการไม่บริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนรวมหรือโครงการอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทุนรวมเลิกตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม” ของรายละเอียดโครงการ หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม</p> <p>(ข) ทรัพย์สินถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนรวมไม่ประสงค์ที่จะจัดหาผลประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนรวมได้ดำเนินการขาย โอน หรือจำหน่ายโครงการ</p>
--	---

5) ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF

เมื่อดำเนินการแปลงสภาพเสร็จสิ้น กองทรัสต์ KPNREIT โดยทรัสต์ในฐานะผู้กระทำการแทนจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยหรือผู้รับบริการในบรรดาสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการอาคารเคพีเอ็นทาวเวอร์และยังคงมีผลใช้บังคับในปัจจุบันแทนที่กองทุนรวม KPNPF โดยจะมีบริษัท เคพีเอ็นแลนด์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

5.1) ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรก ของทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม KPNPF มายัง KPNREIT

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท จีวอภูมน์ ประเทศไทย (จำกัด)	14.67%	ขายส่งเคมีภัณฑ์
2	บริษัท ไออาร์ซี เทคโนโลยีส์ จำกัด	5.75%	ขายส่งเครื่องจักร
3	บริษัท นอร์ดสัน ประเทศไทย (จำกัด)	5.50%	ขายส่งเครื่องจักร
4	บริษัท จอห์นสัน คอนโทรลส์-ฮิตาชิ แอร์คอนดิชั่นนิ่ง ประเทศไทย (จำกัด)	3.69%	ผลิตเครื่องจักร
5	บริษัท คูโบต้า คาซุย (ประเทศไทย) จำกัด	3.43%	การวิจัย

ที่มา: สรุปสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

5.2) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563	2564	2565	2566
รายได้รวม (ล้านบาท)	136.80	111.24	93.13	85.18
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(44.28)	(37.12)	(42.82)	(46.75)
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	92.52	74.12	50.30	38.43
อัตรากาเช่า	62.86%	55.29%	50.22%	46.75%
อัตราเฉลี่ยค่าเช่าเฉลี่ย) บาท/ตร.ม.)	426	416	422	422

ที่มา: บริษัทจัดการ

- 5.3) ทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม KPNPF มายัง KPNREIT มีรายละเอียดของอายุคงเหลือของสัญญาเช่าแบ่งตามสัดส่วนของรายได้รวมดังต่อไปนี้

ปีที่ยังคงกำหนดอายุสัญญาเช่า พ.ศ.	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)
ภายในปี 2567	46.96
ภายในปี 2568	15.99
ภายในปี 2569	23.62
ภายในปี 2570	13.43
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: สรุปสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

## 2. สถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกำลังอยู่ระหว่างการเจรจาร่างสัญญาเพื่อทำการโอนสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันในสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่น และยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ให้แก่ KPNREIT ภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF”) และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นได้เข้าทำ (“สัญญาแปลงหนี้ใหม่”) โดยคาดว่า คู่สัญญาจะสามารถเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF และสัญญาแปลงหนี้ใหม่เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและรายการอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้มีการลงนามในสัญญาดังกล่าวโดยไม่มีข้อขัดข้อง

## ส่วนที่ 6

รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน  
ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568

**ส่วนที่ 6: รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568**

ผู้เสนอแผนอ้างอิงถึงรายงานงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 3: งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาถึงประมาณการและผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

งบกำไรขาดทุน ที่คาดคะเนตามสมมติฐาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปีประมาณการ 2568	
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทุนรวม KPNPF	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทรัสต์ KPNREIT
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	75.25	75.25
ดอกเบี้ยรับ	0.15	0.15
รายได้อื่น	10.85	10.85
<b>รวมรายได้</b>	<b>86.25</b>	<b>86.25</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(35.37)	(35.37)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(9.84)	(12.23)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(7.93)	(7.92)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(53.14)</b>	<b>(55.52)</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>33.11</b>	<b>30.73</b>
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทน และการลดทุน	33.11	30.73
ประมาณอัตราการจัดสรรเงินปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (%)	90%	98%
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไร หรือประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (ล้านบาท)	29.80	30.12
<b>ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ ตอบแทน และการลดทุน (ล้านบาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	-	30.12
- เงินลดทุน	29.80	-



งบกำไรขาดทุน ที่คาดคะเนตามสมมติฐาน  (หน่วย: ล้านบาท)	ปีประมาณการ 2568	
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทุนรวม KPNPF	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทุนทรัสต์ KPNREIT
	การปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน	29.80
จำนวนหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	180,000,000	180,000,000
การปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	-	0.1673
- เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.1655	-
การปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.1655	0.1673

## ส่วนที่ 7

แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละ  
ขั้นตอน (Conversion Timeline)

## **ส่วนที่ 7: แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน) Conversion Timeline)**

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT แล้วนั้น บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ แล้วเสร็จตลอดจนที่ปรึกษาทางการเงินจะร่วมกันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม KPNPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น KPNREIT โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการ (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้คาดการณ์ไว้เบื้องต้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) ปรากฏตามเอกสารแนบ 4: **แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)**

## ส่วนที่ 8

ข้อมูลการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ

**ส่วนที่ 8: ข้อมูลการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ**

การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนใด ๆ

## ส่วนที่ 9

ผลกระทบที่องค์กรและผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการแปลงสภาพ

## ส่วนที่ 9: ผลกระทบที่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

### 1) ผลกระทบทางด้านภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์จะมีผลกระทบด้านภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### ภาระภาษีต่อกองทรัสต์ ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม KPNPF

ภาระภาษี/ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	เสีย เฉพาะเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) <sup>1</sup> ตามประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ตามประมวลรัษฎากร หมายถึง ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มิได้มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืมหรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิดไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

#### 1.1) ภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/เงินปันผลจากกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนแปลงไปได้แก่ บุคคลธรรมดาต่างชาติ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศ จะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้นหลังจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง

ภาระภาษีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ภาระภาษีจากเงินปันผล / ประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน
<p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้อยู่ในประเทศไทย                             <p>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> </li> <li>ผู้มีได้อยู่ในประเทศไทย                             <p>: ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p> </li> </ul>	
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย หรือต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย                             <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</p> </li> </ul>	<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย หรือต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย                             <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายร้อยละ 10.00 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</p> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย                             <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p> </li> </ul>	

1.2) ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/ทรัสต์ (Capital Gain)

การเปลี่ยนจากการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF เป็นการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จะไม่ส่งผลกระทบต่อภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเป็นนิติบุคคลต่างชาติ โดยรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง

ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์(Capital Gain)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
<p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>มีภูมิลำเนาในไทย                             <p>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> </li> <li>มีภูมิลำเนาต่างประเทศ                             <p>: ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> </li> </ul>	
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไทย หรือต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย)                             <p>: ไม่ต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</p> </li> </ul>	



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัพย์สิน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)</li> </ul> <p>: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</p>	

## 2) ผลกระทบด้านผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยหลังการแปลงสภาพ

ปัจจุบัน รายได้หลักของกองทุนรวม KPNPF มาจากทรัพย์สินหลักประเภทอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียวซึ่งตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครกำลังเข้าสู่สภาวะการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้น จากรายงานอุตสาหกรรมสำนักงานในกรุงเทพมหานครของบริษัทคอลลีเออร์ส (ประเทศไทย) จำกัด ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เผยว่าอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 9.89 ล้าน ตร.ม. จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 99,911.00 ตร.ม. ประกอบด้วย (1) อาคารควอนท์ - สุขุมวิท 25 (2) อาคารสยามปทุมวัน เฮ้าส์ (3) อาคารพี 23 ออฟฟิศ บิวด์ิง (4) อาคารเอนโก เทอร์มินอล และ (5) อาคารเจแอลเค ทาวเวอร์ สำหรับอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่ขายรวมอีกกว่า 1.30 ล้าน ตร.ม. สำหรับด้านอุปสงค์ อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมาอยู่ที่ร้อยละ 88.53 มีการปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.53 โดยคอลลีเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าการย้ายที่ตั้งไปยังอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานที่ดีกว่าและอาคารสำนักงานที่ใหม่กว่า ส่งผลให้การต่อสัญญาของอาคารสำนักงานเก่ามีแนวโน้มลดลง ทำให้ผู้พัฒนาบางส่วนเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษเพื่อรักษาผู้เช่าไว้ ดังนั้นจากข้อมูลข้างต้นเห็นได้ว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีอุปทานจำนวนมากเกินความต้องการเช่าพื้นที่ ซึ่งก่อให้เกิดอุปทานส่วนเกิน อีกทั้งจากวิจัยกรุงศรีเผยว่ายังมีประเด็นท้าทายจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work From Anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลง ส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าอาคารสำนักงานได้ ด้วยเหตุนี้ ผู้เสนอแผน เล็งเห็นว่าการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เป็นการเพิ่มโอกาสให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่มีคุณภาพเพิ่มเติมเพื่อกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความหลากหลายประเภทมากขึ้น และลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของแหล่งรายได้ที่ขึ้นกับอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียว

อนึ่ง การปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนงานที่ทางบริษัทจัดการได้วางไว้ เป็นหนึ่งในกลยุทธ์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการหารายได้จากอัตราเช่า ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม KPNPF ในกรณีนี้ ผู้เสนอแผนได้เสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาความเป็นไปได้ในการดำเนินการปรับปรุงอาคารควบคู่ไปพร้อมกันกับการศึกษาแผนการแปลงสภาพเพื่อให้ทันภายในช่วงเวลาที่ยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งนอกจากจะเป็นการเสริมความแข็งแกร่งของทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม KPNPF แล้ว ยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการเติบโตฐานรายได้ของกองทุนรวม KPNPF จากการลงทุนเพิ่มเติมทรัพย์สินใหม่ในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนขอเสนอให้บริษัทจัดการพิจารณาแผนการปรับปรุงอาคารบางส่วนและจัดสรรงบประมาณ โดยให้ลำดับความสำคัญในแผนงานปรับปรุงอาคารในส่วนที่ส่งผลโดยตรงต่อศักยภาพการเพิ่มรายได้เป็นหลัก เพื่อดำเนินการก่อนแผนงานปรับปรุงในส่วนที่มีผลโดยทางอ้อมต่อการสร้างรายได้ของอาคารในระยะยาว ทั้งนี้ วัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการสภาพคล่อง

ให้ค่าใช้จ่ายรวมจากการปรับปรุงอาคารและการแปลงสภาพที่อาจเกิดขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน ไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ

ผู้เสนอแผนได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากการแปลงสภาพโดยพิจารณาจากประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) เปรียบเทียบก่อนและหลังการแปลงสภาพที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2568”) โดยสรุปดังนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดของการกำหนดสมมติฐานและการประมาณอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3: งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายการ	กรณีที่ 1 มีการปรับปรุง อาคาร ไม่มีการแปลงสภาพ	กรณีที่ 2 มีการปรับปรุงอาคาร มีการแปลงสภาพมี อัตรา 1:1
ประมาณการส่วนผลประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) (DPU) <sup>1</sup>	0.1655	0.1673
อัตราส่วนแบ่งผลประโยชน์ตอบแทน (Distribution Yield) <sup>2</sup>	4.19%	4.24%

**หมายเหตุ:**

<sup>1</sup> ประมาณการส่วนผลประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) (DPU) สำหรับกรณีที่ 1 มีการปรับปรุงอาคารไม่มีการแปลงสภาพ เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยการลดทุน แต่กรณีที่ 2 มีการปรับปรุงอาคารมีการแปลงสภาพมีอัตรา 1:1 เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนโดยเงินปันผล โดยไม่มีการลดทุน

<sup>2</sup> คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 180 วันทำการ ก่อนวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งเป็นวันประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทจัดการ ที่ 3.95 บาทต่อหน่วย

จากตารางข้างต้น ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังจากแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกรณีไม่แปลงสภาพ

## ส่วนที่ 10

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวม KPNPF

## ส่วนที่ 10: ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี ของกองทุนรวม KPNPF

เนื่องจากการแปลงสภาพครั้งนี้ต้องมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพและวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น แม้ว่าผู้ถือหน่วยจะเห็นชอบหรือไม่ก็ตาม เช่น ค่าจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าสอบบัญชี ค่าจัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าส่งเอกสาร ค่าสถานที่ประชุม และอื่น ๆ โดยมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพทั้งหมดประมาณ 11,665,000 บาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.71 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม KPNPF ณ 31 ธันวาคม 2566) ประกอบด้วย

**ค่าใช้จ่ายส่วนที่ 1:** ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการศึกษาการแปลงสภาพเพื่อนำเสนอและขอมติอนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และอื่น ๆ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายขั้นต้นที่เกิดขึ้น ประมาณ 9,265,000 บาท

**ค่าใช้จ่ายส่วนที่ 2:** ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้แปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ค่าชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายในการยื่นคำขอการแปลงสภาพกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนนี้รวมเป็นจำนวนประมาณ 1,933,657 บาท

**ค่าใช้จ่ายส่วนที่ 3:** ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประมาณ 466,343 บาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ เป็นไปตามตารางด้านล่างนี้

ค่าใช้จ่าย		ประมาณการ (บาท)
<b>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</b>		
1	ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชี <sup>(1)</sup>	9,115,000
2	ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF (EGM 2/2567)	750,000
3	ค่าส่งเอกสารให้ผู้ถือหุ้นหลังประชุม EGM และส่งหลักฐานการแลกเปลี่ยนให้ผู้ถือหุ้น	500,000
4	ค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF และงบชำระบัญชี	400,000
<b>รวม</b>		<b>10,765,000</b>
<b>ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ</b>		
1	ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	-
2	ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ <sup>(2)</sup>	-
3	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ <sup>(3)</sup>	100,000
<b>รวม</b>		<b>100,000</b>

ค่าใช้จ่าย		ประมาณการ (บาท)
<b>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
1	ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000
2	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต. <sup>(4)</sup>	166,343
3	ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <sup>(5)</sup>	-
4	ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <sup>(5)</sup>	-
<b>รวม</b>		<b>466,343</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>		<b>333,657</b>
<b>รวมค่าใช้จ่ายที่สำคัญทั้งหมด</b>		<b>11,665,000</b>

**หมายเหตุ:**

- (1) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดประมาณการจากการเสนอราคาเบื้องต้นของผู้ให้บริการ ค่าใช้จ่ายที่ปรากฏยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่จ่ายจริง
- (2) ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท
- (3) เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567
- (4) คำนวณจากร้อยละ 0.01 ของประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท คำนวณจากร้อยละ 0.01 ของประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท
- (5) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามมาตรการสนับสนุนแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) มีผลบังคับใช้กับกองทรัสต์ที่มีการยื่นคำยื่นคำขอหรือเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2567 ตามหนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

## ส่วนที่ 11

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวม KPNPF และหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น รวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว

ส่วนที่ 11: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตรา  
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวม KPNPF และหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพี  
เอ็น รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและ  
ข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว

โปรดพิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตรา  
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวม KPNPF และหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น รวมถึง  
ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการ  
ดังกล่าวตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

## ส่วนที่ 12

สรุปรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ  
กองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์



ส่วนที่ 12: สรุปรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์

เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับแปลงสภาพ บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม KPNPF ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม KPNPF ดังนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาวะของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ KPNREIT เพื่อการแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	<p>ข้อ 40 การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนทรัสต์”) โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “<b>ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม</b>” หมายถึง ทรัพย์สินหนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้</li> <li>(2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น</li> <li>(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม</li> </ol>

	<p>ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระหากกองทุนรวมได้รับชำระหนี้ ทรัพย์สิน เงิน และ/หรือผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบทรัพย์สิน เงิน และ/หรือผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์</p>
--	---

2. แก้ไขเพิ่มเติมรายการ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก KPNPF โปรดดูรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมด้านล่าง

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
<p>ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และ/หรือ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</p>	<p>ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และ/หรือ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (8.2.26) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ มี หน้าที่ รับ ผิด ชอบ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ในการเข้าสวมสิทธิความเป็นเจ้าหนี้/ลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมทุกประการ</p>

	ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการโอน ทรัพย์สิน และภาระของ กองทุนรวม
--	--

3. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม และแก้ไขวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF กรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ โดยกองทุนรวม KPNPF จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ KPNREIT (ที่กองทุนรวม KPNPF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน KPNPF ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 34 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 34 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 34.5 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
ข้อ 35 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และ วิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่น คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิก โครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 35 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และ วิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืน ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ จัดการกองทุนรวม ข้อ 35 วรรคท้าย สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวม จากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมจะ คืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลง สภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม

	<p>ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและ ภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อ ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วย ลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิใน การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับ หน่วยทรัสต์</p>
--	---

## ส่วนที่ 13

ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม KPNPF

ส่วนที่ 13: ข้อมูลของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม KPNPF

ผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม: ข้อมูลทั่วไป ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2567

<b>ชื่อบริษัท</b>	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
<b>ที่ตั้งของบริษัท</b>	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	0105535048487
<b>โทรศัพท์</b>	02-673-3999
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	135,771,370 บาท
<b>รายชื่อกรรมการ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. นายพิพัฒน์พงศ์ โปษยานนท์</li> <li>2. นายวศิน วณิชยวัฒน์</li> <li>3. นายสุรเดช เกียรติธนากร</li> <li>4. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์</li> <li>5. นายอดิศร เสริมชัยวงศ์</li> <li>6. นายพิภวัตร ภัทรนาวิก</li> <li>7. นายปวเรศร์ เศรษฐพงศ์พันธุ์</li> </ol>
<b>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</b>	นายอดิศร เสริมชัยวงศ์ หรือ นายสุรเดช เกียรติธนากร คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับนายปวเรศร์ เศรษฐพงศ์พันธุ์หรือนายพิภวัตร ภัทรนาวิก รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

## ส่วนที่ 14

ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของ KPNREIT

ส่วนที่ 14: ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ของ KPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์: ข้อมูลทั่วไป ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2567

ชื่อบริษัท	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	63 อาคารแอทินีทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105560125481
โทรศัพท์	02-625-3166
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	5,000,000 หุ้น
รายชื่อกรรมการ	1. นายพรเทพ ศรีสอ้าน 2. นางสาวฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ 3. นางพรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายพรเทพ ศรีสอ้าน หรือ นางสาวฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท

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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจทั่วไปในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2567 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	คุณพรเทพ ศรีสอ้าน	2,125,000	42.50
2	คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์	2,125,000	42.50
3	คุณรุ่งยศ จันทภาษา	250,000	5.00



	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด
4	คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์	250,000	5.00
5	คุณณัชชา สีหาบุตร	250,000	5.00
	<b>รวม</b>	<b>5,000,000</b>	<b>100.00</b>

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน กล่าวคือ

- **คุณพรเทพ ศรีสอ้าน** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการเป็นที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ และงานด้านวาณิชธนกิจ ครอบคลุมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บริการด้านการเงิน และอุตสาหกรรม ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป 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 และการบริหารความมั่งคั่งทางการเงิน (Wealth Management) เป็นต้น นอกจากนี้ คุณฐิตินันท์ ยังมีประสบการณ์ทำงานด้านกฎหมายในบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี 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 ค้าปลีก 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 และค้าปลีก นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ใน อุตสาหกรรมการผลิต และการจัดการโครงการของรัฐอีกด้วย คุณกิตติพงษ์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี วิศวกรรมเครื่องกล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Columbia Business School
- **คุณณัชชา สีหาบุตร** มีประสบการณ์มากกว่า 8 ปี ในด้านการเงินและการลงทุน ทั้งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ อุตสาหกรรมด้านค้าปลีก นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ในด้านการควบรวมและการซื้อกิจการ (M&A) คุณณัชชา สำเร็จ

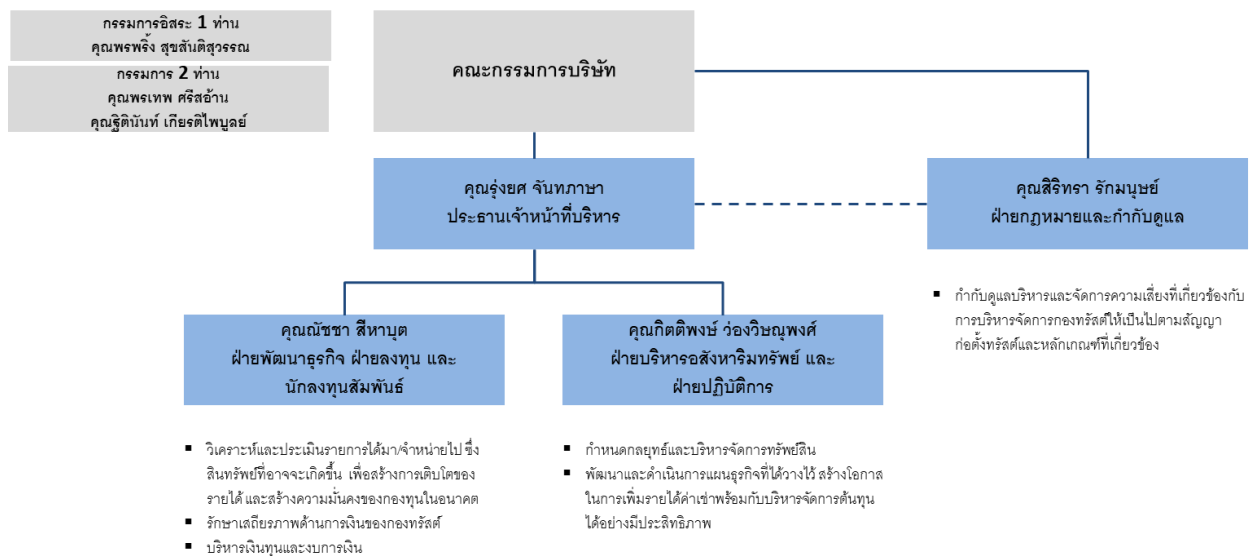
การศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) การเงินและอสังหาริมทรัพย์ จาก University of California at Berkeley — Haas School of Business

### โครงสร้างการจัดการ

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

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยฝ่ายงานหลัก 3 ฝ่าย คือ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล ในกรณีนี้โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพในด้านล่าง

### โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์



### คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
คุณพรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ American</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการผู้จัดการ บริษัท หลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (2551 -</li> </ul>

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)
		University of Human Sciences	ปัจจุบัน) • กรรมการบริษัทหลักทรัพย์ที่ ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (2551 – ปัจจุบัน)
คุณพรเทพ ศรีสอ้าน	กรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ สาขา วิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University</li> <li>ปริญญาโทวิทยาศาสตร์ สาขา วิศวกรรมไฟฟ้าและคอมพิวเตอร์ จาก Carnegie Mellon University</li> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (MBA) Sloan School of Management (MIT)</li> </ul>	• กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอะควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2555 - ปัจจุบัน)
คุณฐิติพันธ์ เกียรติไพบูลย์	กรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี International and Comparative Law และ Corporate Finance จาก George Washington University</li> <li>ปริญญาโท กฎหมาย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซอนเดอร์ ลิฟวิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด (2560 - ปัจจุบัน)</li> <li>กรรมการผู้จัดการ บริษัท โปรไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (2553 - ปัจจุบัน)</li> </ul>

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัท ณ วันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์ คาดว่าจะเป็นดังต่อไปนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
กรรมการผู้จัดการ	1	คุณรุ่งยศ จันทภาษา	• ผู้อำนวยการด้านการตลาดและพัฒนาธุรกิจ กลุ่มบริษัท เกษร จำกัด (2548 - 2559)

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายลงทุน และ นักลงทุนสัมพันธ์	1	คุณณัชชา สีหาบุตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการด้านการลงทุนและการเงิน บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (2560 - ปัจจุบัน)</li> <li>กรรมการ บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2554 - 2557)</li> <li>นักวิเคราะห์การเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (2552 - 2554)</li> </ul>
ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ ฝ่ายปฏิบัติการ	1	คุณกิตติพงษ์ ว่องวิชญ์พงศ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ จำกัด (2556 - 2561)</li> <li>ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ปตท. บริหารธุรกิจค้าปลีก จำกัด (2554 - 2555)</li> </ul>
ฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล	1	คุณสิริทรา รักมนุษย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด (2566)</li> <li>ฝ่าย Research บริษัท ดีบีเอส จำกัด (2561 - 2565)</li> </ul>

## ส่วนที่ 15

ข้อมูลของทรัสต์ของ KPNREIT

**ส่วนที่ 15: ข้อมูลของทรัสต์ของ KPNREIT**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ใบอนุญาต เลขที่ ท-0042-02 จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556

ทรัสต์: ข้อมูลทั่วไป ณ วันที่ 2 มกราคม 2567

<b>ทรัสต์</b>	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
<b>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</b>	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	0105535048398
<b>โทรศัพท์</b>	02-949-1500
<b>Website</b>	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	200,000,000 บาท
<b>ทุนชำระแล้ว</b>	100,000,000 บาท
<b>จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว</b>	20,000,000 หุ้น
<b>รายชื่อกรรมการ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>นางกิตติยา ไตรณะเกษม</li> <li>นายยรรยง ไทยเจริญ</li> <li>นางสาลินี วังताल</li> <li>นายชลิตติ เนื่องจำนงค์</li> <li>นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัยชัย</li> <li>นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ</li> <li>นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช</li> </ol>
<b>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</b>	นางกิตติยา ไตรณะเกษม นายยรรยง ไทยเจริญ นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัยชัย และ นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 2 มกราคม 2567 มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน(	19,999,998	100.00
2.นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์.	1	0.00
3 .นายดรณัฐ บันเปี่ยมราษฎร์	1	0.00
<b>รวม</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.00</b>

## ส่วนที่ 16

ข้อมูลของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ของ KPNREIT

ส่วนที่ 16: ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ KPNREIT

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535140197
โทรศัพท์	02-717-0111
โทรสาร	02-717-0875
ทุนจดทะเบียน	800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	800,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	8,000,000 หุ้น
รายชื่อกรรมการ	1. นายกฤษณ์ ณรงค์เดช 2. นายกรณ ณรงค์เดช
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคนรวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2535 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105535140197 โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 800,000,000 บาท และมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี แนวทางการจัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด	7,999,996	100.00
2	คุณณพ ณรงค์เดช	1	0.00
3	คุณกรณ ณรงค์เดช	1	0.00



	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
4	คุณภุชงค์ ณรงค์เดช	1	0.00
5	คุณเกษม ณรงค์เดช	1	0.00
	<b>รวม</b>	<b>8,000,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ซึ่งคัดจากระบบอิเล็กทรอนิกส์ ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566

**เอกสารแนบ 1: สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

ผู้เสนอแผนได้เปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ในกรณีแปลงสภาพภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

**ตารางเปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพในกรณีแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ในกรณีแปลงสภาพภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

	<b>สิทธิประโยชน์ทางภาษีและ ค่าธรรมเนียม</b>	<b>อัตราค่าภาษีอัตรา / ค่าธรรมเนียมกรณีแปลง สภาพ ภายใน 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>อัตราค่าภาษีอัตราค่าธรรมเนียม / กรณีแปลงสภาพ หลัง 31 ธันวาคม 2567</b>
1	ภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์	ยกเว้น	ตามฐานภาษีของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ ละราย
2	ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	ยกเว้น <sup>1</sup>	ไม่สามารถคำนวณได้ (7.0% ของราคาประเมิน สังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์)
3	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	ยกเว้น <sup>1</sup>	54,889,527 บาท (3.3% ของราคาซื้อขายหรือราคา ประเมิน แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า)
4	อากรแสตมป์ (Stamp Duty)	ยกเว้น <sup>1</sup>	ไม่มี
5	ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับ อสังหาริมทรัพย์	100,000 บาท )0.01% ของ ราคาประเมินแต่ไม่เกิน 100,000 บาท ( <sup>2</sup>	9,456,410 บาท (2.0% ของราคาประเมิน อสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์)
6	ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขาย หน่วยทรัสต์	300,000 บาท	300,000 บาท
7	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการ ข้อมูล (Filing) ของสำนักงาน ก.ต.ล.	166,343 บาท (ร้อยละ 0.01 ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่)	166,343 บาท (ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ ออกใหม่)
8	ค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ยกเว้น <sup>3</sup>	50,000 บาท

	สิทธิประโยชน์ทางภาษีและ ค่าธรรมเนียม	อัตราค่าภาษีอัตรา / ค่าธรรมเนียมกรณีแปลง สภาพ ภายใน 31 ธันวาคม 2567	อัตราค่าภาษีอัตราค่าธรรมเนียม / กรณีแปลงสภาพ หลัง 31 ธันวาคม 2567
9	ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ยกเว้น <sup>3</sup>	831,660 บาท (0.05 % ของทุนจดทะเบียนชำระ แล้ว (

**หมายเหตุ**

1 ฉบับ) ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรายการ (763 .ศ.พ (2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดย  
อ้างอิงจากประมวลการมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท

2( เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไป  
เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2567

3ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลัก (ทรัพย์สินในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามมาตรการสนับสนุนแปลงสภาพกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์)Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) มีผลบังคับใช้กับ REIT ที่มีกรยื่นคำขอหรือเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ  
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2567 ตามหนังสือเลขที่ สผล .(ว)001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจด  
ทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

## เอกสารแนบ 2: นโยบายการลงทุนและกลยุทธ์การเติบโตของทรัสต์

### 1. นโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนาของทรัสต์

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผนได้นำเสนอกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับในระยะยาวเป็นสำคัญ โดยผู้เสนอแผนได้เสนอกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพ และแผนการเติบโตของทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมเพื่อขยายฐานรายได้ของทรัสต์ โดยมุ่งสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว โดยมีรายละเอียดนโยบายและกลยุทธ์ดังต่อไปนี้

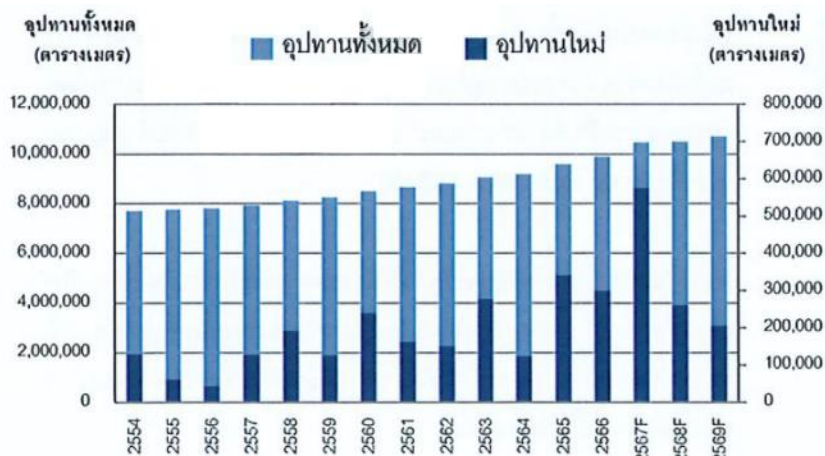
### 2. เหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale)

#### 1) สภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูงขึ้น ส่งผลต่อเสถียรภาพรายได้ของทรัพย์สินหลัก

จากมุมมองของวิจัยกรุงศรีในบทสรุปรายงานวิจัยแนวโน้มตลาดสำนักงานให้เช่า ปี 2566 – 2568 อาคารสำนักงาน มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติการแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงาน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1 - 3 ปีข้างหน้า ได้แก่ การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566 - 2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จากรายงานอุตสาหกรรมสำนักงานในกรุงเทพมหานครของบริษัทคอลลิเออร์ส (ประเทศไทย) จำกัด เผยว่าในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 อุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 9.89 ล้าน ตร.ม. จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้วยพื้นที่เช่ารวม 99,911.00 ตร.ม. สำหรับด้านอุปสงค์ อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีที่ร้อยละ 88.53 มีการปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.53 โดยคอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าการย้ายที่ตั้งไปยังอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานที่ดีกว่าและอาคารสำนักงานที่ใหม่กว่า ส่งผลให้การต่อสัญญาของอาคารสำนักงานเก่ามีแนวโน้มลดลง ทำให้ผู้พัฒนาบางส่วนเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษเพื่อรักษาผู้เช่าไว้ ส่งผลให้การต่อสัญญาของอาคารสำนักงานเก่ามีแนวโน้มลดลง ทำให้ผู้พัฒนาบางส่วนเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษเพื่อรักษาผู้เช่าไว้ ดังนั้นจากข้อมูลข้างต้นเห็นได้ว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีอุปทานจำนวนมากเกินความต้องการเช่าพื้นที่ ซึ่งก่อให้เกิดอุปทานส่วนเกิน นอกจากนี้วิจัยกรุงศรีเผยว่าจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working<sup>2</sup>) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปี อยู่ที่ร้อยละ 84.00 ด้านค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีคาดว่าจะปรับลดลงมาก เมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการ

<sup>2</sup> Hybrid Working คือ การทำงานแบบผสมผสานระหว่างรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิมควบคู่ไปกับการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานที่มีความยืดหยุ่นกับการทำงานระยะไกล (remote working)

ปรับปรุงให้ทันสมัย และยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ตรงตามความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า



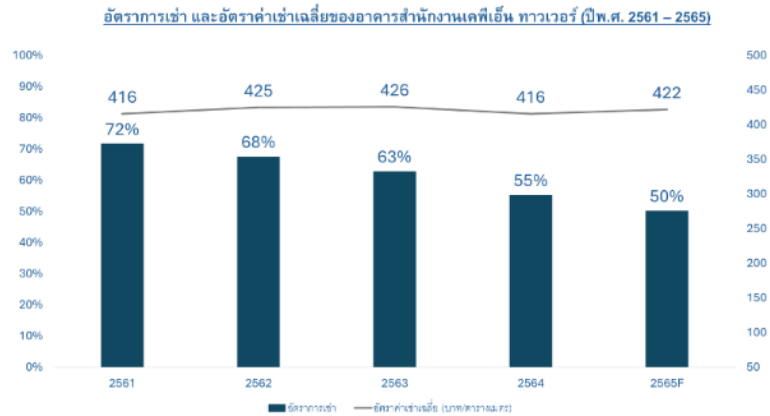
ที่มา: คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการ

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

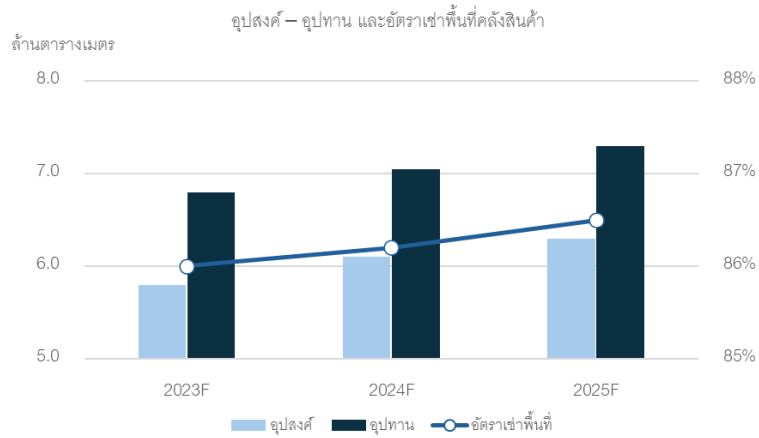
ประเด็นท้าทายและปัจจัยเสี่ยงข้างต้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อขีดความสามารถการสร้างรายได้ของอาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ดังเห็นได้จากการปรับตัวลดลงของอัตราเช่าพื้นที่ในช่วง 1 - 3 ปีที่ผ่านมา จากอัตราเช่าร้อยละ 72.00 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 51 ในปี 2565 ดังแสดงในแผนภาพด้านล่าง ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนเล็งเห็นว่า นอกเหนือจากการปรับปรุงอาคารตามแผนงานที่กำลังดำเนินการอยู่แล้วนั้น จำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป โดยมุ่งเน้นการปรับโครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย เจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูงเพื่อลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทเดียว เช่น ธุรกิจการให้บริการจัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล (Self - Storage) ที่กำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบัน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต ตามข้อมูลที่เปิดเผยโดยบริษัทซึ่งเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการให้บริการธุรกิจ Self-storage นอกจากนี้ การปรับพื้นที่อาคารยัง

จำเป็นต้องคำนึงถึงความต้องการที่จะเปลี่ยนไปจากพื้นที่การทำงานแบบเดิม (Traditional headcount based workplace) มาสู่พื้นที่ทำงานที่ยืดหยุ่นตามกิจกรรมการทำงาน (Activity based workplace) ที่เน้นความคล่องตัว และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน (Agile working)



**2) แสวงหาโอกาสในการเติบโตและกระจายแหล่งที่มาของรายได้จากลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และลดความเสี่ยง**

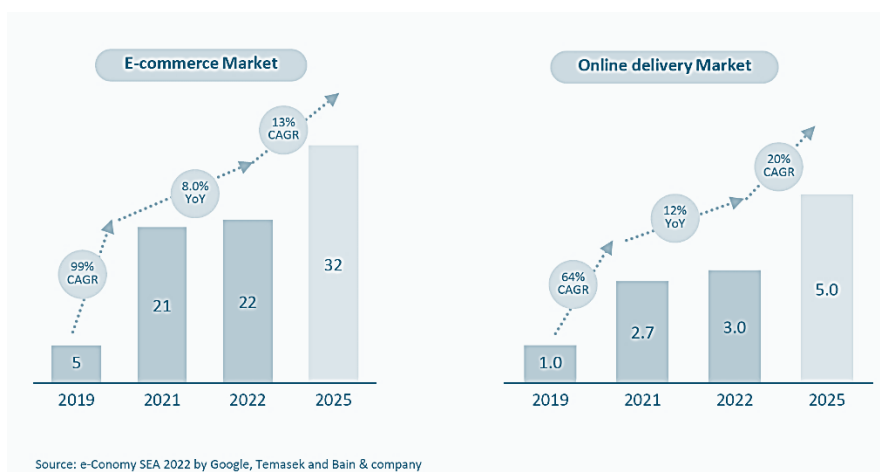
ผู้เสนอแผนเล็งเห็นว่า นอกจากการพัฒนาประสิทธิภาพของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม KPNPF ในปัจจุบันแล้ว และจะกลายเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ การมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีคุณภาพ เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวและเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จากการเติบโตฐานรายได้ อีกทั้งการกระจายการลงทุนในประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้น ช่วยเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ และลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเพียงอย่างเดียว ซึ่งในปัจจุบันอยู่ในสภาวะตลาดที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูง ด้วยเหตุนี้ ผู้เสนอแผนเล็งเห็นว่าควรมีการกระจายการลงทุนไปในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีปัจจัยพื้นฐานอันแข็งแกร่ง พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.30 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ในปี 2567 และ 2568 จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับร้อยละ 86.00 – 87.00 อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ โดยในทำเลยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และ EEC เฉลี่ยที่ 160 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.80 จาก 155 บาทในปี 2564



ที่มา: รายงานวิจัยกรุงศรี

ทั้งนี้ ภาคอุตสาหกรรม ได้รับอานิสงส์บวกจากปัจจัยการฟื้นตัวในส่วนภาคการผลิตและการส่งออก แรงหนุนจากการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมโดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย รวมถึงการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกที่สำคัญการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ รายละเอียดทิศทางและมุมมองอุตสาหกรรมในสรุปสภาพตลาดคลังสินค้าปี 2566 - 2568 ของรายงานวิจัยกรุงศรี

## แผนภาพแสดงการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และธุรกิจออนไลน์ (หน่วย: พันล้านดอลลาร์)



### 3. นโยบายการลงทุน

เมื่อได้มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภท อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหา ประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนี้ กองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้น เพื่อช่วยลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภท ใดประเภทหนึ่ง โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร คลังสินค้าและอาคารโรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self - Storage) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่น ใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อสร้างโอกาสใน การเติบโตของกองทรัสต์ ขยายฐานรายได้ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้เพื่อกระจายความเสี่ยง อันจะ เป็นประโยชน์ให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้นักลงทุนในระยะยาว และเข้าถึงกลุ่มนักลงทุนที่มีความ หลากหลายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กลยุทธ์การเติบโตแสดงไว้ดังแผนภาพด้านล่างนี้



#### 4. กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

##### แผนการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว



ผู้เสนอแผนวางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตของทรัสต์เป็นสองระยะหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน โดยภายในปีแรก (ช่วงปี พ.ศ. 2568) มุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก คือ อาคารสำนักงานเคพี เอ็น ทาวเวอร์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อเตรียมความพร้อมด้านศักยภาพทางการเงิน ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีศักยภาพต่อไป

ในระยะที่สอง (ช่วงปีพ.ศ. 2569 – 2571) มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น ผู้เสนอแผนได้วางหลักเกณฑ์ในการเข้าลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

## ระยะที่ 1: กลยุทธ์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างความแข็งแกร่งของรายได้จากทรัพย์สินหลัก (ปี 2568)

ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในระยะที่ 1 ผู้เสนอแผนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์มุ่งบริหารจัดการสินทรัพย์เชิงรุกและทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มรายได้จากสินทรัพย์และมูลค่าของสินทรัพย์ได้การบริหารจัดการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ

### **การปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า (Asset Enhancement)**

สำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ของอาคาร ความสวยงามภายนอกและการซ่อมแซมระบบ MEP หรือความปลอดภัยของตัวอาคาร เป็นเพียงปัจจัยหนึ่งเท่านั้น สิ่งที่ต้องคำนึงถึงเป็นสำคัญ คือ การปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า (Customer Experience) และปรับภาพลักษณ์และความโดดเด่นของอาคาร (Image and Positioning) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบันและขยายไปสู่กลุ่มเป้าหมายใหม่ใน Captive Market บริเวณโดยรอบอาคาร โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19

แผนการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ได้เริ่มดำเนินการไปบางส่วนแล้วตั้งแต่ปี 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568 โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม แผนการปรับปรุงอาคาร ครอบคลุมการปรับปรุงทัศนียภาพภายนอกของอาคาร ซ่อมแซมบำรุงระบบสาธารณูปโภคภายในตัวอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โถงต้อนรับ พื้นที่ทางเดินในอาคาร ห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง เปลือกอาคารภายนอก รวมถึงงานระบบอาคารต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นเพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพของพื้นที่ให้เช่าและการใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์สูงสุด และการเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการเพื่อรองรับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายสีส้ม ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในปี 2568

#### **1) เป้าหมายและแผนกลยุทธ์ที่สำคัญการบ่มเพาะกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อการขยายฐานผู้เช่า (Incubator and Inclusivity)**

กลยุทธ์ที่สำคัญอย่างหนึ่งคือ กลยุทธ์ “Incubator and Inclusivity” หรือ กลยุทธ์ในการบ่มเพาะกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อการต่อยอดและการปรับสมดุลผู้เช่า สำหรับกลยุทธ์การบ่มเพาะผู้เช่าหลักมุ่งเน้นจับกลุ่มผู้เช่าที่เอื้อประโยชน์ต่อตัวอาคารและดึงดูดกลุ่มผู้เช่าใหม่ให้เพิ่มขึ้น เช่น การเจาะธุรกิจ Self - Storage ซึ่งเป็นธุรกิจที่เติบโตตามการขยายตัวของธุรกิจ SME ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอาคาร KPN การปรับพื้นที่เป็น Co - Working space หรือ Service Offices เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานในลักษณะ Hybrid Working ที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงแนวคิดการปรับพื้นที่เป็น Edutainment หรือการศึกษาเชิงสันทนาการ เพื่อเจาะกลุ่มตลาดใหม่จากการเพิ่มขึ้นของโรงเรียนนานาชาติโดยรอบกว่า 17 โรงเรียน โดยกลยุทธ์ดังกล่าว จะช่วยดึงดูดกลุ่มนักเรียน ครู และผู้ปกครองให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารมากขึ้น สร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งเพื่อต่อยอดจุดเด่นของตัวอาคารในการเป็น Edutainment Center

## STRATEGIC ASSET ENHANCEMENT

### INCUBATING and INCLUSIVE

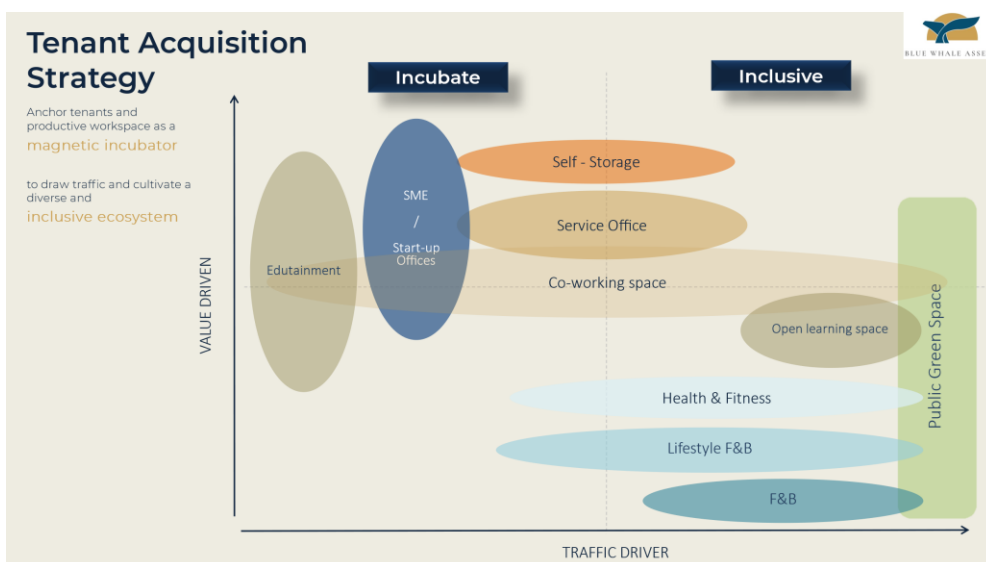
Create an anchoring incubator to foster more inclusion and generate more traffic to the building

- 01 - Incubating**
  - Acquire untapped segments
  - Self-storage in the city
  - Edutainment
  - Rebalancing tenant mix
- 02 - Inclusivity**
  - A transition to hybrid work environment
  - Co-working space / Service Office
  - Lifestyle segment - F&B improvement/ Fitness
  - Commercial area expansion
- 03- Strategic Renovation**
  - LEED/ESG/Green
  - Upgraded building facilities
  - Capitalize on upcoming infrastructure
  - More flexibility and use of common space

Strictly Confidential

## 2) การปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลาย และสมดุลมากขึ้น (Rebalance Tenant Mix)

นอกเหนือจากกลยุทธ์ที่มุ่งขยายฐานลูกค้าผู้เช่าหลักข้างต้น ให้เป็นโครงสร้างหลักของกลุ่มผู้เช่าแล้ว การเพิ่มรายได้ และลดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของรายได้ (Upsell and Diversify) สามารถทำได้โดยการปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายและสมดุลมากขึ้น (rebalance tenant mix) โดยคำนึงถึงไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของผู้ใช้อาคาร เช่น การเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง การขยายส่วน F&B และ Food Court การเพิ่มพื้นที่กลุ่มไลฟ์สไตล์ Fitness และ Outdoor Activities รวมถึงการออกแบบอาคารเชิงกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับเทรนด์ความต้องการที่เพิ่มขึ้นของกรรมมีพื้นที่สีเขียว LEED หรือ ESG certified หรือการจัดสรรพื้นที่อาคารอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ผู้เช่าในปัจจุบัน รวมไปถึงเพิ่มการเข้าถึงตัวอาคารให้ง่ายขึ้น เพื่อรองรับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายสีส้ม ที่กำลังจะแล้วเสร็จในปี 2568 เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารได้หลากหลายมากขึ้นด้วย



การปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น 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 45.00 มาจากผู้เช่าหลักซึ่งเช่าพื้นที่มาเป็นระยะเวลานาน และเป็นฐานรายได้ที่มั่นคงให้กับกองทุนรวม KPNPF การพัฒนาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าหลักกลุ่มนี้เพื่อเพิ่มอัตราการคงอยู่ของผู้เช่า (Retain) เป็นการช่วยลดระดับพื้นที่ว่างและลดการหยุดชะงักของรายได้ค่าเช่าและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่

### 3) ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง (Acquire Untapped Segment)

ผู้เสนอแผนได้สังเกตเห็นโอกาสในการเติบโตของธุรกิจการให้บริการจัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคล (Self - Storage) ที่กำลังเป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบันและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง นิยมใช้ระบบขนส่งมวลชนอย่างรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) และ รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ซึ่งคนกลุ่มนี้มีข้อจำกัดในเรื่องของพื้นที่ห้องอาคารชุดที่มีขนาดเล็กทำให้เกิดปัญหาพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ จากการศึกษเบื้องต้น ตลาด Self - Storage มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดการณ์ว่าตลาดจะเติบโตจากปัจจุบัน ที่ตลาดมีพื้นที่เช่าเก็บของทั่วประเทศรวมอยู่ที่ประมาณ 15,000 ตร.ม. เป็น 400,000 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเกือบ 2 เท่าต่อปี

ผู้เสนอแผนได้ศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจบริการห้องเก็บของให้เข้าร่วมกันกับบริษัทผู้นำด้านผู้ให้บริการให้เช่าพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินส่วนบุคคลระดับพรีเมียมบริษัทหนึ่ง (“ผู้ให้บริการ Self - Storage”) ซึ่งได้เข้าสำรวจเบื้องต้นพบว่า อาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีปัจจัยสนับสนุนด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดใหม่เพิ่มขึ้นโดยรอบ อีกทั้งระบบขนส่งมวลชนอย่างรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายสีส้ม ที่ใกล้จะแล้วเสร็จ และการเชื่อมต่อไปถึงสนามบินสุวรรณภูมิและย่านธุรกิจอื่น ๆ โดยรอบผ่านระบบการทางพิเศษ รวมถึงไม่มีข้อจำกัดด้านการปรับพื้นที่ภายในของตัวอาคารให้เป็นห้องเก็บของให้เช่า โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจบริการ Self - Storage ในทำเลโดยรอบมีอัตราการเช่าสูงกว่าร้อยละ 90.00 และมี การเติบโตของอัตราค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าสามารถปรับพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ทั้งหมด 3,000 ตร.ม. (ชั้น 3 ชั้น 8 และบางส่วนของชั้น 11) หรือคิดเป็นร้อยละ 12.00 ของพื้นที่เช่าเพื่อให้บริการ Self-Storage ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าของอาคารเพิ่มขึ้นจากการปล่อยเช่าพื้นที่แบบเช่าชั้น (Charter) เพื่อให้บริการ Self-storage

ทั้งนี้ การดำเนินงานสามารถบริหารจัดการแบบแบ่งเฟส เพื่อลดความเสี่ยงและเงินลงทุนในช่วงต้น โดยบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงกับผู้ให้บริการ Self-Storage เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ 700 ตร.ม. สำหรับการให้บริการ Self - Storage โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินการหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568 และคาดว่าจะสร้างรายได้ประมาณ 3.7 ล้านบาทต่อปี

### ระยะที่ 2: กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาว (ปี พ.ศ. 2569 – 2572)

#### 1) ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้

มุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และ Self-Storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยผู้เสนอแผนกำหนดเกณฑ์การพิจารณาที่ชัดเจนในการสรรหาคัดเลือกทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นคัดเลือกโครงการที่มีคุณภาพอยู่ในทำเลที่ดีตั้งอยู่บนศูนย์กลางการกระจายสินค้าและคมนาคมที่สำคัญของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่อยู่ในแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) มีอัตราการเช่าพื้นที่โดดเด่น มีศักยภาพ

ในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ ที่รองรับด้วยอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยมากกว่า 3 ปี บริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีผลประกอบการที่แสดงให้เห็นถึงความสำเร็จและผลการดำเนินงานที่ดี

2) **การบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างเหมาะสม**

ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่กองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้นมีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนจะพยายามปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสม และจะผสมผสานการจัดหาเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระการกู้ยืม

เอกสารแนบ 3

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เอกสารแนบ 4: แผนการแปลงสภาพ การเลิกของทุนรวมการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกของทุนรวม KPNPF และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
1.	บริษัทจัดการแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละพันที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF (Record Date) ครั้งที่ 2/2567	บริษัทจัดการแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละพันที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF (Record Date) ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567
2.	บริษัทจัดการส่งหนังสือแจ้งเตือนถึงผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF	บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือแจ้งเตือนถึงผู้ถือหุ้นรายละพันไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม โดยในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือแจ้งเตือนถึงผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF ภายในวันที่ 30 พฤษภาคม 2567
3.	จัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	การประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะจัดขึ้นในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทจัดการจะเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน
4.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกันยื่นคำขออนุญาตเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	จะมีการดำเนินการโดยเร็ว ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในเบื้องต้นผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะมีการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในเดือนมิถุนายน 2567



ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม KPNPF และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
5.	สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาแบบคำขออนุญาต รวมถึงเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะร่วมกันจัดเตรียมเอกสาร หลักฐานและคำอธิบายเพิ่มเติม เพื่อตอบประเด็นคำถามและข้อสงสัยจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
6.	ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม (“แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย
7.	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทุน (Book Closing for Swap)	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
8.	ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นเครื่องหมาย XO - Swap (ซึ่งหมายความว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (Swap))	ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
9.	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน
10.	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขอ SP)	ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม KPNPF และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
11.	ตลาดหลักทรัพย์ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และรับหน่วยทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
12	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ ด้วยการก่อตั้งทรัสต์และหน้าที่ในทางทรัพย์สินของกองทุนรวม KPNPF ให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพภายใน 31 ธันวาคม 2567
13	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม KPNPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม KPNPF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม KPNPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
14	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม KPNPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ	-
15.	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม KPNPF	ภายในวันที่ทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม KPNPF และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
16.	<p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัพย์สิน โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนทรัพย์สินที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือขอเสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สิน (Fact Sheet (ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	<p>ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัพย์สินเพื่อการแปลงสภาพ</p>
17.	<p>ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF จากกรมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>ฯ) De-list(</p>	-
18.	<p>ผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน จะดำเนินการให้หน่วยทรัพย์สินเพื่อการแปลงสภาพของกองทรัพย์สิน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</p>	-
19.	<p>ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีให้แล้วเสร็จ</p>	<p>ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม KPNPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร</p>
20.	<p>ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงานและผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	<p>ภายใน 30 วันนับแต่วันชำระบัญชีแล้วเสร็จ</p>

## เอกสารแนบ 5

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## ข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอ

บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้พิจารณาและทำการศึกษาระดับต้นและแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เพื่อเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยข้อมูลของกองทุนรวม KPNPF บริษัทจัดการบริษัทที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลอื่น ๆ ทั่วไป ได้แก่

- 1) รายงานประจำปี 2563 – 2566 ของกองทุนรวม KPNPF
- 2) รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินของกองทุนรวม KPNPF ประจำปี 2563 – 2566
- 3) รายงานที่เกี่ยวข้องที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญ อาทิ รายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567 จัดทำโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
- 4) การสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม KPNPF และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
- 6) รายงานวิจัยทางการตลาดและมุมมองสภาพอุตสาหกรรมที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญ อาทิ วิจัยกรุงศรี บริษัท คอลลิเออร์ส จำกัด บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์) ประเทศไทย( จำกัด
- 7) ข้อมูลสถิติตลาดหลักทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

รายงานความเห็นของผู้เสนอแผนตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการและบริษัทที่เกี่ยวข้องนั้นเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง เป็นความจริง และไม่ทำให้สำคัญผิดในสาระสำคัญ โดยผู้เสนอแผนได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง รอบคอบและสมเหตุสมผล

ความเห็นของผู้เสนอแผนจัดทำขึ้นภายใต้ภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำความเห็น รวมทั้งขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ได้รับซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของผู้เสนอแผน

รายงานการศึกษาเกี่ยวกับการแปลงสภาพของผู้เสนอแผนฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายลงทุนของกองทุนรวม KPNPF อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นรายลงทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ อย่างครบถ้วนเพื่อใช้พิจารณาญาณและดุลพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

27 พฤษภาคม 2567

## สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	10
ส่วนที่ 1 รายงานแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	16
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	19
1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ	27
1.1.2 วันที่เกิดรายการ	27
1.1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	30
1.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	31
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	69
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของรายการ	69
2.2 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT	69
2.3 ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	69
2.4 ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ	72
2.5 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	73
ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	82
3.1 ความเป็นธรรมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	82
3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	91
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	93
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเคเอ็น	96

คำย่อ	ชื่อเต็ม
KPNPF หรือ กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
KPNREIT หรือ กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
KAsset หรือ บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
บลูเวล หรือ ผู้เสนอแผน หรือ ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
SCBAM หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
KPN Land หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
TSD	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
รายการ หรือ การแปลงสภาพ	การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่แก้ไข เพิ่มเติม)
ประกาศ ทจ. 34/2559	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ ทจ. 49/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ แก้ไขเพิ่มเติม)



27 พฤษภาคม 2567

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF” หรือ “กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งรวมถึงได้อนุมัติให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บลูเวล” หรือ “ผู้เสนอแผน” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset” หรือ “บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้รับข้อมูลที่ผู้เสนอแผนได้จัดเตรียมจากการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT” หรือ “กองทรัสต์”) และได้เสนอต่อบริษัทจัดการ เพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“รายการ” หรือ “การแปลงสภาพ”) และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ดังนั้น เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมเห็นสมควรกำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ชั้น 2 ห้อง 208 A-D เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

### **เรื่องที่ 1 การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์**

บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่างๆ ที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 1 - 16 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 2/2567 ตลอดจนการดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เสนอแผนเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและ

เงื่อนไขในการแปลงสภาพ รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับ มา โดยค่านึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อการดังกล่าวข้างต้น เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือ คำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่ กองทรัสต์ รวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมทั้งแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## **เรื่องที่ 2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ**

สืบเนื่องจากเรื่องที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ โดยเป็นการแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ กองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการ แปลงสภาพ การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ จัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มี อำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ ในการแปลงสภาพ และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการ จัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์**

สืบเนื่องจากเรื่องที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แทนบริษัทจัดการ

### **เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์**

สืบเนื่องจากเรื่องที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”) แทน ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

### **เรื่องที่ 5 การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี**

สืบเนื่องจากเรื่องที่ 1 เมื่อกองทุนรวมอินทรีวิสัยสินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมโดยแจ้งการเลิกกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
2. ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้มาจากการแปลงสภาพ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ในการแบ่งหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
  - (2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
3. การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี) การจัดส่งใบทรัสต์ และการดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
  - 3.1 การดำเนินการกรณีมีใบหน่วยลงทุน
    - (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจําหน่ายหน่วยลงทุน หรือ เจ้าหนี้/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงความสิ้นผลบังคับใช้ของใบหน่วยลงทุน

และแจ้งให้นำไปหน่วยลงทุนมาคืนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงแจ้งชื่อนายทะเบียน กองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”)) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดส่งใบทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจําหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี)

- (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจําหน่ายและการอายุัด หน่วยทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี)
- (3) TSD จะดำเนินการออกใบทรัสต์ในชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับจําหน่าย หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทราบถึงการจัดส่งใบทรัสต์ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

### 3.2 การดำเนินการกรณีไม่มีใบหน่วยลงทุน (ระบบไร้ใบหลักทรัพย์)

- (1) นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้รับจําหน่ายหน่วยลงทุน หรือเจ้าหน้าที่/เจ้าพนักงานรัฐตามคำสั่งอายุัด (ถ้ามี) ให้ทราบถึงชื่อนายทะเบียนกองทรัสต์ที่ แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม (TSD) ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) TSD จะทำการบันทึกข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบันทึกข้อมูลการจําหน่ายและการอายุัด หน่วยทรัสต์ พร้อมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการบันทึกข้อมูลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตาม ระยะเวลาและหลักเกณฑ์ของ TSD

4. ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6. ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม เว้นแต่ได้รับ ผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจําเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
7. ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวมในครั้งนี้ บริษัทจัดการขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง และเสนอค่าธรรมเนียมการ ชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 40,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่เป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระ บัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ (1) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ (2) ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อด้อยของการดำเนินงานดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม บริษัทจัดการ และผู้เสนอแผน ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพ

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก KAsset ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม ผู้เสนอแผนซึ่งจะเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ และบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ KPNPF รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้แก่

- มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567
- ข้อมูลข่าวสารและสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ และ/หรือ ที่เปิดเผยในสาธารณะ
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 ของ KPNPF
- หนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ KPNPF
- งบการเงินของ KPNPF ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และ 31 มีนาคม 2567
- สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากเอกสารและการสัมภาษณ์ที่ได้รับจาก บริษัทจัดการ ผู้เสนอแผน และที่ปรึกษาทางการเงินของ KPNPF
- ประมาณการบริโภคไรชชาดทุนและงบประมาณรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลจากเอกสารและการสัมภาษณ์ทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทจัดการ ผู้เสนอแผนซึ่งจะเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ และที่ปรึกษาทางการเงินของ KPNPF มีความครบถ้วนถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ KPNPF ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF เป็นสำคัญ

ในกรณีที่ข้อมูลและเอกสารที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพกองทุนรวมโดยมีรายละเอียด ดังแสดงในหน้าถัดไป

## บทสรุปผู้บริหาร

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF” หรือ “กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้แล้วเสร็จภายในสิ้นเดือนธันวาคม 2567 เพื่อให้กองทุนรวม และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ และอนุมัติให้ดำเนินการเตรียมการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพ ตลอดจนเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและเตรียมการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพอีกครั้งหนึ่งต่อไป เมื่อการศึกษาแนวทางเสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยกำหนดให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บลูเวล” หรือ “ผู้เสนอแผน” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพแล้วเสร็จ รวมถึงอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ

ต่อมา บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET” หรือ “บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมได้รับข้อมูลที่ผู้เสนอแผนได้จัดเตรียมจากการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT” หรือ “กองทรัสต์”) และได้เสนอต่อบริษัทจัดการเพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพนั้น เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการจึงได้มีการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“รายการ” หรือ “การแปลงสภาพ”) และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

โดยที่มาของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มาจากการที่ผู้เสนอแผนได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ของการแปลงสภาพเพื่อให้กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพอันเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม จำนวนประมาณ 65.13 ล้านบาท หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นไปตาม (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

นอกจากนี้ ผู้เสนอแผนสังเกตเห็น ถึงข้อดีของกองทรัสต์ และประโยชน์ของการแปลงสภาพ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการสนับสนุนจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เนื่องด้วยกองทรัสต์เป็นโครงสร้างที่มีคุณลักษณะที่สามารถสนับสนุนความต้องการเงินทุน และเพิ่มศักยภาพในการจัดโครงสร้างทุนเพื่อรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของ KPNPF ได้เป็นอย่างดี รวมถึงกองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและ

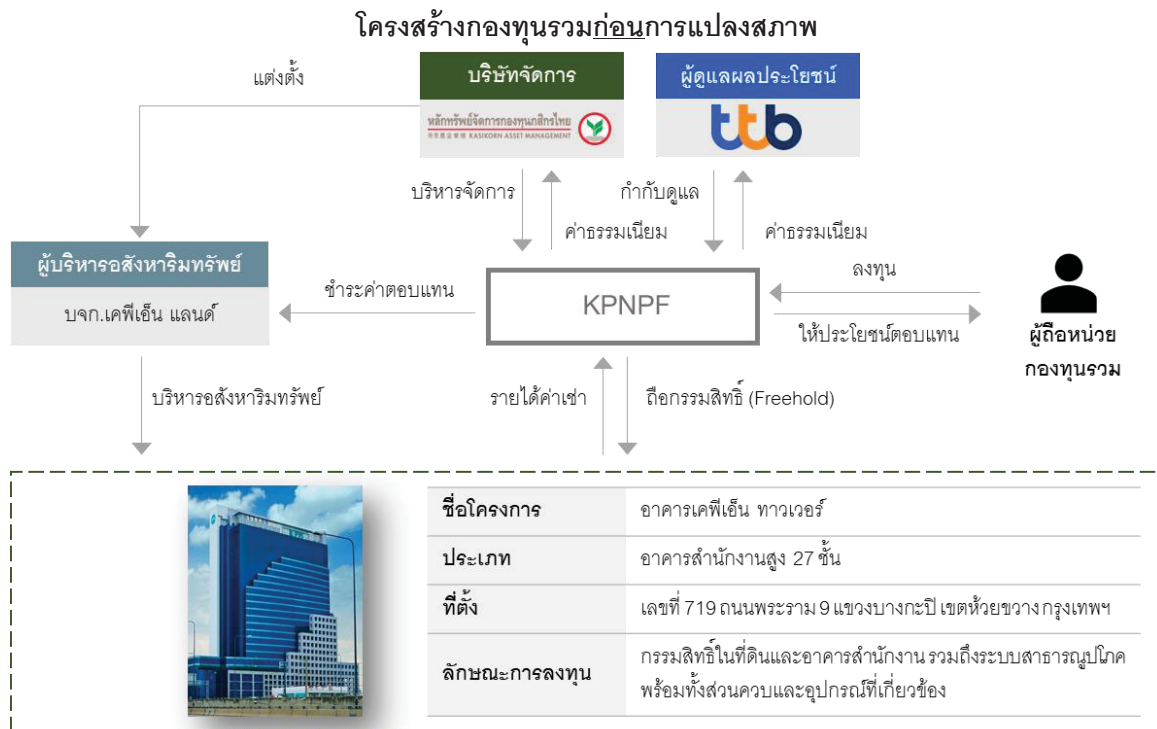


รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

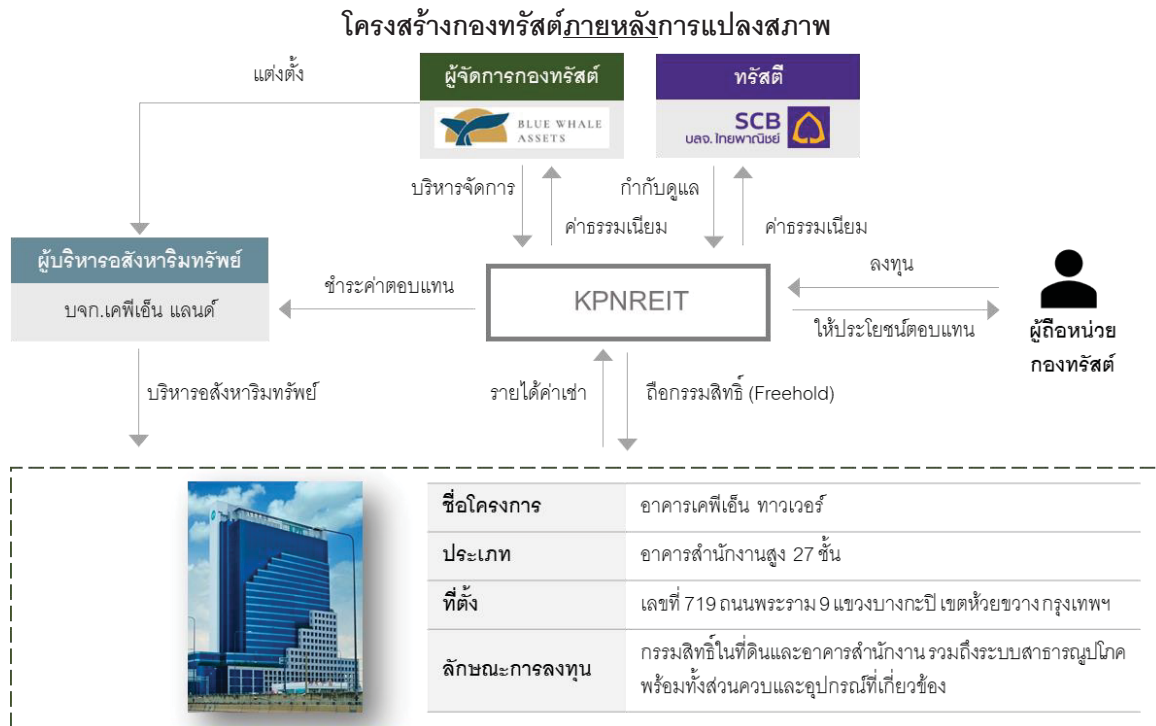
ได้รับความนิยมนักลงทุนในหลายๆ ประเทศ อีกทั้ง กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีได้หลากหลายประเภท ทั้งที่ตั้งอยู่ในไทย และในต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพข้างต้น KPNPF จะต้องโอนทรัพย์สินและภาระให้ KPNREIT ภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ กล่าวคือ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เว้นแต่ได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่หรือมติคณะรัฐมนตรี เพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว

สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างกองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพและโครงสร้างกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ สามารถสรุปได้ดังนี้







ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการแปลงสภาพ จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุม และเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะสามารถที่จะทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้

อนึ่ง ในการขอมติผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อการแปลงสภาพในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ KPNPF จากผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้กระบวนการแปลงสภาพ เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในกรณีที่มีการดำเนินการดังกล่าวไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิได้มีกฎหมายฉบับใดและมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีมติใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าตามที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กระบวนการแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่หรือมติคณะรัฐมนตรีเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าเดิมตามที่ระบุข้างต้น ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ดี และบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ โดยไม่ต้องนำเสนอวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นเพียงมติคณะรัฐมนตรี บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ดี และบุคคลอื่นๆ จะดำเนินการแปลงสภาพและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้วเท่านั้น ในกรณีนี้ การดำเนินการเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ทั้งนี้ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้ ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

### **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ**

ตามที่ KAsset ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ รวมถึงความเป็นธรรมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ ดังนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความสมเหตุสมผลในการแปลงสภาพ โดยพบว่า การเข้าทำรายการแปลงสภาพดังกล่าวจะมีผลกระทบทางด้านค่าใช้จ่ายต่อ KPNPF ที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพจากการกำกับดูแลที่เข้มงวด แต่ในระยะยาวการจัดตั้งโครงสร้างการลงทุนเป็นกองทรัสต์จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหลายประการ อันได้แก่ การมีแนวทางกำกับดูแลที่เป็นมาตรฐานสากลและเข้มงวดมากขึ้นเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และการเพิ่มขีดความสามารถในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและเพิ่มเพดานในการกู้เงินได้สูงขึ้น เป็นต้น ด้วยข้อดีเหล่านี้ของการตั้งโครงสร้างเป็นกองทรัสต์ ทำให้กองทุนรวมหลายกองเข้าทำรายการแปลงสภาพ นอกจากนี้ อัตราการสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของ KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้มิได้ส่งผลกระทบต่อสิทธิใดๆ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ในการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 พบว่าเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในกรณีที่ไม่มี การแปลงสภาพจะมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 8.92 เป็นร้อยละ 8.82 - 8.97 ซึ่งคิดเป็นการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ (0.10) - 0.05

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่ลดลงเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายของ KPNPF ที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพจากการกำกับดูแลกองทรัสต์ที่เข้มงวด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพแล้วนั้น KPNREIT จะมีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุน ทั้งสำหรับเพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ด้วยเหตุนี้ภายหลังการแปลงสภาพ KPNREIT จึงอาจมีภาระในการสำรองเงินสดที่ลดลง และสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิที่สูงขึ้นได้ ทำให้นักลงทุนมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้น

**ดังนั้น การแปลงสภาพจึงมีความสมเหตุสมผล** โดยในการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF เพื่อการแปลงสภาพในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ KPNPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด แต่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามสิทธิของผู้ถือหน่วยเดิม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. KPNPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ จากการได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนประมาณ 65.13 ล้านบาท
2. สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่มีความหลากหลายมากขึ้นทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสการสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. เพิ่มพีดานในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและอาจช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
4. มีโครงสร้างการกำกับดูแล และโครงสร้างการอนุมัติรายการต่างๆ ที่เข้มงวดมากขึ้น อาทิ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องกันตามขนาดของรายการ เป็นต้น
5. สัญญาต่างๆ ที่ KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่ ซึ่ง KPNREIT จะคงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม
6. ทำให้เป็นมาตรฐานสากลเทียบเท่าต่างประเทศ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนได้มากขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายจากการแปลงสภาพ หากดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนประมาณ 11.67 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังคงอยู่ในกรอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ที่ผ่านมา
2. กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายการจัดการที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม โดยในปี 2568 ภายหลังการแปลงสภาพ ประมาณการค่าใช้จ่ายการจัดการเพิ่มขึ้นประมาณ 2.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.77 ของรายได้รวมในปีดังกล่าว
3. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จอันเป็นผลให้กองทุนรวมไม่สามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเตรียมการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพซึ่งอาจจะต้องสูญเสียโดยไม่เกิดประโยชน์
4. ความเสี่ยงเรื่องความไม่แน่นอนในการเข้าสมมติเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของ KPNREIT แทน KPNPF ที่อาจทำให้ KPNPF ไม่สามารถโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ได้อย่างสมบูรณ์ตามเงื่อนไขการแปลงสภาพภายใต้ประกาศ ทจ. 34/2559 ข้อ 24(1) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานความคืบหน้าดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนทราบก่อนที่จะออกเสียงลงคะแนนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพต่อไป
5. ความเสี่ยงจากการแปลงหนี้ใหม่หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในส่วนของค่าเช่าที่ไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว
6. ความเสี่ยงจากเพดานการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้น หากภายหลังการแปลงสภาพ KPNREIT มีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินความสามารถในการชำระคืน อาจส่งผลให้ KPNREIT ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยคืนให้แก่ผู้ให้กู้ได้ และจะส่งผลให้ผู้ให้กู้มีสิทธิบังคับหลักประกัน (ถ้ามี)
7. ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน หากมีการเพิ่มทุนในอนาคต
8. ความเสี่ยงต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดีและความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแปลงสภาพมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อดี ข้อดี ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

## ส่วนที่ 1 รายการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNPF” หรือ “กองทุนรวม”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้แล้วเสร็จภายในสิ้นเดือนธันวาคม 2567 เพื่อให้กองทุนรวม และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ และอนุมัติให้ดำเนินการเตรียมการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพ ตลอดจนเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและเตรียมการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพอีกครั้งหนึ่งต่อไป เมื่อการศึกษาแนวทางเสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยกำหนดให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บลูเวล” หรือ “ผู้เสนอแผน” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพแล้วเสร็จ รวมถึงอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ

ต่อมา ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset” หรือ “บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมได้รับข้อมูลที่ผู้เสนอแผนได้จัดเตรียมจากการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“KPNREIT” หรือ “กองทรัสต์”) และได้เสนอต่อบริษัทจัดการเพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพนั้น เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการจึงได้มีการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“รายการ” หรือ “การแปลงสภาพ”) และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ทั้งนี้ การแปลงสภาพมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพอันเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มารายได้ รวมถึงได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมประมาณ 65.13 ล้านบาท หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยรายละเอียดสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ สามารถสรุปได้ดังนี้

- **สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการแปลงสภาพ:** ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ระบุมาตรการยกเว้นภาษี ซึ่งจะให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567
- **สิทธิประโยชน์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ:** ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 ระบุค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เท่ากับอัตราร้อยละ 0.01 แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- สิทธิประโยชน์การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์: ตามหนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ระบุให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่

ดังนั้น ในกรณีที่ KPNPF ดำเนินการแปลงสภาพเป็น KPNREIT แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะทำให้กองทรัสต์ KPNREIT ประหยัดค่าใช้จ่ายด้านภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่แสดงในตาราง ดังนี้

เปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมในกรณีแปลงสภาพก่อนและหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภทค่าใช้จ่าย	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	
	กรณีแปลงสภาพก่อน 31 ธ.ค. 67	กรณีแปลงสภาพหลัง 31 ธ.ค. 67
<b>สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการแปลงสภาพ</b>		
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ได้รับยกเว้น <sup>1</sup>	ไม่สามารถคำนวณได้
ภาษีธุรกิจเฉพาะ		54.89 ล้านบาท
อากรแสตมป์	ไม่มี	
<b>สิทธิประโยชน์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ</b>		
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์	0.10 ล้านบาท <sup>2</sup> (ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกิน 0.10 ล้านบาท)	9.46 ล้านบาท (ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์)
<b>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>		
ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ	ได้รับยกเว้น <sup>3</sup>	0.83 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ		0.05 ล้านบาท
<b>รวม</b>	<b>0.10 ล้านบาท</b>	<b>65.23 ล้านบาท</b>

หมายเหตุ: /1 ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท โดยมูลค่าดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่แปลงสภาพเป็น KPNREIT

/2 เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

/3 ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามหนังสือเวียนของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บลิวเวล ได้สังเกตเห็นถึงข้อดีของกองทรัสต์ และประโยชน์ของการแปลงสภาพ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการสนับสนุนจากสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วยกองทรัสต์เป็นโครงสร้างที่มีคุณลักษณะที่สามารถสนับสนุนความต้องการเงินทุน และเพิ่มศักยภาพในการจัดโครงสร้างทุน เพื่อรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของ KPNPF ได้เป็นอย่างดี รวมถึงกองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและได้รับความนิยมจากนักลงทุนในหลายๆ ประเทศ อีกทั้ง กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีได้หลากหลายประเภท ทั้งที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย และในต่างประเทศ ซึ่งก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยบลิวเวลได้นำเสนอกกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพ และแผนการเติบโตของกองทรัสต์โดยการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ในอนาคต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปกลยุทธ์และแผนงานตามที่ได้รับจากบลิวเวลตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อที่ 1.1.1. ของรายงานฉบับนี้ เพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการเข้าทำรายการเท่านั้น โดยมีได้ให้ความเห็นบนกลยุทธ์และแผนงานดังกล่าว

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอนุมัติแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และการรับประกันค้ำต่อจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ KPNPF จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะสามารถที่จะทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้

นอกจากนี้ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน KPNPF ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพและเรื่องที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้กระบวนการแปลงสภาพ เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้นมิได้มีกฎหมายฉบับใดและมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมตามที่ระบุข้างต้น ให้มติดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กระบวนการแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่หรือมติคณะรัฐมนตรีเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และ

ค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ค่อยไปกว่าตามที่ระบุข้างต้น ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ โดยไม่ต้องนำเสนอวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พิจารณาลงมติอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเป็นเพียงมติคณะรัฐมนตรี บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่นๆ จะดำเนินการแปลงสภาพและดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้วเท่านั้น ในการนี้ การดำเนินการเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ทั้งนี้ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนั้น ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการแปลงสภาพและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

นอกจากนี้ ในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด

### 1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

การจัดตั้ง KPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) ประเภทอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรมอื่นๆ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ห้องเก็บของให้เช่า (Self-Storage) และอาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ทั้งนี้ กองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพจาก KPNPF เป็น KPNREIT และเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตภายหลังการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมแต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 2/2567 ให้ดำเนินการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง และเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
- กองทุนรวมได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีและการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้

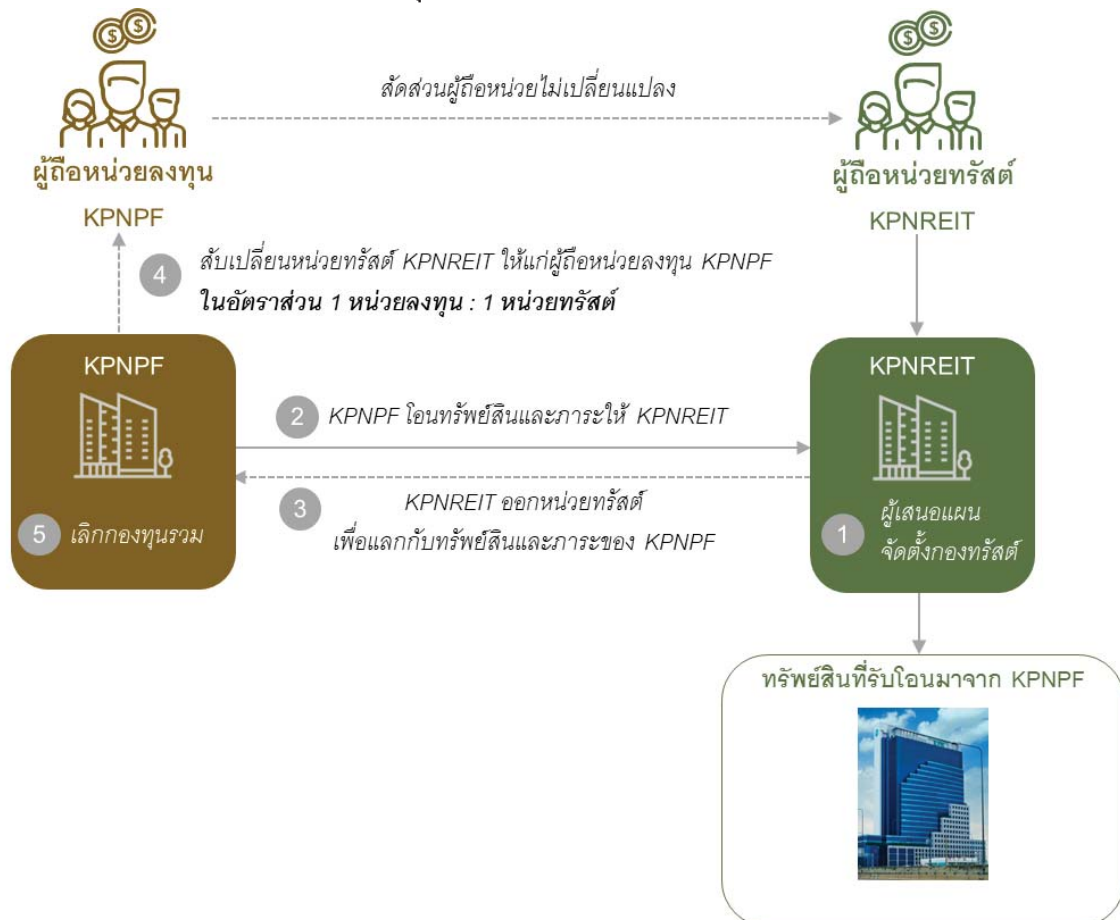
ทั้งนี้ บริษัท บลิวเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้เสนอแผนจะเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ จะเป็นผู้ดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF จะได้รับ คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ โดยใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ KPNPF ที่ได้รับการยืนยันจากผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ไปยัง KPNREIT ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 180.00 ล้านหน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวมจะมีจำนวน 180.00 ล้านหน่วย ทั้งนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวจะส่งผลให้ KPNPF และ KPNREIT มีทรัพย์สินและหนี้สินจำนวนเท่ากัน และไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างไรก็ตาม

สำหรับโครงสร้างก่อนและหลังการแปลงสภาพ และขั้นตอนการแปลงสภาพ มีรายละเอียด ดังนี้

### โครงสร้าง KPNPF ก่อนการแปลงสภาพ



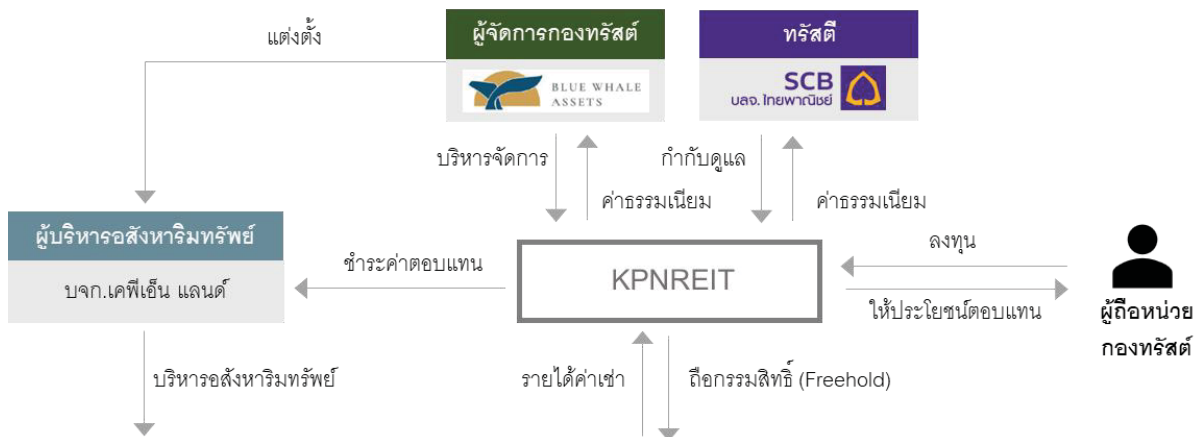
### สรุปขั้นตอนการแปลงสภาพ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้เสนอแผนก่อตั้ง KPNREIT ขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ KPNREIT โดยมี SCBAM เป็นทรัสต์ ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ก่อสร้างสิทธิในทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์
- (2) KPNPF โอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ KPNPF ลงทุนอยู่ในปัจจุบันไปยัง KPNREIT กล่าวคืออาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกโครงการจัดการ KPNPF และการชำระบัญชีของ KPNPF
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์
- (4) ผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ที่ KPNPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) เท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- (5) KASSET ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมดำเนินการเลิกกองทุนรวม และขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

### โครงสร้าง KPNREIT ภายหลังการแปลงสภาพ



ชื่อโครงการ	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
ประเภท	อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น
ที่ตั้ง	เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพมีรายละเอียดดังนี้

**ประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกรณีแปลงสภาพแล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

ประเภทค่าใช้จ่าย	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ
<b>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</b>	
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ <sup>1/</sup>	10.70 ล้านบาท
ค่าชำระบัญชีและจัดทำบัญชี	0.40 ล้านบาท
<b>ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการโอนทรัพย์สิน</b>	
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ได้รับยกเว้น <sup>2/</sup>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	
อากรแสตมป์	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์	0.10 ล้านบาท <sup>3/</sup> (ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกิน 0.10 ล้านบาท)
<b>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>	
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.30 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) แก่สำนักงาน ก.ล.ต.	0.17 ล้านบาท <sup>4/</sup>
ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ	ได้รับยกเว้น <sup>5/</sup>
ค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
<b>รวม</b>	<b>11.67 ล้านบาท</b>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ค่าใช้จ่ายทั้งหมดประมาณการจากการเสนอราคาเบื้องต้นของผู้ให้บริการ ค่าใช้จ่ายที่ปรากฏยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่จ่ายจริง

<sup>2/</sup> ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท โดยมูลค่าดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่แปลงสภาพเป็น KPNREIT

<sup>3/</sup> เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

<sup>4/</sup> คำนวณจากร้อยละ 0.01 ของประมาณการมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท

<sup>5/</sup> ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามหนังสือเวียนของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

จากแผนภาพโครงสร้าง KPNREIT ข้างต้น ผู้เสนอแผนจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพแล้วเสร็จ โดยข้อมูลทั่วไปของบลูเวล สามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	: บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด																																
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105560125481																																
วันที่จดทะเบียน	: 31 กรกฎาคม 2560																																
ที่ตั้ง	: 63 อาคารแอทินี ทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร																																
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 50.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท																																
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	: ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์																																
รายชื่อผู้ถือหุ้น	: <table border="1"> <tr> <td colspan="4">โครงสร้างการถือหุ้นของบลูเวล มีดังนี้</td> </tr> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> <tr> <td>1.</td> <td>นาย พรเทพ ศรีสอ้าน</td> <td>2,125,000</td> <td>42.50</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นางสาว ลีตินันท์ เกียรติไพบูลย์</td> <td>2,125,000</td> <td>42.50</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นาย รุ่งยศ จันทภาษา</td> <td>250,000</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นาย กิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์</td> <td>250,000</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>นางสาว ณิชชา สีหาบุตร</td> <td>250,000</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td><b>5,000,000</b></td> <td><b>100.00</b></td> </tr> </table> <p>ที่มา: BOL ข้อมูล ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567</p>	โครงสร้างการถือหุ้นของบลูเวล มีดังนี้					รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	นาย พรเทพ ศรีสอ้าน	2,125,000	42.50	2.	นางสาว ลีตินันท์ เกียรติไพบูลย์	2,125,000	42.50	3.	นาย รุ่งยศ จันทภาษา	250,000	5.00	4.	นาย กิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์	250,000	5.00	5.	นางสาว ณิชชา สีหาบุตร	250,000	5.00		<b>รวม</b>	<b>5,000,000</b>	<b>100.00</b>
โครงสร้างการถือหุ้นของบลูเวล มีดังนี้																																	
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																														
1.	นาย พรเทพ ศรีสอ้าน	2,125,000	42.50																														
2.	นางสาว ลีตินันท์ เกียรติไพบูลย์	2,125,000	42.50																														
3.	นาย รุ่งยศ จันทภาษา	250,000	5.00																														
4.	นาย กิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์	250,000	5.00																														
5.	นางสาว ณิชชา สีหาบุตร	250,000	5.00																														
	<b>รวม</b>	<b>5,000,000</b>	<b>100.00</b>																														
รายชื่อกรรมการ	: <table border="1"> <tr> <td colspan="2">รายชื่อกรรมการของบลูเวล มีดังนี้</td> </tr> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> </tr> <tr> <td>1.</td> <td>นาย พรเทพ ศรีสอ้าน</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นางสาว ลีตินันท์ เกียรติไพบูลย์</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นาง พรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ</td> </tr> </table> <p>ที่มา: BOL ข้อมูล ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567</p>	รายชื่อกรรมการของบลูเวล มีดังนี้			รายชื่อ	1.	นาย พรเทพ ศรีสอ้าน	2.	นางสาว ลีตินันท์ เกียรติไพบูลย์	3.	นาง พรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ																						
รายชื่อกรรมการของบลูเวล มีดังนี้																																	
	รายชื่อ																																
1.	นาย พรเทพ ศรีสอ้าน																																
2.	นางสาว ลีตินันท์ เกียรติไพบูลย์																																
3.	นาง พรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ																																

โดยบลูเวลเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2561 และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2566

ทั้งนี้ ภายหลังจากแปลงสภาพแล้วเสร็จ ผู้เสนอแผนมีนโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนากองทรัสต์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้จากทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และขยายฐานรายได้ให้เติบโตจากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติม โดยแผนการดำเนินงานดังกล่าวแบ่งเป็น 2 ระยะ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ระยะที่ 1: ปีที่ 1 นับจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก หลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นในปี 2567

กลยุทธ์เพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก (ปี 2568) มุ่งเน้นกลยุทธ์เพื่อพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน

- 1) ปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ (Major Renovation) เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ และเพิ่มประสิทธิภาพที่ให้แก่ผู้เช่า เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการเพิ่มค่าเช่า ตามแผนงานที่เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568 โดยใช้งบประมาณจากสภาพคล่องที่มีอยู่ของกองทุนรวม และไม่มีภาระกู้ยืมจากธนาคาร
- 2) ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่ที่มีโอกาสในการเติบโตสูง โดยการปรับพื้นที่ว่างทั้งหมด 3,000 ตารางเมตร เพื่อให้บริการห้องเก็บของให้เช่า (Self-Storage) ซึ่งจะส่งผลให้อัตรารายได้ของอาคารเพิ่มขึ้นจากการปล่อยเช่าพื้นที่แบบเหมาชั้น โดยการให้บริการ Self-Storage มีโครงสร้างค่าเช่าแบบอัตราคงที่ และแบ่งผลกำไร ทั้งนี้เพื่อให้มีรายได้ที่สม่ำเสมอจากค่าเช่าคงที่และยังมีโอกาสได้การปันส่วนกำไรตอบแทนจากการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินการให้บริการ Self-Storage ในช่วงแรก ภายหลังการแปลงสภาพเสร็จสิ้นในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568
- 3) เพิ่มความหลากหลายของฐานผู้เช่าเดิมและสร้างสมดุลของโครงสร้างค่าเช่า เพื่อลดความผันผวนของรายได้ค่าเช่า โดยการปรับสัดส่วนประเภทผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจการทำงาน ไลฟ์สไตล์ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้ดียิ่งขึ้น

ระยะที่ 2: ปีที่ 2 - 5 นับจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาวและกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนในประเภททรัพย์สินที่มีความหลากหลายมากขึ้น (ปี 2569 - 2572) มุ่งเน้นกลยุทธ์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า พื้นที่เก็บของส่วนบุคคล (Self-Storage) และโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโต เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมจากการลงทุนของกองทรัสต์และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

- 1) ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้ โดยมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และ Self-Storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทรัพย์สินที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมีแผนรองรับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และถือเป็นทรัพย์สินที่มีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีตและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคต
- 2) ปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยการผสมผสานการจัดหาเงินทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุน เพื่อลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่อง และความเสี่ยงจากการมีภาระเงินต้นและดอกเบี้ยจากการกู้ยืม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของนโยบายและกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทรัสต์ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของสิ่งที่แนบมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 2/2567

นอกจากนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพ SCBAM จะเข้าเป็นทรัสต์ของ KPNREIT เมื่อได้ดำเนินการแปลงสภาพแล้วเสร็จ โดยข้อมูลทั่วไปของทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

<b>ทรัสต์</b>	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด																				
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	:	0105535048398																				
<b>วันที่จดทะเบียน</b>	:	18 มีนาคม 2535																				
<b>ที่ตั้ง</b>	:	18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลัส 1 ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร																				
<b>ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</b>	:	200.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท																				
<b>ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ</b>	:	ผู้จัดการหลักทรัพย์การลงทุนและกองทุน (ยกเว้น กองทุนบำเหน็จบำนาญ)																				
<b>รายชื่อผู้ถือหุ้น</b>	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ SCBAM มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #4a7c59; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 65%;">รายชื่อ</th> <th style="width: 15%;">จำนวนหุ้น</th> <th style="width: 15%;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: right;">19,999,998</td> <td style="text-align: right;">100.00</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นาย ดร.ณัฐ ปันเปี่ยมราษฎร์</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">0.00</td> </tr> <tr style="background-color: #d3d3d3;"> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td style="text-align: right;"><b>20,000,000</b></td> <td style="text-align: right;"><b>100.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: BOL ข้อมูล ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00	2.	นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00	3.	นาย ดร.ณัฐ ปันเปี่ยมราษฎร์	1	0.00		<b>รวม</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.00</b>
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																			
1.	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	100.00																			
2.	นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.00																			
3.	นาย ดร.ณัฐ ปันเปี่ยมราษฎร์	1	0.00																			
	<b>รวม</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.00</b>																			
<b>รายชื่อกรรมการ</b>	:	รายชื่อกรรมการของ SCBAM มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #4a7c59; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 95%;">รายชื่อ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นาง กิตติยา ไตรณะเกษม</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นาย ยรรยง ไทยเจริญ</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นาง สาลินี วังตาล</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นาย ชลิตติ เนื่องจำนงค์</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>นาย ณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นาย ปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>นาย วิฑูรย์ พรสกุลวานิช</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: BOL ข้อมูล ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567</p>		รายชื่อ	1.	นาง กิตติยา ไตรณะเกษม	2.	นาย ยรรยง ไทยเจริญ	3.	นาง สาลินี วังตาล	4.	นาย ชลิตติ เนื่องจำนงค์	5.	นาย ณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	6.	นาย ปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	7.	นาย วิฑูรย์ พรสกุลวานิช				
	รายชื่อ																					
1.	นาง กิตติยา ไตรณะเกษม																					
2.	นาย ยรรยง ไทยเจริญ																					
3.	นาง สาลินี วังตาล																					
4.	นาย ชลิตติ เนื่องจำนงค์																					
5.	นาย ณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย																					
6.	นาย ปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ																					
7.	นาย วิฑูรย์ พรสกุลวานิช																					



### 1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

KPNPF จะทำการแปลงสภาพให้เป็น KPNREIT ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างของเงินทุนของ KPNPF อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ประกอบด้วยมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวน 1,742.89 ล้านบาท (หน่วยลงทุนจำนวน 180.00 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6827 บาท) ก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม

### 1.1.2 วันที่เกิดรายการ

ผู้เสนอแผนซึ่งจะเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ คาดว่าจะเข้าทำรายการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้การแปลงสภาพดังกล่าวได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
1.	บริษัทจัดการแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 2/2567	บริษัทจัดการแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (Record Date) ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567
2.	บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF	บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม โดยจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF ภายในวันที่ 30 พฤษภาคม 2567
3.	จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง จะจัดขึ้นในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทจัดการจะเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไปยังตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วัน
4.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกันยื่นคำขออนุญาตเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุน	จะมีการดำเนินการโดยเร็ว ภายหลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในเบื้องต้นผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะ



ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ
	รวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	มีการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในเดือนมิถุนายน 2567
5.	สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาแบบคำขออนุญาต รวมถึงเอกสารและหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง	ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะร่วมกันจัดเตรียมเอกสาร หลักฐานและคำอธิบายเพิ่มเติม เพื่อตอบประเด็นคำถามและข้อสังเกตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
6.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งล่าสุด
7.	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Book Closing Date for Swap)	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
8.	ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นเครื่องหมาย XO-Swap (ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (Swap))	3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
9.	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน
10.	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ KPNPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
11.	ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ KPNPF (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของ KPNPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ	
12.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพ ด้วยการก่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินของ KPNPF ให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
13.	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิก KPNPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ KPNPF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิก KPNPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	
14.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้แก่ KPNPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ไปยังกองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ	-	
15.	บริษัทจัดการจะเลิก KPNPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ไปยังกองทรัสต์	
16.	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ (2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	โดยไม่ชักช้า	

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ	
17.	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของ KPNPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Delist)	-	
18.	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	-	
19.	ผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 18. ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิก KPNPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	
20.	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงานและผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ	

หมายเหตุ: เป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คาดการณ์ไว้เบื้องต้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 1.1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ภายหลังจากการแปลงสภาพ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ KPNREIT และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จะได้รับการแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของ KPNREIT ในขณะที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังคงเป็นบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ("KPN Land") โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### เปรียบเทียบโครงสร้างการจัดการ KPNPF และ KPNREIT

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	KPNPF	KPNREIT
บริษัทจัดการกองทุนรวม / ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย พาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	
ผู้ถือหน่วยลงทุน / ผู้ถือหน่วยทรัสต์	นักลงทุนทั่วไปร้อยละ 77.74 <sup>1</sup> ครอบครัววงรงค์เดช ร้อยละ 22.26 <sup>1</sup>	นักลงทุนทั่วไปร้อยละ 77.74 <sup>2</sup> ครอบครัววงรงค์เดช ร้อยละ 22.26 <sup>2</sup>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> อ้างอิงข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 4 มีนาคม 2567 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ อาจมีรายชื่อแตกต่างไป

<sup>2</sup> อ้างอิงสัดส่วนก่อนการแปลงสภาพ เนื่องจากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

#### 1.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ด้วยเหตุที่เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพยังอยู่ภายใต้การเจรจาระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้ เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ซึ่งรายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป อย่างไรก็ตาม สาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปได้ ดังนี้

##### (1) สรุปร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	:	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> <li>2. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> <li>3. กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ เช่า เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</li> </ol>
ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร	:	1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPN Property Fund หรือ KPNPF) และก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้กอบสิทธิ์และหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญา

	<p>ที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์</li> <li>3. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>4. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มิวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือ มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>
<p>ชื่อ อายุ ประเภท</p>	<p>ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น</p> <p>ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ) : KPN Real Estate Investment Trust</p> <p>ชื่อย่อ : KPNREIT</p> <p>อายุ : ไม่มีกำหนดอายุ</p> <p>ประเภท : ไม่รับซื้อคืน และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</p>
<p>หน่วยทรัสต์</p>	<p>หน่วยทรัสต์ คือ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่าๆกัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆกันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ 9.6827 บาท<sup>1</sup> หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p>

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนของ KPNPF ณ 31 มีนาคม 2567 โดยอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่มีการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT

<p>การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุนหรือต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้</li> <li>3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</li> <li>4. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</li> <li>5. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> <li>7. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน (หากมีกรณีที่ต้องดำเนินการ) โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</li> </ol>
<p>เหตุในการเพิ่มทุน</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศ</li> </ol>

	<p>คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>4. เพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์</li> <li>5. เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</li> <li>6. เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>7. กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญา และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
<p>การลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>: ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) โดยจะต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</li> <li>1.2 กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>1.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</li> <li>1.4 กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</li> <li>1.5 เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ol> </li> <li>2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</li> </ol>



<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน</li> <li>2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้นๆ ด้วย</li> <li>4. ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในข้อ 1. ข้อ 2. และข้อ 3. ข้างต้น</li> <li>5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกได้ หากทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด</li> <li>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</li> <li>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</li> <li>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</li> <li>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่</li> </ol>
--------------------------	---



	<p>ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ หนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>10. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>11. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>12. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศหลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การลงทุนของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>: การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องรวมทั้งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>: กองทรัสต์จะมีการลงทุนโดยทางตรงและโดยทางอ้อมโดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1. การลงทุนโดยทางตรงซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>1.1.1 เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.</p> <p>1.1.2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</p> <p>1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม</p>

	<p>1.3 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์(ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุนโดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>1.5.1 ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>1.5.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น</p> <p>(ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล</p>
--	---

	<p>(ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)</p> <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 นี้ให้ใช้กับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพและอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศทจ. 34/2559 แล้วด้วย</p> <p>1.6 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณี ที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทุนต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ดังกล่าวของทรัสต์จะดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. การลงทุนโดยทางอ้อมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทุนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>2.2 กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.1 ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2.3 ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทุนและในชั้นของบริษัทที่กองทุนเป็นผู้ถือหุ้นดังนี้</p> <p>2.3.1 การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้างต้น โดยให้คำนิยามภาวะภาษีของบริษัทที่กองทุนเป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2.3.2 การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทุนเป็นผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.5 ข้างต้น</p> <p>2.3.3 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทุนเป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p>
--	---

	<p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>2.3.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อนี้ด้วย</p> <p>2.3.5 ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรงเว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p> <p>3. กองทรัสต์อาจได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักโดยการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p>วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)</p>	<p>ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย</p> <p>1.1 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า</p> <p>2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมต้องมีเงื่อนไขต่อไปนี้</p> <p>2.1 ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>2.1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์</p> <p>2.1.3 สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม</p> <p>2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม(ถ้ามี)</p>

	<p>2.1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น</p> <p>2.2 ในด้านระบบในการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>2.2.1 ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>2.2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2.2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p> <p>การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักในข้อนี้ให้คำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย</p> <p>2.3 กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>2.3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี โดยจะต้องแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 2.1 พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน</p> <p>2.3.2 ทรัสต์มีหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่</p>
<p>นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</p>	<p>1. กองทรัสต์อาจมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่นโดยจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน จะต้องเป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 ด้านล่างนี้</p> <p>1.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปซึ่งออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม</p> <p>1.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีเหตุการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยอนุโลม</p> <p>2. ขอบเขตประเภททรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน</p>

	<p>2.1 พันธบัตรรัฐบาล</p> <p>2.2 ตั๋วเงินคลัง</p> <p>2.3 พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออกและมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.4 เงินฝากในธนาคารหรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>2.5 บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออกโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง</p> <p>2.6 ตัว แลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออกผู้รับรองผู้รับอวัลหรือผู้ค้ำประกันโดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงทั้งนี้การรับรองรับอวัลหรือค้ำประกันแล้วแต่กรณีตามข้อนี้ต้องเป็นการรับรองตลอดไปรับอวัลทั้งจำนวนหรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข</p> <p>2.7 หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝากทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>2.7.1 เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)</p> <p>2.7.2 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ</p> <p>2.7.3 กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป</p> <p>2.8 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย</p> <p>2.9 ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>2.9.1 Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์</p>
--	---

	<p>และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)</p> <p>2.9.2 มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2.9.3 มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร</p> <p>2.10 สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์</p> <p>2.11 ทรัสต์สิน หลักทรัพย์หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด</p> <p>3. กองทรัสต์สามารถลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงทรัสต์สิน หลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ และ</p> <p>3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 หุ้น</p>
<p>การจัดการ ผลประโยชน์ของ กองทรัสต์</p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกันกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวด้วย และห้ามมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น ธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามวรรคก่อนก่อนการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>



	<p>3. กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี</p> <p>4. กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยนี้อาจจำเป็นต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>6. การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใดๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้น</p>
--	--



	<p>หน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันใดๆแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>	<p>1. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยจะต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>1.2 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</li> <li>1.3 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก</li> <li>1.4 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>1.5 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>1.6 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</li> <li>1.7 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>1.8 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>1.9 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</li> <li>1.10 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)</li> <li>1.11 ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>1.12 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> </ol> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.5 ข้อ 1.6 หรือข้อ 1.7 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p>

	<p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยวิธีการดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การกู้ยืมเงินขอสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคลหรือสถาบันการเงินทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัยและกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วยนอกจากนี้กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าหรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยนและ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วนเช่นสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น</p> <p>2.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินดังนี้</p> <p>2.2.1 การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด</p> <p>2.2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p>
--	---

	<p>ทรัสต์ที่จะเป็นผู้ลงนามผูกพันของทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันของทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้</p> <p>3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)</p> <p>3.2 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้</p> <p>3.2.1 ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)</p> <p>3.2.2 กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น</p> <p>3.2.3 ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม</p> <p>3.3 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>4.1 ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>4.2 ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่</p>
--	--

	<p>เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>5.2 การก่อภาวะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</p>
<p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</li> <li>2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง</li> <li>3. ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</li> </ol>
<p>การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</li> <li>2. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจสอบ</li> <li>3. ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว</li> <li>4. ให้ส่งสำเนาทะเบียนที่ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ</li> <li>5. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว</li> </ol>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</li> <li>2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ นอกจากนี้ (1) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และ (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สิน</li> </ol>

	<p>สิทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>2. เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>2.2 มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนเข้าทำธุรกรรม</li> <li>2.3 มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนเข้าทำธุรกรรม เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</li> </ol> </li> <li>3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2.3 ข้างต้นในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ol>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</li> <li>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดแล้ว ในกรณีที่มิได้ประกาศหรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการ</li> </ol>

	<p>ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>1.2 การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (หากมี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</p> <p>4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้</p> <p>6. สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไป</p>

	<p>ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</p> <p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</p> <p>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้</p> <p>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่ารายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>2.6 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>2.7 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์</p> <p>2.8 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>2.9 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>2.10 การเลิกกองทรัสต์</p>



	<p>2.11 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p> <p>4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด</p> <p>ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>7. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อเป็นที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p>8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>8.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p>
--	---



	<p>8.2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>8.2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>8.2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>8.2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>8.2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>8.2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>8.2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>8.2.8 การเลิกกองทรัสต์</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<p>1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวต้องเป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1. หรือข้อ 2. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน และการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามข้อ 1. หรือข้อ 2. จะมีข้อจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ โดยจะไม่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</p>

	<p>5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>5.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในตามข้อ 1. หรือข้อ 2. เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว</p> <p>5.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ</p>
<p>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</p>	<p>1. ทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ทั้งนี้ ระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น</p> <p>2. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาที่ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (หากมี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร</p> <p>3. ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หรือทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น</p> <p>6. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p>

	<p>7. ทรัสต์มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>8. ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณาอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์</p> <p>9. ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>10. ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ</p> <p>11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์</p> <p>12. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย และในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย</p> <p>13. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12. จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานดังนี้</p> <p>13.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>13.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์</p> <p>13.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์</p> <p>ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย</p> <p>14. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 12. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สิน</p>
--	--

	<p>นั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน</p> <p>15. การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>15.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p>15.2 การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์</p> <p>15.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน</p> <p>15.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้</p> <p>15.5 กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน หรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติข้างต้น ให้การทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์</p> <p>16. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวังรวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กษ. 1/2553 เรื่องระบบงานการติดต่อผู้ลงทุนและการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ ดังนี้</p> <p>16.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์</p> <p>16.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน</p> <p>16.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป</p> <p>คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้</p>
--	--

	<p>17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการเรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ และติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ</p> <p>18. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 15. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้</p> <p>19. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 18. จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>20. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ก็ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบ</p> <p>21. ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>
--	---

	<p>21.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>21.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ไม่เป็นไปตามข้อ 21.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</p> <p>21.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง</p> <p>22. ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>22.1 การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 24</p> <p>22.2 การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่</p> <p>22.3 การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>22.4 การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>22.5 การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ</p> <p>23. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้</p>
--	---

	<p>หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว และดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร</p> <p>24. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>25. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>26. ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>26.1 รายละเอียดทั่วไป ประกอบด้วย</p> <p>26.1.1 ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</p> <p>26.1.2 จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์</p> <p>26.1.3 ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)</p> <p>26.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ประกอบด้วย</p> <p>26.2.1 ชื่อ นามสกุลสัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>26.2.2 เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ</p> <p>26.2.3 วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>26.2.4 วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)</p> <p>26.2.5 เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน(ถ้ามี)</p> <p>26.2.6 การจํานำ ปลดอายุัดหน่วยทรัสต์ /การอายุัด /เพิกถอนจํานอง (ถ้ามี)</p> <p>27. ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์</p> <p>27.1 มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้</p>
--	--



	<p>27.2 มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้</p> <p>27.3 มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน</p> <p>28. ภายใต้บังคับของข้อ 27. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร</p>
<p>การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<p>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงเท่านั้น</p> <p>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>2.2 ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</p> <p>2.3 ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</p> <p>2.4 ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>2.5 ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>2.6 ทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศที่ กข. 9/2552</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้</p> <p>4. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ได้มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ของสัญญาและไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</p> <p>5. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p>



<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศที่ สข. 29/2555 กำหนด</li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้</li> <li>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนแทนตนได้ โดยต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับดำเนินการดังกล่าวในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย โดยการมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>4. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่มีการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวและสั่งจ่ายได้ภายในระยะเวลา 5 วันทำการ นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ทรัสต์</li> <li>5. เมื่อมีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์ต้องใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในลักษณะที่เชื่อว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม</li> <li>6. ในการดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>6.1 ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>6.2 ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง</li> </ol> </li> </ol>
--	--

	<p>6.3 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด</p> <p>6.4 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์</p> <p>6.5 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม</p> <p>6.6 ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว</p> <p>6.7 ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ</p> <p>7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>7.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย</p> <p>7.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมโดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>7.2.1 การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี</p> <p>7.2.2 การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Dilligence) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว หมายความว่ารวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์(ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น</p>
--	---

	<p>8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</p> <p>9. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาแต่เมื่อปรากฏว่าที่ปรึกษาดังกล่าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>9.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>9.2 มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น</p> <p>10. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำและรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 51/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้</p> <p>10.1 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามแบบ 56-REIT</p> <p>10.2 งบการเงินของกองทรัสต์โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี</p> <p>10.3 รายงานประจำปี โดยมีข้อมูลอย่างน้อยตามที่ได้กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 51/2555</p> <p>10.4 รายงานข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วยรายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้ว</p> <p>11. ในกรณีคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
<p>การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</p> <p>1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>1.3 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศที่ สช. 26/2555</p>

	<p>1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ จะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</p> <p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ สช. 29/2555</p> <p>2. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่ กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการ กองทรัสต์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการ ดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่ง มอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ราย เดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย</p>
<p>นายทะเบียน หน่วยทรัสต์</p>	<p>นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ หมายถึงทรัสต์ หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการใน ฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ซึ่งนายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต การให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นผู้ที่ตลาด หลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ นาย ทะเบียนหน่วยทรัสต์ มีหน้าที่ต่างๆ ตามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และหลักเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องกำหนดไว้ดังนี้</p> <p>1. การออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะดำเนินการให้นาย ทะเบียนหน่วยทรัสต์จัดทำใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์และ บุคคลอื่นได้โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์ หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิใน หน่วยทรัสต์เก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกใบทรัสต์หรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร ทั้งนี้ นายทะเบียนจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้น(ถ้ามี)จากการดำเนินการตามคำร้องขอของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง</p> <p>2. การจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3. การโอนหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์จะต้องแจ้งความ ประสงค์การโอนหน่วยทรัสต์ไปนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยกรอกรายละเอียดให้ ครบถ้วนในคำร้องขอการโอนหน่วยทรัสต์ที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอนพร้อมทั้งแนบ</p>

	<p>เอกสารประกอบการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยทรัสต์บันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนหน่วยทรัสต์เรียบร้อยแล้วทั้งนี้ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด กรณีการโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด</p> <p>4. ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์</li> <li>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>

การเลิกกองทรัสต์	: <p>ทรัสต์ที่จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> <li>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้</li> <li>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้</li> <li>6. เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> </ol>
------------------	---

(2) **สรุปร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)**

ผู้โอน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”)
ผู้รับโอน	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินและภาระที่โอน	: <p>ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ได้แก่ ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 8 แปลง ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 25228, 25230, 25231, 25232, 25233, 6876, 25235 และ 4906 ตั้งอยู่ ณ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา (“ที่ดิน”)</li> <li>2. กรรมสิทธิ์ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานจำนวน 1 หลัง สูง 27 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 59,839 ตารางเมตร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งจัดรถยนต์ รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (หากมี) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน (“อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์”)</li> <li>3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดเป็นไปตามที่จะได้ระบุในสัญญา (“อสังหาริมทรัพย์”)</li> </ol>

	<p>4. สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันภายใต้สัญญาต่างๆ และ/หรือสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมบนที่ดิน และอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์</p> <p>5. สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันของกองทุนรวม และ/หรือ บริษัทจัดการ (ที่ดำเนินการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม) ภายใต้ข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท การใช้สิทธิทางศาล หรือคดีความต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการดำเนินอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ (“ข้อพิพาทของกองทุนรวม”)</p> <p>6. สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันภายใต้สัญญาต่างๆ และ/หรือสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพัน ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอันเนื่องมาที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์</p> <p>โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้</li> <li>2. เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น</li> <li>3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม</li> </ol> <p>ทรัพย์สินที่โอนข้างต้นรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน และภาระของ กองทุนรวม</p>	<p>: คู่สัญญาตกลงโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ในวันที่ คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนด ทั้งนี้ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”)</p>
<p>การออก หน่วยทรัสต์เพื่อ แลกเปลี่ยนกับ ทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวม</p>	<p>: เพื่อเป็นการตอบแทนกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่ กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมในวัน โอนทรัพย์สินและภาระ</p>
<p>การดำเนินการโอน ทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์ และการออก หน่วยทรัสต์ให้แก่ กองทุนรวม</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิ และหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระผูกพันของกองทุนรวม ในสัญญา ต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาที่ยังมีผลผูกพันภายใต้สัญญาที่ได้เข้าทำให้แก่ กองทรัสต์ โดยให้มีผลบังคับ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> <li>2. ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร</li> <li>3. ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบเอกสารสิทธิ ต้นฉบับสัญญา ต้นฉบับใบอนุญาต และเอกสารต่างๆ อันเนื่องมาเกี่ยวกับทรัพย์สินและภาระของกองทุน</li> </ol>



	<p>รวมซึ่งได้โอนไปยังกองทรัสต์ ให้แก่กองทรัสต์ รายละเอียดเป็นไปตามที่จะได้ระบุในสัญญา</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวม</li> <li>5. เมื่อกองทุนรวมได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมและนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แบ่งคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าว</li> </ol> <p>ให้อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ ทจ. 34/2559</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. หลังจากการดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่กับหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์</li> </ol>
<p>การดำเนินการภายหลังการโอนทรัพย์สินและภาระ</p>	<p>: ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระ หากกองทุนรวมได้รับชำระหนี้ ทรัพย์สิน เงิน และ/หรือ ผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบทรัพย์สิน เงิน และ/หรือผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันตกลงระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>
<p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p>	<p>: เว้นแต่จะได้มีการตกลงไว้เป็นอย่างอื่น กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบภาษีอากรและค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียม และค่าภาษีอากรต่าง ๆ รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลของกองทุนรวม ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์</li> <li>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2567 และครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติเห็นชอบให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว</li> </ol> <p>เว้นแต่จะได้มีการตกลงไว้เป็นอย่างอื่น กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบภาษีอากรและค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2567 และครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติเห็นชอบให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว</li> <li>2. ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรต่างๆ และค่าใช้จ่าย เรื่องการดำเนินการภายหลังการโอนทรัพย์สินและภาระ</li> </ol>



กฎหมายที่ใช้บังคับ	: สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
--------------------	---

(3) สรุปร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญาให้แก่กองทรัสต์ระหว่าง กองทรัสต์ กองทุนรวม และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (“สัญญาแปลงหนี้ใหม่”)

ผู้โอน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”)
ผู้รับโอน	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”)
คู่สัญญา	: คู่สัญญา ที่ได้เข้าทำสัญญากับกองทุนรวม ทั้งในส่วนสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก และอื่นๆ
การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญา	: กองทุนรวมประสงค์ที่จะโอนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของตนที่ยังมีผลผูกพันภายใต้สัญญาที่ได้เข้าทำให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะรับโอนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของกองทุนรวมภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยคู่สัญญาได้ตกลงยินยอมด้วยกับการโอนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าวที่ยังมีผลผูกพัน
การมีผลของการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่ได้เข้าทำ	: การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่ได้เข้าทำจะมีผลสมบูรณ์ในวันโอนทรัพย์สินและภาระภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
กฎหมายที่ใช้บังคับ	: สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

ทั้งนี้ คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกำลังอยู่ระหว่างการเจรจาร่างสัญญาเพื่อทำการโอนสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่น และยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ให้แก่ KPNREIT ภายใต้สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และสัญญาแปลงหนี้ใหม่ โดยคาดว่า คู่สัญญาจะสามารถเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และสัญญาแปลงหนี้ใหม่เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและรายการอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้มีการลงนามในสัญญาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

## ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

### 2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นของรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงได้อนุมัติให้ผู้เสนอแผนเป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพซึ่งต่อมาบริษัทจัดการได้รับข้อมูลจากผู้เสนอแผนได้จัดเตรียมจากการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพ และได้เสนอต่อบริษัทจัดการเพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพนั้น เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการจึงได้มีการกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567

ในการนี้ ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอแผนการแปลงสภาพต่อบริษัทจัดการของกองทุนรวม เนื่องจากเล็งเห็นถึงประโยชน์ของการแปลงสภาพเพื่อให้กองทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพอันเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม จำนวนประมาณ 65.13 ล้านบาท หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (รายละเอียดเพิ่มเติมของสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ปรากฏในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) รวมถึงข้อดีของกองทรัสต์ และประโยชน์ของการแปลงสภาพซึ่งเป็นไปตามแนวทางการสนับสนุนจากสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วยกองทรัสต์เป็นโครงสร้างที่มีคุณลักษณะที่สามารถสนับสนุนความต้องการเงินทุน และเพิ่มศักยภาพในการจัดโครงสร้างทุนและสามารถรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมได้เป็นอย่างดี รวมถึงกองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและได้รับความนิยมจากนักลงทุนในหลายๆ ประเทศ อีกทั้ง กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีได้หลากหลายประเภท ทั้งที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย และในต่างประเทศ โดยจะก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 2.2 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ KPNPF กับหน่วยทรัสต์ของ KPNREIT

การแปลงสภาพเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้กับ KPNREIT ด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ทำให้จำนวนหน่วยของกองทรัสต์ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของ KPNPF เป็นจำนวนที่แน่นอน ซึ่งเท่ากับจำนวนหน่วยของ KPNPF ก่อนการแปลงสภาพที่เท่ากับ 180.00 ล้านหน่วย ด้วยเหตุนี้ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวคือไม่มี Control Dilution Effect กับผู้ถือหน่วยลงทุน อาทิ สิทธิในการออกเสียง และสิทธิในการรับเงินปันผล

### 2.3 ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) และกองทรัสต์ (REIT) สามารถสรุปได้ ดังนี้

**ข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์**

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
<b>ลักษณะทั่วไป</b>		
จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500.00 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500.00 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500.00 ล้านบาท)
จำนวนผู้ถือหน่วย		ตอนจัดตั้ง: ไม่ต่ำกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่ต่ำกว่า 35 ราย
การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์
นายทะเบียน	ไม่จำเป็นต้องเป็น บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
การล้มละลายเนื่องจากการจัดการ	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
<b>การลงทุนของกอง</b>		
ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้	Positive Lists <sup>1</sup> ตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้ แต่ต้องก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
<b>การกู้ยืมเงินของกอง</b>		
การกู้ยืมเงิน (Leverage Limit)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 60.00 ของทรัพย์สินรวม กรณีได้รับ Credit Rating ระดับ Investment Grade

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
<b>การเสนอขายและจัดสรรหน่วย</b>		
เกณฑ์การเสนอขาย	อย่างน้อยร้อยละ 25.00 ต้องเสนอขายให้กับผู้ลงทุนทั่วไป และจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ โดยจะวนไปเรื่อยๆ จนครบจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย (Small Lot First)	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับใบทรัสต์เข้าจดทะเบียน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)
<b>แนวทางการกำกับดูแล</b>		
แนวทางกำกับดูแล	คล้ายกองทุนรวม	คล้ายบริษัทจดทะเบียน
การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	ไม่กำหนด ยกเว้นกรณีที่ (1) เมื่อบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรให้เรียกประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม/กองทรัสต์ และ (2) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอ	
เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์/ รายการเกี่ยวโยง	ตั้งแต่ 100.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นลงทุน โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศที่เกี่ยวข้อง	ดำเนินการตามขนาดรายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
การดำรงสถานะ (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche)
<b>ภาษีที่เกี่ยวข้อง</b>		
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	กองทุนรวมเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) <sup>2</sup>	กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)		
อากรแสตมป์		

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: <sup>1</sup> Positive lists ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม อาคารโกดังสินค้า อาคารที่พักอาศัย อาคาร โรงแรม อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ และสิ่งก่อสร้างอื่นที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

<sup>2</sup> เงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตั๋วเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ไม่ว่าจะมีส่วนหักประกันหรือไม่ เป็นต้น

## 2.4 ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

ภายหลังจากการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว ภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับการถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบกับ การถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปได้ดังนี้

### เปรียบเทียบภาวะภาษีจากส่วนแบ่งกำไรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กับภาวะภาษีจากผลประโยชน์ตอบแทนจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ภาวะภาษีจากส่วนแบ่งกำไร จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ภาวะภาษีจากผลประโยชน์ตอบแทน จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<b>บุคคลธรรมดา</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>มีภูมิลำเนาในไทย:</b> ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้รับมีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณภาษีเงินได้</li> <li><b>มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ:</b> ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	
<b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ไทย หรือต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย:</b> ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 10.00 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</li> </ul>	<b>นิติบุคคล</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ไทย หรือต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย:</b> ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 10.00 (เว้นแต่บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย) โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย:</b> ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	

จากตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่าภาวะภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทนของนิติบุคคลที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะได้รับประโยชน์จากการแปลงสภาพโดยไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะไม่ได้รับผลกระทบด้านภาวะภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทน

### เปรียบเทียบภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการซื้อขาย (Capital Gain)

ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน จากการซื้อขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ จากการซื้อขายทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
<b>บุคคลธรรมดา</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>มีภูมิลำเนาในไทยหรือต่างประเทศ:</b> ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>	

ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจากการซื้อขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการซื้อขายทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<p><b>นิติบุคคล</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ไทย หรือ ต่างประเทศที่ประกอบกิจการในไทย:</b> <u>ไม่ต้อง</u>ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายแต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20.00</li> <li>• <b>ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย:</b> ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 15.00 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	

การแปลงสภาพจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์จะไม่ส่งผลกระทบต่อด้านภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยจากการซื้อขายหน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

## 2.5 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

### ข้อดีของการแปลงสภาพ

- (1) **ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

การแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน KPNPF และ KPNPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งคาดว่าจะเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายด้านภาษีและค่าธรรมเนียมประมาณ 65.13 ล้านบาท (รายละเอียดเพิ่มเติมของสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ปรากฏในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ดังนั้น หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการแปลงสภาพในครั้งนี้ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน KPNPF และ KPNPF เสียโอกาสในการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวซึ่งปัจจุบันมีกำหนดเวลาบังคับใช้ของกฎหมายและมาตรการที่เกี่ยวข้องถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น หากในวันดังกล่าวมิได้มีกฎหมายฉบับใดและมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

- (2) **สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายขึ้น**

เนื่องจาก KPNPF มีข้อจำกัดในเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียน ซึ่งทำให้ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ การแปลงสภาพจะทำให้ KPNREIT มีความสามารถในการเพิ่มทุนสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแผนการพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และ/หรือ การนำเสนอผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไปในอนาคต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รวมทั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากขึ้น อาทิ จากเดิมที่ KPNPF มีข้อจำกัดให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทยเท่านั้น ในขณะที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศได้ และยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะนำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม รวมถึงสามารถลงทุนได้ทั้งทางตรงและทางอ้อมผ่านการเข้าลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (รายละเอียดเพิ่มเติมของข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวม และกองทรัสต์ดังกล่าวแสดงในส่วนที่ 2 ข้อที่ 2.3 ของรายงานฉบับนี้) จึงเป็นการเปิดโอกาสในการขยายธุรกิจและกระจายความเสี่ยงในการลงทุน หากผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการที่ดี จะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### (3) เพิ่มเพดานในการกู้ยืมเงิน

ปัจจุบัน KPNPF สามารถกู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของทรัพย์สินสุทธิเท่านั้น หากมีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT จะเพิ่มเพดานการกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 35.00 ของทรัพย์สินรวม และร้อยละ 60.00 ของทรัพย์สินรวม ในกรณีกองทรัสต์มี Credit Rating ผ่านระดับ Investment Grade ขึ้นไป จึงทำให้ KPNREIT มีโอกาสในการลงทุนและขยายธุรกิจที่สูงขึ้นจากตัวเลือกโครงสร้างแหล่งเงินทุนที่ยืดหยุ่นและมีความหลากหลายมากขึ้น สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและ/หรือ การปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อให้มีความสามารถในการแข่งขันได้ในอนาคต ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนและส่วนแบ่งกำไรที่สูงขึ้น

### (4) มีโครงสร้างการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามขนาดของรายการ

ปัจจุบัน KPNPF สามารถเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ในบางกรณีตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด อย่างไรก็ตาม หากแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว การเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปต้องได้รับการอนุมัติตามขนาดของรายการ ดังนี้

#### อำนาจการอนุมัติรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ขนาดรายการ	ระดับการอนุมัติ
< ร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์รวม	ผู้จัดการกองทรัสต์
≥ ร้อยละ 10.00 แต่ < ร้อยละ 30.00 ของสินทรัพย์รวม	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
≥ ร้อยละ 30.00 ของสินทรัพย์รวม	ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีที่แปลงสภาพเป็น KPNREIT แล้วเสร็จ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และต้องได้รับอนุมัติตามขนาดของรายการ ซึ่งส่งผลให้การทำรายการของ KPNREIT มีความโปร่งใสมากยิ่งขึ้น อำนาจการอนุมัติรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

**อำนาจการอนุมัติรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ขนาดรายการ*	ระดับการอนุมัติ
≤ 1.00 ล้านบาท หรือ ≤ ร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์สุทธิ	ผู้จัดการกองทรัสต์
> 1.00 ล้านบาท แต่ < 20.00 ล้านบาท หรือ ≥ ร้อยละ 0.03 แต่ ≤ ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์สุทธิ	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
≥ 20.00 ล้านบาท หรือ > ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์สุทธิ	ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

หมายเหตุ : \* เลือกอย่างใดอย่างหนึ่งที่จำนวนสูงกว่า

**(5) สัญญาต่างๆ ที่ KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่**

ในการแปลงสภาพ KPNPF และ KPNREIT จะเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF เพื่อทำการโอนสิทธิหน้าที่ ทรัพย์สินและภาระทุกประการของ KPNPF ไปยัง KPNREIT ตามข้อกำหนดแห่งประกาศ ทจ. 34/2559 ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่ KPNPF เป็นคู่สัญญาให้แก่ KPNREIT โดยนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ KPNREIT จะเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาที่เกี่ยวข้องแทนที่ KPNPF โดย KPNREIT จะเข้าสวมสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของ KPNPF ทุกประการ ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม (รายละเอียดเพิ่มเติมของร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญาให้แก่กองทรัสต์ แสดงในส่วนที่ 1 ข้อที่ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้)

**(6) ทำให้เป็นมาตรฐานสากลเทียบเท่าต่างประเทศ**

ปัจจุบันนักลงทุนต่างประเทศให้ความนิยมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มากกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์หลายประการ (รายละเอียดเพิ่มเติมของข้อแตกต่างระหว่างกองทุนรวม และกองทรัสต์ดังกล่าวแสดงในส่วนที่ 2 ข้อที่ 2.3 ของรายงานฉบับนี้) ดังนั้น การแปลงสภาพจะทำให้เป็นมาตรฐานสากล และอาจสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้าลงทุนได้มากยิ่งขึ้น

**ข้อดีของการแปลงสภาพ**

**(1) ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ**

เนื่องจากการแปลงสภาพจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายกองทุนด้วยมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายกองทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง และเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายกองทุนขึ้น ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุม รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่สำคัญในระหว่างขั้นตอนการแปลงสภาพ อาทิ ค่าชำระบัญชีกองทุน ค่าธรรมเนียม และภาษี รวมทั้งสิ้นประมาณ 11.67 ล้านบาทโดยรายละเอียดของประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพโดยเป็นไปตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้



(2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังการแปลงสภาพจากการกำกับดูแลที่เข้มงวด

ภายหลังจากแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว KPNREIT อาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการกำกับดูแลที่เข้มงวด ซึ่งอาจรวมถึงค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์เพื่อขอมติในการทำรายการต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ เป็นต้น โดยสามารถสรุปข้อแตกต่างของค่าธรรมเนียมการจัดการก่อน / หลังแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ สำหรับค่าใช้จ่ายรายการหลัก ตามตารางที่แสดงดังต่อไปนี้

เปรียบเทียบค่าธรรมเนียมการจัดการกรณีไม่แปลงสภาพ และแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์

ประเภทค่าใช้จ่าย	ค่าธรรมเนียมการจัดการกรณีไม่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการจัดการกรณีแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมการจัดการบริษัทจัดการ / ผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของทรัพย์สินรวมประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของทรัพย์สินรวม - ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน ร้อยละ 20.00 ของส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง และผลตอบแทนอ้างอิง โดยงดเว้นการเรียกเก็บในปีแรก
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	ร้อยละ 0.03 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.035 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดสำหรับหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์	

ที่มา: หนังสือแจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 2/2567

หมายเหตุ: ประมาณการค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ภายได้กรอบเพดานค่าธรรมเนียมในตารางข้างต้น ก่อน / หลังแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ แสดงไว้ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้

อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สอบทานโดยผู้สอบบัญชี คาดว่าในปี 2568 กองทรัสต์จะมีค่าธรรมเนียมการจัดการภายหลังการแปลงสภาพเพิ่มขึ้นจาก 9.84 ล้านบาท เป็น 12.23 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 2.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.77 ของรายได้รวมในปีดังกล่าว

## ความเสี่ยงของการแปลงสภาพ

### (1) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จหรือสำเร็จล่าช้า

การโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่กองทรัสต์อยู่ภายใต้เงื่อนไขและปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง

- กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF ครั้งที่ 2/2567 ให้ดำเนินการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง และเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ
- กองทุนรวมได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีและการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าตามที่ระบุในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้

หากเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่สำเร็จ หรือสำเร็จล่าช้า อันเป็นผลให้กองทุนรวมไม่สามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเตรียมการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ซึ่งอาจจะต้องสูญเสียโดยไม่เกิดประโยชน์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังคงอยู่ในกรอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ที่ผ่านมา

### (2) ความเสี่ยงเรื่องความไม่แน่นอนในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาของ KPNREIT แทน KPNPF

ในการแปลงสภาพ KPNPF และ KPNREIT จะเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF เพื่อทำการโอนสิทธิหน้าที่ ทรัพย์สินและภาระทุกประการของ KPNPF ไปยัง KPNREIT ตามข้อกำหนดแห่งประกาศ ทจ. 34/2559 ซึ่งรวมถึงสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ภายหลังจากวันแปลงสภาพ KPNREIT จะยื่นคำร้องต่อศาลและ/หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ เพื่อขอให้ศาล และ/หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ มีคำสั่งอนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวม แทน KPNPF เมื่อได้รับคำสั่งอนุญาตแล้ว KPNREIT จะมีสิทธิในฐานะเจ้าหนี้ และ/หรือ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ในการติดตามและบังคับชำระหนี้จากลูกหนี้ และ/หรือ ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังกล่าวได้ต่อไปในชั้นบังคับคดี อย่างไรก็ตาม KPNREIT จะสามารถยื่นคำร้องดังกล่าวต่อศาล และ/หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ ได้ก็ต่อเมื่อ KPNREIT ได้ถูกจัดตั้งและมีสถานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ แล้ว โดยกระบวนการดังกล่าวมีความเสี่ยงในเรื่องดังต่อไปนี้

- ความเสี่ยงในกรณีที่ KPNREIT ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNPF

การที่ KPNREIT จะเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทนที่ KPNPF นั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ (ในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับการขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลาย) ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้อย่างไรก็ตาม การที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะมีคำสั่งอนุญาตหรือไม่อนุญาตย่อมถือเป็นดุลพินิจของแต่ละหน่วยงาน จึงมีความเสี่ยงที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีสิทธิบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNREIT

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาหรือบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNPF นั้นค่อนข้างต่ำเนื่องจากการโอนสิทธิดังกล่าวจาก KPNPF ไปยัง KPNREIT นั้นเป็นการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพภายใต้ประกาศ ทจ. 34/2559 มิใช่การโอนสิทธิความเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาหรือสิทธิในการบังคับคดีเช่นกรณีทั่วไป หากในขั้นตอนการยื่นคำร้องเพื่อขอให้ศาล และ/หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ มีคำสั่งอนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNPF ได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมาย การที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะมีคำสั่งไม่อนุญาตย่อมมีความเป็นไปได้น้อย

จากการสัมภาษณ์และข้อมูลที่ได้รับจาก บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง พบว่า ในกรณีที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาหรือบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวม KPNPF จะมีหน้าที่ภายหลังวันแปลงสภาพในการดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามและให้ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ในส่วนที่ KPNREIT ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ KPNREIT นอกจากนี้ ในกรณีที่ KPNPF ได้รับชำระหนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน KPNPF จะต้องแจ้งให้ KPNREIT ทราบและส่งมอบทรัพย์สินหรือเงินที่ได้รับจากการชำระหนี้ดังกล่าวให้แก่ KPNREIT ต่อไป

สำหรับประเด็นข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้หารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2567 เพื่อขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ที่เกี่ยวข้องเพื่อไม่ให้ถือว่าการที่ KPNREIT ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNPF นั้นเป็นเหตุให้ KPNPF ไม่สามารถโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ได้ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 34/2559 ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์กำลังอยู่ระหว่างการหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อกำหนดแนวทางที่ชัดเจนในการดำเนินการดังกล่าวต่อไป ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานความคืบหน้าดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบก่อนที่จะออกเสียงลงคะแนนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพต่อไป

- ความเสี่ยงในกรณีที่ KPNREIT ได้รับอนุญาตจากศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNPF ล่าช้า

ระยะเวลาในการพิจารณาและออกคำสั่งของศาล และ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เพื่ออนุญาตให้ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาแทน KPNPF ล้วนเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจใช้ระยะเวลาถึง 3-4 เดือนโดยประมาณ กรณีดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงที่อาจทำให้ KPNPF ไม่สามารถโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ได้อย่างสมบูรณ์ตามเงื่อนไขการแปลงสภาพภายใต้ประกาศ ทจ. 34/2559 ข้อ 24(1) ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และเงินสด (ถ้ามี) ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

นอกจากนี้ ในกรณีที่การโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปัจจัยดังกล่าวอาจถือเป็นกรณีที่มีการแปลงสภาพไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหากภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิได้มีกฎหมายฉบับใดและมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยมีเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้ มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องย่อมถือว่ามีผลเป็นอันยกเลิกไป และบริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องนำเสนอวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ KPNPF พิจารณาลงมติอีกครั้งหนึ่งจึงจะสามารถดำเนินการแปลงสภาพ KPNPF ให้เป็น KPNREIT ต่อได้

สำหรับประเด็นข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้หารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2567 เพื่อขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ที่เกี่ยวข้อง เพื่อขยายกำหนดระยะเวลาในการโอนทรัพย์สินและภาระจาก KPNPF ให้แก่ KPNREIT และไม่ให้ถือว่ากรณีที่ KPNREIT ได้รับอนุญาตจากศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมแทน KPNPF ล่าช้านั้นเป็นเหตุให้ KPNPF ไม่สามารถดำเนินการแปลงสภาพภายในกรอบระยะเวลาของกฎหมาย ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์กำลังอยู่ระหว่างการหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อกำหนดแนวทางที่ชัดเจนในการดำเนินการดังกล่าวต่อไป ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานความคืบหน้าดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบก่อนที่จะออกเสียงลงคะแนนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพต่อไป

**(3) ความเสี่ยงจากการแปลงหนี้ใหม่หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์**

เนื่องจากการแปลงสภาพนั้น KPNPF จะโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวมได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่โดยที่ KPNREIT จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามสัญญานั้นๆ แทนกองทุนรวม ซึ่งหากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการโดยตรงกับกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีสิทธิต่อยกผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ตามกฎหมายในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่า และกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ และรายการอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทจัดการและผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ (รวมถึงผู้รับบริการและคู่สัญญาอื่นๆ) รับทราบถึงแผนการแปลงสภาพ และการโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ไปยัง KPNREIT รวมถึงลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่เพื่อเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักจาก KPNPF เป็น KPNREIT โดยไม่ชักช้า เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

**(4) ความเสี่ยงจากเพดานการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้น**

การแปลงสภาพเป็น KPNREIT จะทำให้ KPNREIT มีเพดานการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้น ซึ่งหากมีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไปเกินความสามารถในการชำระคืน อาจส่งผลให้ KPNREIT ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยคืนให้แก่ผู้ให้กู้ได้ และจะส่งผลให้ผู้ให้กู้มีสิทธิบังคับหลักประกันหาก KPNREIT เข้าทำสัญญากู้ยืมโดยมีทรัพย์สินของ KPNREIT เป็นหลักประกัน

**(5) ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน หากมีการเพิ่มทุนในอนาคต**

ภายหลังการแปลงสภาพเป็น KPNREIT แล้ว หาก KPNREIT จะมีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จำเป็นต้องมีการระดมทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง หรือในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดให้กับนักลงทุนทั่วไปที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม อย่างไรก็ตาม การเพิ่มทุนในลักษณะดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้พิจารณาถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุนดังกล่าว ก่อนตัดสินใจอนุมัติการเพิ่มทุน

(6) **ความเสี่ยงต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้**

จากการที่ KPNREIT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศนั้น อาจทำให้ KPNREIT มีความเสี่ยงในหลากหลายรูปแบบมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอแผนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ KPNREIT ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ KPNREIT ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเพื่อให้ KPNREIT มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว

### ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

#### 3.1 ความเป็นธรรมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ เนื่องด้วยอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) จะเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ด้วยอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ 1 ต่อ 1 ดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น สิทธิในการออกเสียง หรือสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) และประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) โดยเปรียบเทียบ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1: ไม่มีการแปลงสภาพ และดำเนินการเป็น KPNPF ต่อไป

กรณีที่ 2: แปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 11 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 (วันที่คาดว่าจะการโอนทรัพย์สินและภาระไปยังกองทรัสต์เสร็จสมบูรณ์) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578 โดยประมาณการผลการดำเนินงาน กำไรจากการลงทุนสุทธิ เงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (“Dividend per Unit” หรือ “DPU”) สำหรับปี 2568 - 2578 รวมทั้งคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) จากเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของปี 2578 และจัดทำอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) จากประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าว

โดยสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงสรุปเงื่อนไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ KPNPF ในปัจจุบัน รวมถึงเงื่อนไขของร่างสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ที่ภายหลังการแปลงสภาพเป็น KPNREIT ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ KAsset ในฐานะบริษัทจัดการ KPNPF และผู้เสนอแผน ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการ KPNREIT ข้อมูลตามรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ฉบับล่าสุดที่จัดทำเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณา โครงสร้างรายได้ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ ในอดีต โดยพิจารณาถึงสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยไม่ได้นำแผนการดำเนินงานตามนโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนาของทรัสต์ ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้ มาใช้เป็นสมมติฐานสำหรับการประมาณการผลดำเนินงานของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ในอนาคตแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ รวมทั้งไม่มีผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคตขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

โดยรายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละกรณี มีรายละเอียดดังนี้



(1) สมมติฐานเกี่ยวกับการดำเนินงานของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์

สมมติฐานเกี่ยวกับการดำเนินงานของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นสมมติฐานเดียวกันสำหรับทั้งกรณีที่ 1: ไม่มีการแปลงสภาพ และกรณีที่ 2: แปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐาน	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	อ้างอิง																																								
<b>สมมติฐานทั่วไป</b>																																										
รายละเอียดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน ระบบสาธารณูปโภค พร้อมส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	รายงานประจำปีของกองทุนรวม																																								
อัตราเงินเพื่อเป้าหมาย	ร้อยละ 2.00 ต่อปี	ธนาคารแห่งประเทศไทย																																								
ระยะเวลาประมาณการ	11 ปี (1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2578)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ																																								
<b>สมมติฐานรายได้ค่าเช่าและบริการ</b>																																										
ขนาดพื้นที่เช่า	พื้นที่เช่ารวม 25,872 ตร.ม. แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ 1. พื้นที่สำนักงาน: 25,114 ตร.ม. 2. พื้นที่ร้านค้าและร้านอาหาร: 338 ตร.ม. 3. พื้นที่ห้องเก็บของ: 420 ตร.ม.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานประจำปีของกองทุนรวม</li> <li>- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร</li> </ul>																																								
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ในอดีต และสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีสมมติฐานให้ผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันยังคงเช่าพื้นที่จนถึงสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า รวมถึงอาจมีการต่อสัญญาเช่า และ/หรือ มีผู้เช่ารายใหม่โดยประมาณการให้อัตราการเช่าพื้นที่ในแต่ละปี ดังนี้  <b>สมมติฐานประมาณการอัตราการเช่า (ร้อยละ)</b> <table border="1" data-bbox="395 1384 1072 1697"> <thead> <tr> <th>พื้นที่</th> <th>68F</th> <th>69F</th> <th>70F</th> <th>71F</th> <th>72F</th> <th>73F</th> <th>74F – 77F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สำนักงาน</td> <td>46.70</td> <td>46.70</td> <td>49.67</td> <td>54.63</td> <td>59.58</td> <td>64.54</td> <td>69.50</td> </tr> <tr> <td>ร้านค้าและร้านอาหาร</td> <td>49.94</td> <td>49.94</td> <td>53.62</td> <td>57.30</td> <td>60.98</td> <td>64.66</td> <td>68.34</td> </tr> <tr> <td>ห้องเก็บของ</td> <td>81.62</td> <td>81.62</td> <td>84.62</td> <td>87.62</td> <td>90.62</td> <td>93.62</td> <td>96.62</td> </tr> <tr> <td><b>รวม</b></td> <td><b>47.31</b></td> <td><b>47.31</b></td> <td><b>50.29</b></td> <td><b>55.20</b></td> <td><b>60.11</b></td> <td><b>65.01</b></td> <td><b>69.92</b></td> </tr> </tbody> </table>	พื้นที่	68F	69F	70F	71F	72F	73F	74F – 77F	สำนักงาน	46.70	46.70	49.67	54.63	59.58	64.54	69.50	ร้านค้าและร้านอาหาร	49.94	49.94	53.62	57.30	60.98	64.66	68.34	ห้องเก็บของ	81.62	81.62	84.62	87.62	90.62	93.62	96.62	<b>รวม</b>	<b>47.31</b>	<b>47.31</b>	<b>50.29</b>	<b>55.20</b>	<b>60.11</b>	<b>65.01</b>	<b>69.92</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาเช่าที่ยังคงมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567</li> <li>- ผลการดำเนินงานในอดีตก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 (ปี 2561 - 2562)</li> <li>- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร</li> <li>- ภาวะอุตสาหกรรม</li> <li>- อัตราเงินเพื่อเป้าหมาย</li> <li>- ประมาณการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</li> </ul>
พื้นที่	68F	69F	70F	71F	72F	73F	74F – 77F																																			
สำนักงาน	46.70	46.70	49.67	54.63	59.58	64.54	69.50																																			
ร้านค้าและร้านอาหาร	49.94	49.94	53.62	57.30	60.98	64.66	68.34																																			
ห้องเก็บของ	81.62	81.62	84.62	87.62	90.62	93.62	96.62																																			
<b>รวม</b>	<b>47.31</b>	<b>47.31</b>	<b>50.29</b>	<b>55.20</b>	<b>60.11</b>	<b>65.01</b>	<b>69.92</b>																																			
	ทั้งนี้ เนื่องจากอาคารมีการปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) ในปี 2568 - 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงประมาณการให้พื้นที่สำนักงานมีอัตราการเช่าคงที่ เท่ากับร้อยละ 46.2 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป อัตราการเช่าจะปรับตัวสูงขึ้น จนถึงร้อยละ 69.2 ตั้งแต่ปี 2574 จนถึงประมาณการ ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเช่าของทรัพย์สินในอดีตช่วงที่ไม่มีการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 (ปี 2561 - 2562)																																									



สมมติฐาน	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	อ้างอิง										
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอดีต และอัตราค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าตามประเภทของพื้นที่เช่า ดังนี้</p> <p style="text-align: center;"><b>อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2567</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>ประเภทพื้นที่</th> <th>บาท / ตร.ม. / เดือน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย</td> <td>418.6</td> </tr> <tr> <td>สำนักงาน</td> <td>426.7</td> </tr> <tr> <td>ร้านค้าและร้านอาหาร</td> <td>438.9</td> </tr> <tr> <td>ห้องเก็บของ</td> <td>130.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าของทุกพื้นที่เช่า เท่ากับร้อยละ 1.50 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป จนสิ้นประมาณการ อ้างอิงตามแนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2567 ที่จัดทำโดย SCB Economic Intelligence Center (SCBEIC) ที่คาดว่าอัตราค่าเช่าจะเติบโตที่ร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี และสอดคล้องกับอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าในอดีตของทรัพย์สินช่วงที่ไม่มีการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19</p>	ประเภทพื้นที่	บาท / ตร.ม. / เดือน	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	418.6	สำนักงาน	426.7	ร้านค้าและร้านอาหาร	438.9	ห้องเก็บของ	130.0	
ประเภทพื้นที่	บาท / ตร.ม. / เดือน											
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	418.6											
สำนักงาน	426.7											
ร้านค้าและร้านอาหาร	438.9											
ห้องเก็บของ	130.0											
<b>สมมติฐานรายได้อื่น</b>												
รายได้พื้นที่โฆษณา	ประมาณการเท่ากับ 9.94 ล้านบาท ในปี 2568 อ้างอิงตามสัญญาเช่าพื้นที่โฆษณาบนตัวอาคารที่ยังคงมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และเติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลการดำเนินงานในอดีต หลังสถานการณ์โควิด-19 เริ่มคลี่คลาย (ปี 2565 - 2566)</li> <li>- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร</li> <li>- อัตราเงินเฟ้อเป้าหมาย</li> <li>- ประมาณการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</li> </ul>										
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	ประกอบด้วยรายได้ค่าน้ำค่าไฟที่เรียกเก็บจากผู้เช่า โดยประมาณการเท่ากับร้อยละ 13.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานในอดีตหลังสถานการณ์โควิด-19 เริ่มคลี่คลาย (ปี 2565 - 2566)											
รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ประมาณการเท่ากับร้อยละ 9.23 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานในอดีตหลังสถานการณ์โควิด-19 เริ่มคลี่คลาย (ปี 2565 - 2566)											
รายได้ค่าบริการอื่น	ประกอบด้วยค่าเช่าห้องประชุม/ห้องสัมมนาการ รายได้ค่าโทรศัพท์ และค่าอินเทอร์เน็ตที่เรียกเก็บจากผู้เช่า โดยประมาณการเท่ากับ 3.93 ล้านบาท ในปี 2568 และเติบโตร้อยละ 2.0 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อเป้าหมาย											
รายได้อื่น	ประมาณการคงที่เท่ากับผลการดำเนินงานในปี 2566 ที่ 1.36 ล้านบาท											
<b>สมมติฐานค่าใช้จ่าย</b>												
ค่าสาธารณูปโภค	ประมาณการเท่ากับร้อยละ 72.62 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานในอดีตหลังสถานการณ์โควิด-19 เริ่มคลี่คลาย (ปี 2565 - 2566)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลการดำเนินงานในอดีต หลังสถานการณ์โควิด-19</li> </ul>										

สมมติฐาน	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	อ้างอิง										
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.29 ของรายได้รวม อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยผลการดำเนินงานในอดีตหลังสถานการณ์โควิด-19 (ปี 2565 - 2566)	เริ่มคลี่คลาย (ปี 2565 - 2566)										
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ประกอบด้วยค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายตามสัญญา และ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน เป็นต้น โดยประมาณการเท่ากับ 23.34 ล้านบาท ในปี 2568 และเติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี ตามอัตราเงินเฟ้อเป้าหมาย	- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร - อัตราเงินเฟ้อเป้าหมาย										
ค่าบริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบ	อ้างอิงตามแผนการปรับปรุงสภาพลักษณะครั้งใหญ่ของทรัพย์สิน ในปี 2568 - 2569 กำหนดสมมติฐานค่าบำรุงรักษา ดังนี้  <b>สมมติฐานค่าบำรุงรักษา</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>68F</th> <th>69F</th> <th>70F</th> <th>71 - 77F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ล้านบาท</td> <td>3.59</td> <td>3.66</td> <td>10.10</td> <td>เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี</td> </tr> </tbody> </table> ทั้งนี้ ค่าบำรุงรักษาในปี 2568 - 2569 นั้นจะมีมูลค่าต่ำกว่าค่าบำรุงรักษาในปี 2565 และ 2566 ที่เท่ากับ 13.55 และ 15.31 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากปี 2568 - 2569 มีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่	ปี	68F	69F	70F	71 - 77F	ล้านบาท	3.59	3.66	10.10	เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี	- ประมาณการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ปี	68F	69F	70F	71 - 77F								
ล้านบาท	3.59	3.66	10.10	เติบโตร้อยละ 2.00 ต่อปี								
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการเท่ากับ 1.92 - 2.17 ล้านบาทต่อปี ในปี 2568 - 2577	รายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน										
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประกอบด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน และร้อยละ 2.70 ของผลกำไรสุทธิของทรัพย์สินก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่า เท่ากับ 0.5 เท่าของค่าเช่า / บริการรายเดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า (3) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่า เท่ากับค่าเช่า / บริการจำนวน 1 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า	สูตรคำนวณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยในงบการเงินของกองทุนรวม										
<b>สมมติฐานการลงทุน (CAPEX)</b>												
สมมติฐานการลงทุนปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่	อ้างอิงตามแผนการปรับปรุงสภาพลักษณะครั้งใหญ่ของทรัพย์สิน ซึ่งได้เปิดเผยในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/ 2567 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร กำหนดสมมติฐานการลงทุนปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่นี้  <b>สมมติฐานการลงทุนปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>2567F</th> <th>2568F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ล้านบาท</td> <td>31.24</td> <td>24.76</td> </tr> </tbody> </table>	ปี	2567F	2568F	ล้านบาท	31.24	24.76	- หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 1/ 2567 - ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร				
ปี	2567F	2568F										
ล้านบาท	31.24	24.76										

สมมติฐาน	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	อ้างอิง
	ทั้งนี้ จากการการสัมภาษณ์ผู้บริหาร คาดว่าการปรับปรุงสภาพลักษณะครั้งนี้จะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2569	

## (2) สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ดอกเบี้ยจากการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ดอกเบี้ยจากการลงทุนของกองทุนรวม และกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 0.31 ของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งเป็นสมมติฐานเดียวกันสำหรับทั้งกรณีที่ 1 กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT และกรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT

## (3) สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม และการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี กล่าวคือ กรณีที่ 1 กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT และกรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	ค่าธรรมเนียมการจัดการ กรณีที่ 1 กรณีไม่แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการจัดการ กรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมการจัดการบริษัทจัดการ / ผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.30 ต่อปี <sup>1</sup> ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	ประกอบด้วย <sup>1</sup> (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) (2) ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ร้อยละ 20.0 ของส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง <sup>2</sup> และผลตอบแทนอ้างอิง <sup>3</sup> เรียกเก็บรายปี โดยงดเว้นการเรียกเก็บในปีแรก ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนที่ (1) และ (2) รวมกันไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	ร้อยละ 0.03 ต่อปี <sup>1</sup> ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี <sup>1</sup> ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ในอัตราร้อยละ 0.035 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดสำหรับหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ :

- /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน
- /2 ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง = กำไรสุทธิปรับปรุง ซึ่งคำนวณจากรายได้รวม หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรับปรุงด้วยการบวกกลับ (1) รายการสำรองจ่ายค่าปรับปรุงอาคาร (2) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3) ค่าประกันภัยและการไม่รวม (4) รายการพิเศษเฉพาะกาลอื่นๆ
- /3 ผลตอบแทนอ้างอิง = กำไรสุทธิปรับปรุงปีที่ 1 ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีร้อยละ 3 โดยกำหนดเกณฑ์ผลตอบแทนอ้างอิงกำไรสุทธิปรับปรุงในปีที่ 1 นับจากวันที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์อยู่ที่ 50.00 ล้านบาท

#### (4) สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี กล่าวคือ กรณีที่ 1 กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT และกรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### ประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีกองทุนรวม

ประเภทค่าใช้จ่าย	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ
<b>ค่าใช้จ่ายทั่วไป</b>	
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ <sup>1</sup>	10.70 ล้านบาท
ค่าชำระบัญชีและจัดทำงบชำระบัญชี	0.40 ล้านบาท
<b>ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการโอนทรัพย์สิน</b>	
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ได้รับยกเว้น <sup>2</sup>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	
อากรแสตมป์	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์	0.10 ล้านบาท <sup>3</sup> (ร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกิน 0.10 ล้านบาท)
<b>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</b>	
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.30 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) แก่สำนักงาน ก.ล.ต.	0.17 ล้านบาท <sup>4</sup>
ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ฯ	ได้รับยกเว้น <sup>5</sup>
ค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	
<b>รวม</b>	<b>11.67 ล้านบาท</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ:

- /1 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดประมาณการจากการเสนอราคาเบื้องต้นของผู้ให้บริการ ค่าใช้จ่ายที่ปรากฏยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายตลอดจ่าย (out of pocket) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่จ่ายจริง
- /2 ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยอ้างอิงจากประมาณการราคาหน่วยลงทุน ณ วันที่มีการแปลงสภาพที่ 1,663,319,001 บาท
- /3 เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567
- /4 ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์ในกรณีไม่มีสินทรัพย์ใหม่ ตามหนังสือเวียนของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

#### (5) สมมติฐานเกี่ยวกับการคำนวณเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำสมมติฐานเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีที่ 1 กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT และกรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐาน	กรณีที่ 1 และ 2	อ้างอิง
อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย	กรณีที่ 1: ร้อยละ 90.00 กรณีที่ 2: ร้อยละ 98.00	ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (Pro-forma) โดยผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ราคาหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์	3.57 บาท/หน่วย	ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ของหน่วยลงทุนของ KPNPF ย้อนหลัง 180 วันทำการ จนถึงวันที่ 8 พฤษภาคม 2567

#### (6) ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) และอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) และประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) สำหรับทั้งสองกรณี ดังนี้

#### ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) กรณีที่ 1 :ไม่มีการแปลงสภาพและดำเนินการเป็น KPNPF ต่อไป

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
รายได้จากการดำเนินงาน	75.68	76.04	84.21	92.72	101.13	110.42	119.71	121.11	123.24	125.24
ดอกเบี้ยรับ	0.19	0.21	0.22	0.23	0.25	0.26	0.29	0.31	0.33	0.35
รายได้อื่น	13.36	13.46	14.31	15.34	16.40	17.57	18.74	18.96	19.28	19.58
รวมรายได้	89.24	89.70	98.74	108.30	117.78	128.26	138.73	140.39	142.85	145.17

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	(43.13)	(43.65)	(51.59)	(53.44)	(54.92)	(56.74)	(58.95)	(59.81)	(60.77)	(61.76)
หัก ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม	(9.67)	(10.26)	(11.51)	(11.33)	(11.19)	(12.19)	(12.12)	(11.53)	(12.58)	(12.51)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(52.80)</b>	<b>(53.91)</b>	<b>(63.10)</b>	<b>(64.77)</b>	<b>(66.10)</b>	<b>(68.93)</b>	<b>(71.07)</b>	<b>(71.34)</b>	<b>(73.35)</b>	<b>(74.27)</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>36.44</b>	<b>35.79</b>	<b>35.64</b>	<b>43.53</b>	<b>51.67</b>	<b>59.33</b>	<b>67.66</b>	<b>69.05</b>	<b>69.50</b>	<b>70.90</b>
อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	90.00									
<b>เงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ</b>	<b>32.79</b>	<b>32.21</b>	<b>32.08</b>	<b>39.18</b>	<b>46.51</b>	<b>53.40</b>	<b>60.89</b>	<b>62.14</b>	<b>62.55</b>	<b>63.81</b>
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	821.72
<b>DPU หลังรวมมูลค่าสุดท้าย</b>	<b>0.1822</b>	<b>0.1790</b>	<b>0.1782</b>	<b>0.2176</b>	<b>0.2584</b>	<b>0.2966</b>	<b>0.3383</b>	<b>0.3452</b>	<b>0.3475</b>	<b>4.9196</b>
<b>อัตราผลตอบแทน (IRR)</b>	<b>8.92%</b>									

อ้างอิงจากรายงานข้างต้น **ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) ในปี 2568 - 2569 ในกรณีที่ 1 กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT และดำเนินการเป็น KPNPF ต่อไป จะเท่ากับ 0.1822 บาทต่อหน่วย และ 0.1790 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ** นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) บนสมมติฐานว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุนเท่ากับ 3.57 บาทต่อหน่วย (คำนวณจากราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 180 วันทำการ จนถึงวันที่ 8 พฤษภาคม 2567) **ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 8.92**

#### ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU)

**กรณีที่ 2: แปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F
รายได้จากการดำเนินงาน	75.68	76.04	84.21	92.72	101.13	110.42	119.71	121.11	123.24	125.24
ดอกเบี้ยรับ	0.19	0.21	0.22	0.23	0.25	0.26	0.29	0.31	0.33	0.35
รายได้อื่น	13.36	13.46	14.31	15.34	16.40	17.57	18.74	18.96	19.28	19.58
<b>รวมรายได้</b>	<b>89.24</b>	<b>89.70</b>	<b>98.74</b>	<b>108.30</b>	<b>117.78</b>	<b>128.26</b>	<b>138.73</b>	<b>140.39</b>	<b>142.85</b>	<b>145.17</b>
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	(43.12)	(43.63)	(51.56)	(53.40)	(54.87)	(56.68)	(58.88)	(59.72)	(60.67)	(61.65)
หัก ค่าใช้จ่ายของทรัสต์	(12.19)	(12.77)	(14.02)	(13.82)	(14.18)	(17.11)	(18.37)	(17.55)	(18.51)	(18.30)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(55.31)</b>	<b>(56.40)</b>	<b>(65.58)</b>	<b>(67.22)</b>	<b>(69.05)</b>	<b>(73.79)</b>	<b>(77.25)</b>	<b>(77.27)</b>	<b>(79.17)</b>	<b>(79.95)</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>33.92</b>	<b>33.30</b>	<b>33.16</b>	<b>41.07</b>	<b>48.73</b>	<b>54.46</b>	<b>61.49</b>	<b>63.12</b>	<b>63.67</b>	<b>65.23</b>
อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)	98.00									
<b>เงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ</b>	<b>33.24</b>	<b>32.63</b>	<b>32.50</b>	<b>40.25</b>	<b>47.75</b>	<b>53.37</b>	<b>60.26</b>	<b>61.85</b>	<b>62.40</b>	<b>63.92</b>
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822.55
<b>DPU หลังรวมมูลค่าสุดท้าย</b>	<b>0.1847</b>	<b>0.1813</b>	<b>0.1805</b>	<b>0.2236</b>	<b>0.2653</b>	<b>0.2965</b>	<b>0.3348</b>	<b>0.3436</b>	<b>0.3467</b>	<b>4.9249</b>
<b>อัตราผลตอบแทน (IRR)</b>	<b>8.97%</b>									

อ้างอิงจากตารางข้างต้น **ประมาณการเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) ในปี 2568 - 2569 สำหรับกรณี ที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะเท่ากับ 0.1847 บาทต่อหน่วย และ 0.1813 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ** นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำ ประมาณการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) บนสมมติฐานว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุนเท่ากับ 3.57 บาทต่อหน่วย (คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 180 วันทำการ จนถึงวันที่ 8 พฤษภาคม 2567) **ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 8.97**

**(7) การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)**

อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวม ภายใต้กรณีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 98.00 ตามประมาณการงบกำไร ขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (Pro-forma) โดยผู้สอบบัญชี เนื่องจาก ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วนั้น กองทรัสต์ KPNREIT จะมีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน ไม่ว่าจะ เป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุน ทั้งสำหรับเพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อให้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและ ช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ด้วยเหตุนี้ ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ KPNREIT จึง อาจมีภาระในการสำรองเงินสดที่ลดลง และสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิที่สูงขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ของอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ ภายใตกรณีที่ 2 ไว้ โดยที่ จะลดอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิลงที่ร้อยละ 1.00 - 2.00 โดยผลกระทบต่อเงินปันส่วน แบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วย (DPU) ในปี 2568 - 2569 และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เปรียบเทียบระหว่างกรณีที่ 1 กรณีไม่มีการแปลงสภาพเป็น KPNREIT และกรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT โดยดำเนินการแล้วเสร็จ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปดังนี้

**การวิเคราะห์ค่าความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิ ภายใตกรณีที่ 2 กรณีแปลงสภาพ KPNPF เป็น KPNREIT**

การวิเคราะห์ความไว (หน่วย: ร้อยละ)	กรณี 1 (ไม่แปลงสภาพ)	กรณี 2.1 (แปลงสภาพเป็น KPNREIT)		
	กรณีฐาน	กรณีฐาน	ลดลง ร้อยละ 1.00	ลดลง ร้อยละ 2.00
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (Payout Ratio) <sup>1/</sup>	90.00	98.00	97.00	96.00
DPU ในปี 2568 (บาทต่อหน่วย)	0.1822	0.1847	0.1828	0.1809
DPU ในปี 2569 (บาทต่อหน่วย)	0.1790	0.1813	0.1794	0.1775
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) <sup>2/</sup>	8.92	8.97	8.89	8.82
IRR สำหรับกรณี 2 เพิ่มขึ้น (ลดลง) เมื่อเทียบกับกรณี 1		0.05	(0.03)	(0.10)

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรในปี 2566 เท่ากับร้อยละ 65.00

<sup>2/</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุนเท่ากับ 3.57 บาทต่อหน่วย (คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 180 วันทำการ จนถึงวันที่ 8 พฤษภาคม 2567)



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ การแปลงสภาพอาจทำให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายของ KPNPF ที่เพิ่มขึ้นจากการกำกับดูแลที่เข้มงวดยิ่งขึ้นภายหลังการแปลงสภาพ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพแล้วนั้น KPNREIT จะมีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ดีขึ้น ด้วยเหตุนี้ KPNREIT จึงอาจมีภาระในการสำรองเงินสดที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีไม่แปลงสภาพ และสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิที่สูงขึ้นได้

จากการวิเคราะห์ความไวข้างต้น กรณี 2 การแปลงสภาพด้วยอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap ratio) ที่ อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับ IRR จากการลงทุนอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 8.82 - 8.97 ซึ่งเพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ (0.10) - 0.05 ที่อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 96.00 - 98.00 เมื่อเปรียบเทียบกับกรณี 1 ไม่มีการแปลงสภาพที่อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรเท่ากับร้อยละ 90.00 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การแปลงสภาพในอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม

### 3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการยังมิได้ถูกจัดทำขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการ ผู้เสนอแผน และที่ปรึกษาต่างๆ ได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และมีความเห็นว่าสาระสำคัญของร่างสัญญาจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ โดยอาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแปลงสภาพจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับเท่านั้น อันได้แก่ ร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม เป็นคู่สัญญาให้แก่กองทรัสต์ ระหว่าง กองทรัสต์ กองทุนรวม และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขการแปลงสภาพมีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือ ข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนให้ได้มากที่สุดที่ทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการแปลงสภาพ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เนื่องจาก KPNPF จะทำการโอนสิทธิหน้าที่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทุกประการไปยังกองทรัสต์ โดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการดังต่อไปนี้

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
- สิทธิ หน้าที่ และภาระ ของกองทุนรวมอันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมบนที่ดินและอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
- สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันของกองทุนรวม และ/หรือ บริษัทจัดการ (ที่ดำเนินการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม) ภายใต้ข้อพิพาทของกองทุนรวม



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน โดยเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 บริษัทจัดการเห็นสมควรกำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ อีกทั้งกำหนดให้วันที่ 27 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2567 (Record Date) และจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกครั้งอย่างน้อย 14 วันภายหลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งเงื่อนไขข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของ KPNPF

ทั้งนี้ ในการขอมติผู้ถือหุ้นลงทุนของ KPNPF เพื่อการแปลงสภาพในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ KPNPF จากผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่อย่างใด

#### ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของ อัตรา สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ ดังนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงวัตถุประสงค์และความเหมาะสมผลในการแปลงสภาพและพบว่า การเข้าทำ รายการแปลงสภาพดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อทางด้านค่าใช้จ่ายต่อ KPNPF ที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพจากการกำกับดูแล ที่เข้มงวด แต่ในระยะยาวการจัดตั้งโครงสร้างการลงทุนเป็นกองทรัสต์จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน หลายประการ อันได้แก่ การมีแนวทางกำกับดูแลที่เป็นมาตรฐานสากลและเข้มงวดมากขึ้นเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วย ลงทุน และการเพิ่มขีดความสามารถในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมและเพิ่มพีดานในการกู้เงินได้สูงขึ้น เป็นต้น ด้วยข้อดีเหล่านี้ของการตั้งโครงสร้างเป็นกองทรัสต์ ทำให้กองทุนรวม หลายกองเข้าทำรายการแปลงสภาพ นอกจากนี้ อัตราการสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของ KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้มิได้ส่งผลกระทบต่อสิทธิใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF ในการแปลงสภาพภายใน วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พบว่าเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพจะมีอัตราผลตอบแทนจากการ ลงทุน (IRR) เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 8.92 เป็นร้อยละ 8.82 - 8.97 ซึ่งคิดเป็นการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของอัตราผลตอบแทน จากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ (0.10) - 0.05

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่ลดลงเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายของ KPNPF ที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพจาก การกำกับดูแลกองทรัสต์ที่เข้มงวด อย่างไรก็ดี เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วนั้น KPNREIT จะมีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุน ทั้งสำหรับเพื่อขยายการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้ บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ด้วย เหตุนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพเป็น KPNREIT จึงอาจมีภาระในการสำรองเงินสดที่ลดลง และสามารถเพิ่มโอกาสในการ จ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิที่สูงขึ้นได้ ทำให้นักลงทุนมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่เพิ่มขึ้นใน กรณีที่กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้น

ดังนั้น การแปลงสภาพจึงมีความเหมาะสมผล โดยในการขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของ KPNPF เพื่อการแปลงสภาพใน ครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ KPNPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วม ประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพแต่ อย่างใด แต่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามสิทธิของผู้ถือหน่วยเดิม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแปลงสภาพ มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. KPNPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ จากการได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนประมาณ 65.13 ล้านบาท
2. สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่มีความหลากหลายมากขึ้นทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งอาจช่วยเพิ่มโอกาสการสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. เพิ่มพีด่านในการกักเงินเพิ่มเติม เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ และ/หรือ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีและอาจช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโตรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
4. มีโครงสร้างการกำกับดูแล และโครงสร้างการอนุมัติรายการต่างๆ ที่เข้มงวดมากขึ้น อาทิ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องกันตามขนาดของรายการ เป็นต้น
5. สัญญาต่างๆ ที่ KPNPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่ ซึ่ง KPNREIT จะคงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม
6. ทำให้เป็นมาตรฐานสากลเทียบเท่าต่างประเทศ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนได้มากขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง** ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายจากการแปลงสภาพ หากดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนประมาณ 11.67 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังคงอยู่ในกรอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ที่ผ่านมา
2. กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายการจัดการที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม โดยในปี 2568 ภายหลังการแปลงสภาพ ประมาณการค่าใช้จ่ายการจัดการเพิ่มขึ้นประมาณ 2.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.77 ของรายได้รวมในปีดังกล่าว
3. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จอันเป็นผลให้กองทุนรวมไม่สามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายในการเตรียมการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพซึ่งอาจจะต้องสูญเสียโดยไม่เกิดประโยชน์
4. ความเสี่ยงเรื่องความไม่แน่นอนในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของ KPNREIT แทน KPNPF ที่อาจทำให้ KPNPF ไม่สามารถโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT ได้อย่างสมบูรณ์ตามเงื่อนไขการแปลงสภาพภายใต้ประกาศ ทจ. 34/2559 ข้อ 24(1) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานความคืบหน้าดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนทราบก่อนที่จะออกเสียงลงคะแนนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพต่อไป
5. ความเสี่ยงจากการแปลงหนี้ใหม่หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในส่วนของรายได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

6. ความเสี่ยงจากเหตุการณ์กู้ยืมเงินที่สูงขึ้น หากภายหลังการแปลงสภาพ KPNREIT มีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไปเกินความสามารถในการชำระคืน อาจส่งผลให้ KPNREIT ไม่สามารถชำระคืนและดอกเบี้ยคืนให้แก่ผู้ให้กู้ได้ และจะส่งผลให้ผู้ให้กู้มีสิทธิบังคับหลักประกัน (ถ้ามี)
7. ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน หากมีการเพิ่มทุนในอนาคต
8. ความเสี่ยงต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

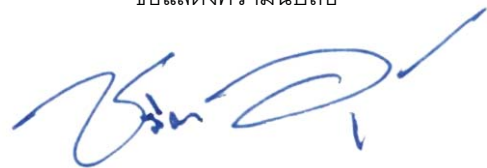
อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือ จากการสัมภาษณ์ บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้เสนอแผน ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาอื่นๆ ของ KPNPF ในการดำเนินการแปลงสภาพ ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม

ขอแสดงความนับถือ

 JAY CAPITAL  
ADVISORY LIMITED



(นายชลิต อุดมพรวัดหนา)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน  
บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด  
ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## เอกสารแนบ 1 ข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

### 1. ข้อมูลทั่วไปของ KPNPF

ชื่อกองทุนรวม	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
ประเภทกองทุน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
นโยบายการลงทุน	:	เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และหรือหลักทรัพย์อื่น และหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมาย หลักทรัพย์ และหรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
วันที่จัดตั้ง	:	22 เมษายน 2556
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	1,742,886,000 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ 9.6827 บาทต่อหน่วย
อายุกองทุน	:	ไม่มีกำหนดอายุ
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์	:	อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
บริษัทจัดการกองทุน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	:	ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด

### 2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
  - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
  - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล
- (ก) กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี  
บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี
  - (ข) กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล  
บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลตามข้อ (1) ได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วย

### 3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 4 มีนาคม 2567 กองทุนรวมมีหน่วยลงทุนที่ออกและชำระแล้ว 1,742.89 ล้านบาท แบ่งเป็นหน่วยลงทุนจำนวน 180.00 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6827 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

#### รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของ KPNPF ณ วันที่ 4 มีนาคม 2567

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	สำนักงาน ประกันสังคม	37,948,100	21.08
2	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	29,609,100	16.45
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,417,200	6.90
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	11,079,900	6.16
5	นาย กฤษณ์ ศรีชวาลา	11,000,000	6.11
6	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	6,735,000	3.74

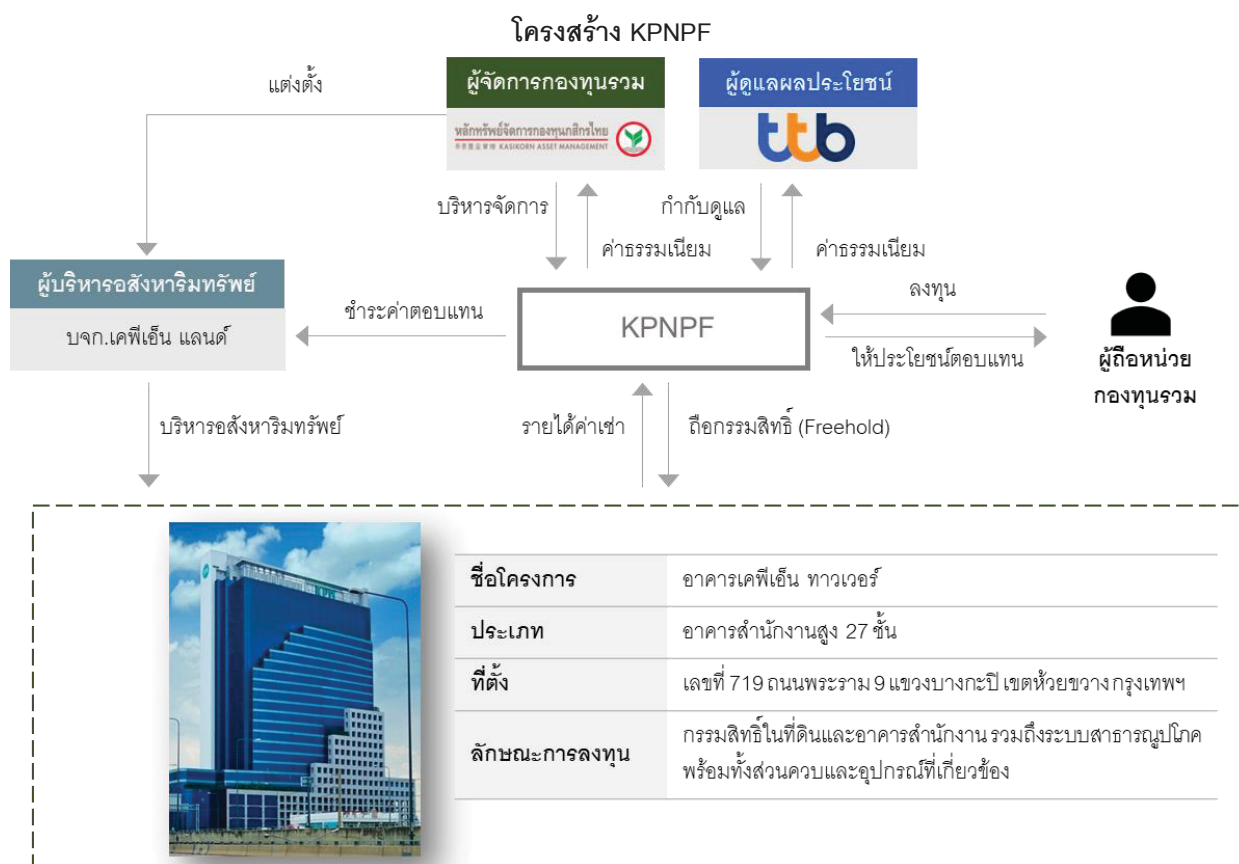
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
7	นาย ณพ ณรงค์เดช	3,732,300	2.07
8	นาย วิโรจน์ วิวิธนาภรณ์	1,111,100	0.62
9	นาง ลีลาวดี สุเทพารักษ์	1,079,300	0.60
10	นาย กิตติพงษ์ จิ่งตระกูล	1,070,000	0.59
รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 อันดับแรก		115,782,000	64.32
ผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นๆ		64,218,000	35.68
รวมผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด		180,000,000	100.00

ที่มา: SET ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 4 มีนาคม 2567

#### 4. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างของ KPNPF ปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง



ที่มา : รายงานประจำปี 2566 ของ KPNPF

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ KPNPF ประกอบด้วย (1) บริษัทจัดการ (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) บริษัทจัดการ

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด																				
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487																				
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535																				
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10400																				
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	135,771,370 บาท																				
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	KAsset ทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการของ KPNPF โดยหน้าที่ในฐานะบริษัทจัดการ คือ บริหารจัดการกองทุนรวมและทรัพย์สินของกองทุนรวมภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทุนและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุน และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทุนจะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์																				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #2e5496; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 65%;">รายชื่อ</th> <th style="width: 15%;">จำนวนหุ้น</th> <th style="width: 15%;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.</td> <td>บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: center;">27,154,272</td> <td style="text-align: center;">100.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.</td> <td>นาย ประทาน อัจฉรวรรณ</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.</td> <td>นางสาว ศรัญญา ศิริวันสถานท์</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td style="text-align: center;"><b>27,154,274</b></td> <td style="text-align: center;"><b>100.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: BOL ข้อมูล ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00	2.	นาย ประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.00	3.	นางสาว ศรัญญา ศิริวันสถานท์	1	0.00	<b>รวม</b>		<b>27,154,274</b>	<b>100.00</b>
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																			
1.	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00																			
2.	นาย ประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.00																			
3.	นางสาว ศรัญญา ศิริวันสถานท์	1	0.00																			
<b>รวม</b>		<b>27,154,274</b>	<b>100.00</b>																			
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ KAsset มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #2e5496; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 95%;">รายชื่อ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.</td> <td>นาย พิพัฒน์พงษ์ ไปษยานนท์</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.</td> <td>นาย วศิน วณิชย์วรรณต์</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.</td> <td>นาย สุรเดช เกียรติธนากร</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.</td> <td>นาย ประสพสุข ดำรงชิตานนท์</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.</td> <td>นาย อติศร เสริมชัยวงศ์</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6.</td> <td>นาย พิภวัตร ภัทรนาวิก</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7.</td> <td>นาย ปวเรศร์ เศรษฐพงศ์พันธุ์</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: Kasset ข้อมูล ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2567</p>		รายชื่อ	1.	นาย พิพัฒน์พงษ์ ไปษยานนท์	2.	นาย วศิน วณิชย์วรรณต์	3.	นาย สุรเดช เกียรติธนากร	4.	นาย ประสพสุข ดำรงชิตานนท์	5.	นาย อติศร เสริมชัยวงศ์	6.	นาย พิภวัตร ภัทรนาวิก	7.	นาย ปวเรศร์ เศรษฐพงศ์พันธุ์				
	รายชื่อ																					
1.	นาย พิพัฒน์พงษ์ ไปษยานนท์																					
2.	นาย วศิน วณิชย์วรรณต์																					
3.	นาย สุรเดช เกียรติธนากร																					
4.	นาย ประสพสุข ดำรงชิตานนท์																					
5.	นาย อติศร เสริมชัยวงศ์																					
6.	นาย พิภวัตร ภัทรนาวิก																					
7.	นาย ปวเรศร์ เศรษฐพงศ์พันธุ์																					



(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	: ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)																																																																
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537000017																																																																
วันที่จดทะเบียน	: 3 มกราคม 2537																																																																
ที่ตั้ง	: 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10900																																																																
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 92,939,053,969 บาท																																																																
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	: ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ KPNPF ทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทุนของบริษัทจัดการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังยิ่งผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทุน การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทุน โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง																																																																
รายชื่อผู้ถือหุ้น	: โครงสร้างการถือหุ้นของผู้ดูแลผลประโยชน์ มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 70%;">รายชื่อ</th> <th style="width: 15%;">จำนวนหุ้น</th> <th style="width: 10%;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>บริษัท ทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: right;">23,690,018,422</td> <td style="text-align: center;">24.35</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>ธนาคาร ไอเอ็นจี เอ็น.วี.</td> <td style="text-align: right;">22,190,033,791</td> <td style="text-align: center;">22.81</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>กระทรวงการคลัง</td> <td style="text-align: right;">11,364,282,005</td> <td style="text-align: center;">11.68</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>กองทุนรวม วายุภักษ์ หนึ่ง</td> <td style="text-align: right;">6,673,600,000</td> <td style="text-align: center;">6.86</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td> <td style="text-align: right;">6,055,804,891</td> <td style="text-align: center;">6.22</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: right;">1,687,009,408</td> <td style="text-align: center;">1.73</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>กองทุนรวมวายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: right;">1,687,009,407</td> <td style="text-align: center;">1.73</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>South East Asia UK (Type C) Nominees Ltd.</td> <td style="text-align: right;">1,578,642,066</td> <td style="text-align: center;">1.62</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>State Street Europe Limited</td> <td style="text-align: right;">1,121,560,517</td> <td style="text-align: center;">1.15</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>Mr. Hendrik Robertus Castendijk</td> <td style="text-align: right;">598,815,000</td> <td style="text-align: center;">0.62</td> </tr> <tr> <td>11.</td> <td>กองทัพบก</td> <td style="text-align: right;">546,487,860</td> <td style="text-align: center;">0.56</td> </tr> <tr> <td>12.</td> <td>บริษัท ธนชาติ เอสพีวี 1 จำกัด</td> <td style="text-align: right;">537,312,900</td> <td style="text-align: center;">0.55</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td style="text-align: right;"><b>77,730,576,267</b></td> <td style="text-align: center;"><b>79.88</b></td> </tr> <tr> <td>13.</td> <td>ผู้ถือหุ้นรายย่อย</td> <td style="text-align: right;">19,566,163,148</td> <td style="text-align: center;">20.12</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td style="text-align: right;"><b>97,296,739,415</b></td> <td style="text-align: center;"><b>100.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : BOL ข้อมูล ณ วันที่ 18 เมษายน 2567</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	บริษัท ทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน)	23,690,018,422	24.35	2.	ธนาคาร ไอเอ็นจี เอ็น.วี.	22,190,033,791	22.81	3.	กระทรวงการคลัง	11,364,282,005	11.68	4.	กองทุนรวม วายุภักษ์ หนึ่ง	6,673,600,000	6.86	5.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,055,804,891	6.22	6.	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,687,009,408	1.73	7.	กองทุนรวมวายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	1,687,009,407	1.73	8.	South East Asia UK (Type C) Nominees Ltd.	1,578,642,066	1.62	9.	State Street Europe Limited	1,121,560,517	1.15	10.	Mr. Hendrik Robertus Castendijk	598,815,000	0.62	11.	กองทัพบก	546,487,860	0.56	12.	บริษัท ธนชาติ เอสพีวี 1 จำกัด	537,312,900	0.55		<b>รวม</b>	<b>77,730,576,267</b>	<b>79.88</b>	13.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	19,566,163,148	20.12		<b>รวม</b>	<b>97,296,739,415</b>	<b>100.00</b>
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																														
1.	บริษัท ทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน)	23,690,018,422	24.35																																																														
2.	ธนาคาร ไอเอ็นจี เอ็น.วี.	22,190,033,791	22.81																																																														
3.	กระทรวงการคลัง	11,364,282,005	11.68																																																														
4.	กองทุนรวม วายุภักษ์ หนึ่ง	6,673,600,000	6.86																																																														
5.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,055,804,891	6.22																																																														
6.	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,687,009,408	1.73																																																														
7.	กองทุนรวมวายุภักษ์หนึ่ง โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	1,687,009,407	1.73																																																														
8.	South East Asia UK (Type C) Nominees Ltd.	1,578,642,066	1.62																																																														
9.	State Street Europe Limited	1,121,560,517	1.15																																																														
10.	Mr. Hendrik Robertus Castendijk	598,815,000	0.62																																																														
11.	กองทัพบก	546,487,860	0.56																																																														
12.	บริษัท ธนชาติ เอสพีวี 1 จำกัด	537,312,900	0.55																																																														
	<b>รวม</b>	<b>77,730,576,267</b>	<b>79.88</b>																																																														
13.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	19,566,163,148	20.12																																																														
	<b>รวม</b>	<b>97,296,739,415</b>	<b>100.00</b>																																																														

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	: บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด																												
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105535140197																												
วันที่จดทะเบียน	: 13 ตุลาคม 2535																												
ที่ตั้ง	: 719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร																												
ทุนที่ชำระแล้ว	: 800,000,000 บาท																												
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ KPNPF มีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น</li> <li>(3) ปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุนรวมและกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการ และดูแล จัดการบริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีบุคลากรดังกล่าวด้วยตนเองโดยไม่เรียกเก็บจากกองทุนรวมเพิ่มเติม</li> <li>(5) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าจ้างบุคคลใดๆ หรือมอบหมายงานไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดๆ ให้เป็นผู้ดำเนินการแทน ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทในเครือหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คำรับรองและตกลงที่จะตรวจสอบให้อัตราค่าจ้างหรือค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด</li> <li>(6) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>																												
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<p>โครงสร้างการถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #2e5496; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 65%;">รายชื่อ</th> <th style="width: 15%;">จำนวนหุ้น</th> <th style="width: 15%;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.</td> <td>บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด</td> <td style="text-align: center;">7,999,996</td> <td style="text-align: center;">100.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.</td> <td>นาย ณพ ณรงค์เดช</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.</td> <td>นาย กรณ์ ณรงค์เดช</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4.</td> <td>นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.</td> <td>นาย เกษม ณรงค์เดช</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> </tr> <tr style="background-color: #d3d3d3;"> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td style="text-align: center;"><b>8,000,000</b></td> <td style="text-align: center;"><b>100.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: BOL ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2567</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด	7,999,996	100.00	2.	นาย ณพ ณรงค์เดช	1	0.00	3.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	1	0.00	4.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	1	0.00	5.	นาย เกษม ณรงค์เดช	1	0.00	<b>รวม</b>		<b>8,000,000</b>	<b>100.00</b>
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																										
1.	บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด	7,999,996	100.00																										
2.	นาย ณพ ณรงค์เดช	1	0.00																										
3.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	1	0.00																										
4.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	1	0.00																										
5.	นาย เกษม ณรงค์เดช	1	0.00																										
<b>รวม</b>		<b>8,000,000</b>	<b>100.00</b>																										

## 5. ข้อมูลทรัพย์สินปัจจุบันของ KPNPF

ข้อมูลทรัพย์สินปัจจุบันของ KPNPF มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์	
ลักษณะโครงการ	: กรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงาน รวมถึง ระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ประเภทการใช้งาน	: อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น
เลขที่โฉนดที่ดิน	: 25228 - 25235 และ 4906
พื้นที่รวม (ไร่)	: 2-2-14.7 ไร่
พื้นที่ใช้สอย	: 59,839 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่เช่า จำนวน 25,978.43 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 33,860.57 ตารางเมตร
พื้นที่เช่า	: 25,978.43 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วย - พื้นที่พาณิชย์ร้านค้า 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 - พื้นที่หลังคาตาดฟ้า 2,846 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์	: - พื้นที่พาณิชย์กรรม (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 - ลิฟต์โดยสาร 9 ชุด ประกอบด้วย (1) ลิฟต์โดยสารอาคารสำนักงาน จำนวน 7 เครื่อง (2) ลิฟต์โดยสารบริเวณพื้นที่จอดรถ จำนวน 1 เครื่อง และ (3) ลิฟต์ขนของ จำนวน 1 เครื่อง - ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วยระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System) พร้อมอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อน และ ระบบดับเพลิงซึ่งประกอบด้วย ตู้สายดับเพลิง ถังดับเพลิงแบบเคมี รวมถึงหัวฉีดน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) ระบบการอพยพหนีไฟ ทางหนีไฟในอาคาร
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	: กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ราคาประเมินล่าสุด	:	1,571.29 ล้านบาท (ประเมิน ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2567 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียด เอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด)
รายได้สำหรับปี 2566	:	85.18 ล้านบาท
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

**แผนที่ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์**

## 6. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินกองทุนรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

### สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ KPNPF สำหรับปี 2564 - 2566 และงวด 3 เดือน ปี 2567

KPNPF	ณ วันที่ 31 ธ.ค.			ณ วันที่ 31 มี.ค.
	2564	2565	2566	2567
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,667.00	1,624.00	1,556.00	1,556.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง	-	-	14.38	15.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	130.80	114.59	112.48	120.47
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1.28	3.12	2.51	2.59
สินทรัพย์อื่น	1.05	0.83	1.74	1.22
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,800.13</b>	<b>1,742.54</b>	<b>1,687.12</b>	<b>1,696.19</b>
เจ้าหนี้การค้า	6.47	4.09	6.95	4.38
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	0.83	1.33	1.31	1.42
รายได้รับล่วงหน้า	3.19	0.50	1.44	1.55
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่	25.82	22.70	24.61	22.59
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1.93	2.23	0.25	6.84
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.10	1.78	2.51	2.60

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

KPNPF	ณ วันที่ 31 ธ.ค.			ณ วันที่ 31 มี.ค.
	2564	2565	2566	2567
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	2564	2565	2566	2567
รวมหนี้สิน	40.33	32.63	37.07	39.39
สินทรัพย์สุทธิ	1,759.80	1,709.91	1,650.04	1,656.80
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,800.00	1,757.97	1,742.89	1,742.89
ขาดทุนสะสม	(40.20)	(48.06)	(92.84)	(86.08)
สินทรัพย์สุทธิ	1,759.80	1,709.91	1,650.04	1,656.80
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.78	9.50	9.17	9.20

KPNPF	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค. - มี.ค.	
	2564	2565	2566	2566	2567
งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	2564	2565	2566	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	111.24	93.13	85.18	19.08	22.11
รายได้ดอกเบี้ย	0.10	0.13	0.35	0.02	0.02
รายได้อื่น	2.54	1.92	1.40	0.02	1.53
รวมรายได้	113.89	95.18	86.93	19.12	23.65
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5.70	5.39	5.28	1.31	1.27
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.57	0.54	0.53	1.84	2.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.66	0.63	0.62	0.13	0.13
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.32	8.28	7.55	0.15	0.15
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	37.13	42.83	46.76	10.33	12.89
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.60	2.38	2.97	0.37	0.42
รวมค่าใช้จ่าย	54.99	60.04	63.71	14.13	16.89
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	58.89	35.14	23.22	4.99	6.76
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน					
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(103.04)	(43.00)	(68.00)	-	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(0.00)	-	-	-	-
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน	(103.04)	(43.00)	(68.00)	4.99	6.76
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน	(44.15)	(7.86)	(44.78)	4.99	6.76

KPNPF	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค. - มี.ค.	
	2564	2565	2566	2566	2567
<b>งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)</b>					
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	64.74	25.82	12.98	5.74	7.98
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(51.64)	(42.03)	(15.08)	(4.28)	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>13.10</b>	<b>(16.21)</b>	<b>(2.11)</b>	<b>1.46</b>	<b>7.98</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด	117.69	130.80	114.59	114.59	112.48
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด</b>	<b>130.80</b>	<b>114.59</b>	<b>112.48</b>	<b>116.05</b>	<b>120.47</b>

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ KPNPF

### ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2564 - 2566 KPNPF มีรายได้รวมจำนวน 113.89 ล้านบาท 95.18 ล้านบาท และ 86.93 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 111.24 ล้านบาท 93.13 ล้านบาท และ 85.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 97.67 ร้อยละ 97.85 และร้อยละ 97.99 ของรายได้รวมในแต่ละปี สำหรับปี 2565 KPNPF มีรายได้รวมลดลง 18.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.43 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยการลดลงของรายได้ของปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่จากร้อยละ 54.84 เป็นร้อยละ 45.71 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 9.13 และในปี 2566 KPNPF มีรายได้รวมลดลง 8.25 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.67 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่จากร้อยละ 45.71 เป็นร้อยละ 42.83

ขณะเดียวกัน KPNPF มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2564 - 2566 จำนวน 54.99 ล้านบาท 60.04 ล้านบาท และ 63.71 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2565 และ 2566 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 5.05 ล้านบาท และ 3.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.18 และร้อยละ 6.11 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ดังนั้น KPNPF จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2564 - 2566 จำนวน 58.89 ล้านบาท 35.14 ล้านบาท และ 23.22 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 KPNPF มีรายได้รวมจำนวน 23.65 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.53 ล้านบาทจากงวดเดียวกันปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.69 ในขณะที่เดียวกัน KPNPF มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 16.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.76 ล้านบาทจากงวดเดียวกันปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.51 จึงทำให้ KPNPF มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 6.76 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 1.77 ล้านบาทจากไตรมาส 1 ปี 2566

ทั้งนี้ ในปี 2564 - 2566 KPNPF มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และหลักทรัพย์ในปี 2564) โดยรวมจำนวน 103.04 ล้านบาท 43.00 ล้านบาท และ 68.00 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้ KPNPF มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงระหว่างปี 2564 - 2566 จำนวน 44.15 ล้านบาท 7.86 ล้านบาท และ 44.78 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2565 สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 36.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.20 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน และในปี 2566 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 36.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 469.79 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

## ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และ 31 มีนาคม 2567 KPNPF มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,800.13 ล้านบาท 1,742.54 ล้านบาท 1,687.12 ล้านบาท และ 1,696.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม จำนวน 1,667.00 ล้านบาท 1,624.00 ล้านบาท 1,556.00 ล้านบาท และ 1,556.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 92.60 ร้อยละ 93.20 ร้อยละ 92.23 และร้อยละ 91.74 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปี ตามลำดับ โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรมลดลง จากการลดลงของมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปี 2565 และ 2566

ขณะเดียวกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และ 31 มีนาคม 2567 KPNPF มีหนี้สินรวมจำนวน 40.33 ล้านบาท 32.63 ล้านบาท 37.07 ล้านบาท และ 39.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลัก ได้แก่ เงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่ โดยมีจำนวน 25.82 ล้านบาท 22.70 ล้านบาท 24.61 ล้านบาท และ 22.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.01 ร้อยละ 69.57 ร้อยละ 66.39 และร้อยละ 57.35 ของหนี้สินรวมในแต่ละปี ตามลำดับ KPNPF มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 1,759.80 ล้านบาท 1,709.91 ล้านบาท 1,650.04 ล้านบาท และ 1,656.80 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย (1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นวงเงินจำนวน 1,800.00 ล้านบาท 1,757.97 ล้านบาท 1,742.89 ล้านบาท และ 1,742.89 ล้านบาท ตามลำดับ และ (2) ขาดทุนสะสมจำนวน 40.20 ล้านบาท 48.06 ล้านบาท 92.84 ล้านบาท และ 86.06 ล้านบาท ตามลำดับ

## สภาพคล่อง

สำหรับปี 2564 - 2566 และไตรมาส 1 ปี 2567 KPNPF มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน 13.10 ล้านบาท (16.21) ล้านบาท (2.11) ล้านบาท และ 7.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 64.74 ล้านบาท 25.82 ล้านบาท 12.98 ล้านบาท และ 7.98 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2564 - 2566 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (51.64) ล้านบาท (42.03) ล้านบาท และ (15.08) ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับปี 2564 - 2566 และไตรมาส 1 ปี 2567 KPNPF มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นรอบบัญชี จำนวน 130.80 ล้านบาท 114.59 ล้านบาท 112.48 ล้านบาท และ 120.47 ล้านบาทตามลำดับ

## 7. สภาวะอุตสาหกรรม

### เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้นส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมสาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6

### เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ร้อยละ	2565	2566					2567
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.5	1.9	2.6	1.8	1.4	1.7	2.2 - 3.2
การลงทุนรวม <sup>1</sup>	2.3	1.2	3.1	0.4	1.5	(0.4)	2.5
ภาคเอกชน	4.7	3.2	2.8	1.4	3.5	5.0	3.5
ภาครัฐ	(3.9)	(4.6)	4.2	(2.1)	(3.4)	(20.1)	(1.8)
การบริโภคเอกชน	6.2	7.1	5.9	7.3	7.9	7.4	3.0
การอุปโภคบริโภครัฐบาล	0.1	(4.6)	(6.0)	(4.3)	(5.0)	(3.0)	1.5
มูลค่าการส่งออกสินค้า <sup>2</sup>	5.4	(1.7)	(3.8)	(5.0)	(2.0)	4.6	2.9
ปริมาณ <sup>2</sup>	1.2	(2.9)	(5.7)	(5.3)	(3.1)	3.2	2.4
มูลค่าการนำเข้าสินค้า <sup>2</sup>	14.0	(3.1)	0.5	(6.6)	(10.7)	6.1	4.4
ปริมาณ <sup>2</sup>	1.2	(3.6)	(3.5)	(4.8)	(10.4)	5.3	3.2
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	(3.2)	1.3	2.7	(0.8)	2.1	1.2	1.4
เงินเฟ้อ	6.1	1.2	3.9	1.1	0.5	(0.5)	0.9 - 1.9

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 ของ NESDC ฉบับวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

หมายเหตุ: /1 การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

/2 ฐานข้อมูลดุลการค้าเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 - 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนและการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับมูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐอเมริกายังขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

#### ปัจจัยสนับสนุน

- (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก สะท้อนจากมูลค่าการส่งออกของไทยที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 4.6 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 เป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส โดยมีสินค้าส่งออกสำคัญที่ขยายตัวดี อาทิ ข้าว ยางพารา คอมพิวเตอร์ ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า และชิ้นส่วนยานยนต์สอดคล้องกับการส่งออกของเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียส่วนใหญ่ ที่ฟื้นตัวดีขึ้นนับตั้งแต่ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 และมีแนวโน้มที่จะขยายตัวได้ดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2567 ดังจะเห็นได้จากข้อมูลล่าสุดในเดือนมกราคม 2567 มูลค่าการส่งออกสินค้าของเกาหลีใต้ ไต้หวัน และเวียดนาม ขยายตัวร้อยละ 18.0 ร้อยละ 18.1 และร้อยละ 42.0 นับเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 20 เดือน 21 เดือน และ 33 เดือน ตามลำดับ เช่นเดียวกับ การผลิต



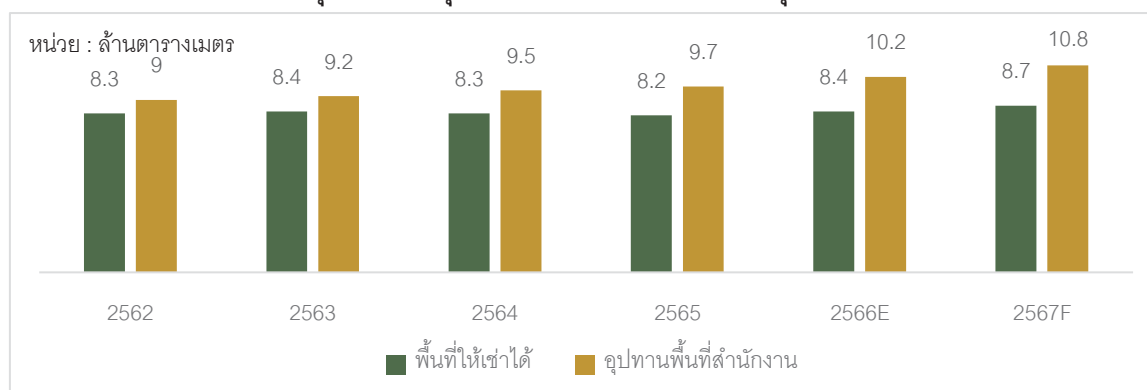
ภาคอุตสาหกรรมที่เริ่มเห็นสัญญาณการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ โดยในเดือนมกราคม 2567 ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อโลกภาคอุตสาหกรรมปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 50.0 สูงสุดในรอบ 17 เดือนสอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มปรากฏชัดเจนมากขึ้นต่อเนื่องนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักและการสะสมสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

- (2) **การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการลงทุนภาคเอกชน** สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวดีของการนำเข้าในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ทั้งมูลค่าและปริมาณการนำเข้ากลับมาขยายตัวร้อยละ 6.1 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ เป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการนำเข้าสินค้าวัตถุดิบและสินค้าชั้นกลาง รวมทั้งการนำเข้าสินค้าทุน ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 11.8 ตามลำดับ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนแนวโน้มการลงทุนภาคเอกชนที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนมูลค่า 8.4 แสนล้านบาทในปี 2566 สูงสุดในรอบ 5 ปี เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 5.9 แสนล้านบาท และ 4.7 แสนล้านบาท ในปี 2564 และ 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 และร้อยละ 25.3 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์และชิ้นส่วนและการเกษตรและแปรรูปอาหาร สอดคล้องกับการดำเนินมาตรการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่สำคัญ ภายใต้ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี ขณะเดียวกัน พบว่าข้อมูลยอดขายหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปีงบประมาณ 2566 (เดือนกันยายน 2565 - ตุลาคม 2566) มีจำนวน 6,096 ไร่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 202.0 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นพื้นที่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 5,148 ไร่ และนอกพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก 948 ไร่ คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 199.8 และร้อยละ 216.8 ตามลำดับ
- (3) **การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ** โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ ได้แก่ (1) แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะทรงตัวในระดับต่ำ ล่าสุดในเดือนมกราคม 2567 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ (1.1) ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะปรับตัวเพิ่มขึ้นและกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินมีแนวโน้มที่จะผ่อนคลายลงมากขึ้น และสอดคล้องกับแนวโน้มทิศทางดอกเบี้ยของธนาคารกลางสำคัญ (2) การปรับตัวดีขึ้นของตลาดแรงงาน โดยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.81 ลดลงต่อเนื่องจากร้อยละ 0.99 ในไตรมาสก่อนหน้า และอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 32 ไตรมาส ขณะที่สัดส่วนผู้ประกันตนที่ได้รับประโยชน์กรณีว่างงานตามมาตรา 33 อยู่ที่ร้อยละ 1.74 ของจำนวนผู้ประกันตนทั้งหมด ลดลงจากร้อยละ 1.93 ในไตรมาสก่อนหน้า และ (3) ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนมกราคม 2567 อยู่ที่ระดับ 62.0 นับเป็นระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือน
- (4) **การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว** ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) มาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศสำคัญ ได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย และไต้หวัน (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่จะกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทย อาทิ งานเทศกาลน้ำโลก (Maha Songkran World Water Festival) ซึ่งจะจัดในช่วงเดือนเมษายน 2567 และโครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทยเที่ยวได้ทุกวัน ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นต้น

## ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

อ้างอิงจาก SCB EIC อุปสงค์ตลาดสำนักงานให้เช่าในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อยที่อัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3 ถึง 4 อยู่ที่ระดับ 8.6 ถึง 8.7 ล้านตารางเมตร โดยมีสาเหตุมาจาก (1) การลงทุนของกลุ่มบริษัทใหม่ โดยเฉพาะต่างชาติ และบริษัทข้ามชาติที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติขนาดใหญ่ (2) ภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีที่ผ่านมา

อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ



ที่มา : SCB Economic Intelligence Center (EIC)

ทั้งนี้ แนวโน้มอัตราค่าเช่าในปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวเล็กน้อยประมาณร้อยละ 1.0 ถึง 2.0 เทียบจากปีก่อนหน้าหลังจากหดตัวอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2564 โดยมีเพียงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในเขต CBD เกรด A ที่สามารถเติบโตได้เล็กน้อย จากความต้องการที่มากกว่ากลุ่มอื่น ในขณะที่อัตราค่าเช่ากลุ่ม B จะลดตัวเล็กน้อยสอดคล้องกับความต้องการพื้นที่ที่ไม่ได้เติบโตมากนัก

การเติบโต (หน่วย: ร้อยละ)	2558 - 2562	2566E	2567F
พื้นที่ที่เช่าได้	1.9	1.3	3.0 - 4.0
อุปทานพื้นที่สำนักงาน	1.5	5.0	5.0 - 6.0
อัตราค่าเช่า	5.5	0.5	1.0 - 2.0
อัตราปล่อยเช่า	93	82	81

ที่มา : SCB Economic Intelligence Center (EIC)

โดยปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจให้เช่าสำนักงานในอนาคตสามารถสรุปได้ดังนี้ (1) อุปทานส่วนเกินที่ยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 - 2570 พื้นที่ให้เช่าใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 1.25 ล้านตารางเมตร โดยร้อยละ 90 เป็นอาคารเกรดเอ ซึ่งอาจทำให้อัตราการปล่อยเช่า รวมถึงอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง (2) รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace การสลับทำงานที่บ้านกับการเข้าสำนักงาน รวมถึงการ Outsourcing จากภายนอกเป็นอีกปัจจัยที่กดดันความต้องการพื้นที่ และอัตราค่าเช่าในระยะถัดไป (3) แรงกดดันจากเทรนด์ ESG ที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเพิ่มปรับตัวในด้านการก่อสร้าง การดำเนินการของอาคารที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมรวมถึงการบริหารจัดการพลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ  
ในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 2/2567  
วันที่ 14 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 – 16.00 น.  
ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ชั้น 2 ห้อง 208 A-D  
เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นกองทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม (ตามแผนที่จัดส่งมาด้วยในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6) ก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 14 มิถุนายน 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

กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ โปรดแสดงเอกสารดังต่อไปนี้

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

### 3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ก (สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนทั่วไป) โดยจะแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติไม่ได้ หรือ หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข (สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน) ที่แนบมาพร้อมนี้
- ขอให้ท่านแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย พร้อมกับนำหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบมามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุม หรือ
- หากท่านประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โปรดกรอกรายละเอียด พร้อมกับทำเครื่องหมายเพื่อเลือกออกเสียงตามความประสงค์ของท่าน และลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย และส่งกลับพร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ ภายในวันที่ 12 มิถุนายน 2567 ผ่านช่องทางดังนี้

ช่องทาง E-mail : KA\_KPNPF\_2\_2024@kasikornasset.com

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนนำส่งใบตอบรับ หลักฐานแสดงตัวตน และเอกสารประกอบต่าง ๆ ทาง E-mail จะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับรองว่าข้อมูลที่ระบุในใบตอบรับรวมถึงเอกสารใด ๆ ที่นำส่งเป็นข้อมูลและเอกสารที่ถูกต้องและผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าว โดยผู้ถือหน่วยลงทุนตกลงให้ถือว่าเอกสารที่นำส่งทาง E-mail เป็นข้อมูลและเอกสารที่มีผลผูกพันผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการสามารถใช้อ้างอิงได้ ไม่ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้นำส่งต้นฉบับของใบตอบรับ และ/หรือ เอกสารให้กับบริษัทจัดการหรือไม่ก็ตาม

กรณีนำส่งทาง E-mail วันที่ส่งถึงยังบริษัทจัดการจะถือตามวันที่ E-mail เข้าสู่ระบบของบริษัทจัดการ

ช่องทางไปรษณีย์ : โดยใช้ซองไปรษณีย์ตอบรับ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 หรือนำส่งถึง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

กรณีจัดส่งทางไปรษณีย์ วันที่ส่งถึงยังบริษัทจัดการจะถือตามวันที่บริษัทจัดการได้รับจดหมาย

- 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 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานซึ่งออกและรับรองความถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้และยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบแสดงหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้ง อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ในกรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือ

เดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

**หมายเหตุ:**

- <sup>1</sup> บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารประกอบการเข้าประชุมและการลงมติ
- <sup>2</sup> 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  
Hereby appoint

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

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

หรือผู้จัดการกองทุน  
Or the Fund Manager

(2.1) นายคันชิตี ชงกตมูข อายุ 57 ปี อยู่บ้านเลขที่ 111/153 ซอย ลาซาล 32  
Mr. Kantasiti Yongkitmook age 57 years, residing at 111/153 Soi Lasalle 32

ถนน..... ตำบล/แขวง..... บางนาใต้..... อำเภอ/เขต..... บางนา  
Road - Tambon/Khwaeng Bangna Tai Amphur/Khet Bangna  
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10260  
Province Bangkok Postal Code 10260

หรือ  
or

(2.2) นายปรวดี สมบัติ อายุ 41 ปี อยู่บ้านเลขที่ 16 ซอยนนทบุรี 35  
Mr. Paravut Sombat age 41 years, residing at 16 Soi Nonthaburi 35

ถนน..... ถนนบิณน้ำ..... ตำบล/แขวง..... ทวีราษฎร์..... อำเภอ/เขต..... เมืองนนทบุรี  
Road Sanumbinnum Tambon/Khwaeng Tha sai Amphur/Khet Muang Nonthaburi  
จังหวัด..... นนทบุรี..... รหัสไปรษณีย์..... 11000  
Province Nonthaburi Postal Code 11000

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. ณ ห้อง 208 A-D ชั้น 2 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 2/2024 on 14 June 2024, at 14.00-16.00 hrs, at Room 208 A-D, 2<sup>nd</sup> floor, Queen Sirikit National Convention Center, No. 60 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei Sub-district, Khlong Toei District, Bangkok 10110 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** พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้ง โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

**Agenda No.1** To consider and approve the Conversion of Property Fund, the conversion plan, by transfer of Assets and Liabilities of Property Fund to REIT and the receiving of compensation from REIT in Trust Units

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

- (2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ

**Agenda No.2** To consider and approve the amendment of Fund Scheme to be in accordance with the Conversion of the Property Fund and the conversion plan

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

- (3) **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**Agenda No.3** To consider and approve the appointment of BLUE WHALE ASSETS COMPANY LIMITED as a REIT Manager

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

- (4) **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

**Agenda No.4** To consider and approve the appointment of other person as a Trustee in place of the supervisor

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(5) **วาระที่ 5** พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

**Agenda No.5** To consider and approve the dissolution of the Property Fund, the liquidation and the appointment of the liquidator

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
 (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
 (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(6) **วาระที่ 6** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

**Agenda No.6** To consider other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
 (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
 (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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.

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจไม่ออกเสียงตามข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบอำนาจ 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.....ผู้มอบอำนาจ/Grantor  
 (.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบอำนาจ/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 นายกัณษิทธิ ชงกฤตมุข หรือนายปรวุดิ สมบัติ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้ โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวม เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The unitholder may appoint the Fund Manager, who is Mr. Kantasiti Yongkitmook or Mr. Paravut Sombat, to be the proxy. Information of the Fund Manager is as enclosed herewith.

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

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

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (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  
Hereby appoint

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

หรือผู้จัดการกองทุน  
Or the Fund Manager

(2.1) นายkantasiti ยงกิตมุกข์..... อายุ..... 57..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 111/153 ซอย ลาสาล 32.....  
Mr. Kantasiti Yongkitmook age 57 years, residing at 111/153 Soi Lasalle 32  
ถนน..... ตำบล/แขวง..... บางนาใต้..... อำเภอ/เขต..... บางนา.....  
Road - Tambon/Khwaeng Bangna Tai Amphur/Khet Bangna  
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10260.....  
Province Bangkok Postal Code 10260

หรือ  
or

(2.2) นายปรวดี สมบัติ..... อายุ..... 41..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 16 ซอยนนทบุรี 35.....  
Mr. Paravut Sombat age 41 years, residing at 16 Soi Nonthaburi 35  
ถนน..... สนามบินน้ำ..... ตำบล/แขวง..... ท่าทราย..... อำเภอ/เขต..... เมืองนนทบุรี.....  
Road Sanambinnum Tambon/Khwaeng Tha sai Amphur/Khet Muang Nonthaburi  
จังหวัด..... นนทบุรี..... รหัสไปรษณีย์..... 11000.....  
Province Nonthaburi Postal Code 11000

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เวลา 14.00 - 16.00 น. ณ ห้อง 208 A-D ชั้น 2 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย  
to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 2/2024 on 14 June 2024, at 14.00-16.00 hrs, at Room 208 A-D, 2<sup>nd</sup> floor, Queen Sirikit National Convention Center, No. 60 Ratchadaphisek Road, Khlong Toei Sub-district, Khlong Toei District, Bangkok 10110 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** พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

**Agenda No.1** To consider and approve the Conversion of Property Fund, the conversion plan, by transfer of Assets and Liabilities of Property Fund to REIT and the receiving of compensation from REIT in Trust Units

- (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:
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง<br>Abstain |
|--|--|--|

- (2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ

**Agenda No.2** To consider and approve the amendment of Fund Scheme to be in accordance with the Conversion of the Property Fund and the conversion plan

- (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:
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง<br>Abstain |
|--|--|--|

- (3) **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**Agenda No.3** To consider and approve the appointment of BLUE WHALE ASSETS COMPANY LIMITED as a REIT Manager

- (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:
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง<br>Abstain |
|--|--|--|

- (4) **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใจผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

**Agenda No.4** To consider and approve the appointment of other person as a Trustee in place of the supervisor

- (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:
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย<br>Approve | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย<br>Disapprove | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง<br>Abstain |
|--|--|--|

- (5) **วาระที่ 5** พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

**Agenda No.5** To consider and approve the dissolution of the Property Fund, the liquidation and the appointment of the liquidator

- (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

(6) **วาระที่ 6** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

**Agenda No.6** 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) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายบุคคล

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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 นายกัญชวลิตร์ ชงกฤตมุข หรือ นายปรวุดิ สมบัติ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้ โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวม เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้  
The unitholder may appoint the Fund Manager, who is Mr. Kantasiti Yongkitmook or Mr. Paravut Sombat, to be the proxy. Information of the Fund Manager is as enclosed herewith.

ข้อมูลผู้จัดการกองทุนที่เป็นผู้รับมอบฉันทะ

ชื่อ – สกุล นายกัณทสิทธิ์ ยงกฤตมูข  
 Name Mr. Kantasiti Yongkitmook  
 ตำแหน่งในบริษัท ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #3  
 Position Senior Vice President, Property Business Management #3



ประวัติการศึกษา

Education

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)  
 Master of Business Administration, National Institute of Development Administration (NIDA)
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 Bachelor of Engineering (Civil Engineering), Chulalongkorn University

ประสบการณ์

Experience

- ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
 Senior Vice President, Property Business Management, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้จัดการกองทุนอาวุโส และผู้บริหารงานปฏิบัติการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
 Senior Fund Manager and Head of Trustee for REIT Department, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้บริหารงานปฏิบัติการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
 Head of Trustee for REIT Department, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
 Fund Manager, Property Fund Management Department, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ บริษัท แฮปปี้แลนด์โฮลดิ้ง จำกัด  
 Project Management Director, Happyland Holding Company Limited
- ผู้จัดการฝ่ายออกแบบและวิศวกรรม บริษัท แฮปปี้แลนด์โฮลดิ้ง จำกัด  
 Design and Engineering Manager, Happyland Holding Company Limited
- ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง บริษัท แฮปปี้แลนด์โฮลดิ้ง จำกัด  
 Construction Manager, Happyland Holding Company Limited
- ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ บริษัท แฮปปี้แลนด์โฮลดิ้ง จำกัด  
 Assistant Project Manager, Happyland Holding Company Limited



- วิศวกรโครงการ บริษัท แฮปปี้แลนด์โฮลดิ้ง จำกัด  
Project Engineer, Happyland Holding Company Limited

**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** 111/153 ซอย ลาซาล 32 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

**Address** 111/153 Soi Lasalle 32, Bangna Tai Sub-district, Bangna District, Bangkok

ข้อมูลผู้จัดการกองทุนที่เป็นผู้รับมอบฉันทะ

ชื่อ – สกุล นายปรวุดมิ สมบัติ  
 Name Mr. Paravut Sombat  
 ตำแหน่งในบริษัท ผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #3  
 Position Head of Unit, Property Business Management #3



ประวัติการศึกษา

Education

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัย วูลลองกอง (ซิดนีย์ ออสเตรเลีย)  
 Master of International Business, University of Wollongong (Sydney, Australia)
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย เซนทรัล ควีนแลนด์ (ซิดนีย์ ออสเตรเลีย)  
 Bachelor of Business Administration, Central Queensland University (Sydney, Australia)

ประสบการณ์

Experience

- ผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
 Head of Unit, Property Business Management #3, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
 Senior Manager, Property Business Management #3, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด  
 Vice President, Infrastructure and Property Fund Department, Land and House Fund Management Co., Ltd.
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด  
 Assistance Vice President, Infrastructure and Property Fund Department, Land and House Fund Management Co., Ltd.
- ผู้จัดการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด  
 Manager, Infrastructure and Property Fund Department, Land and House Fund Management Co., Ltd.
- ผู้จัดการ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
 Manager, Property and Infrastructure Fund Department, Krung Thai Asset Management Public Company Limited

**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** 16 ซอยนนทบุรี 35 ถนนสนามบินน้ำ ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี  
**Address** 16 Soi Nonthaburi 35, Sanumbinnum Road, Tha sai Sub-district, Muang Nonthaburi District,  
Nonthaburi

แผนที่ของ  
Map of

สถานที่จัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567

Venue for the Meeting of Unitholders No.2/2024

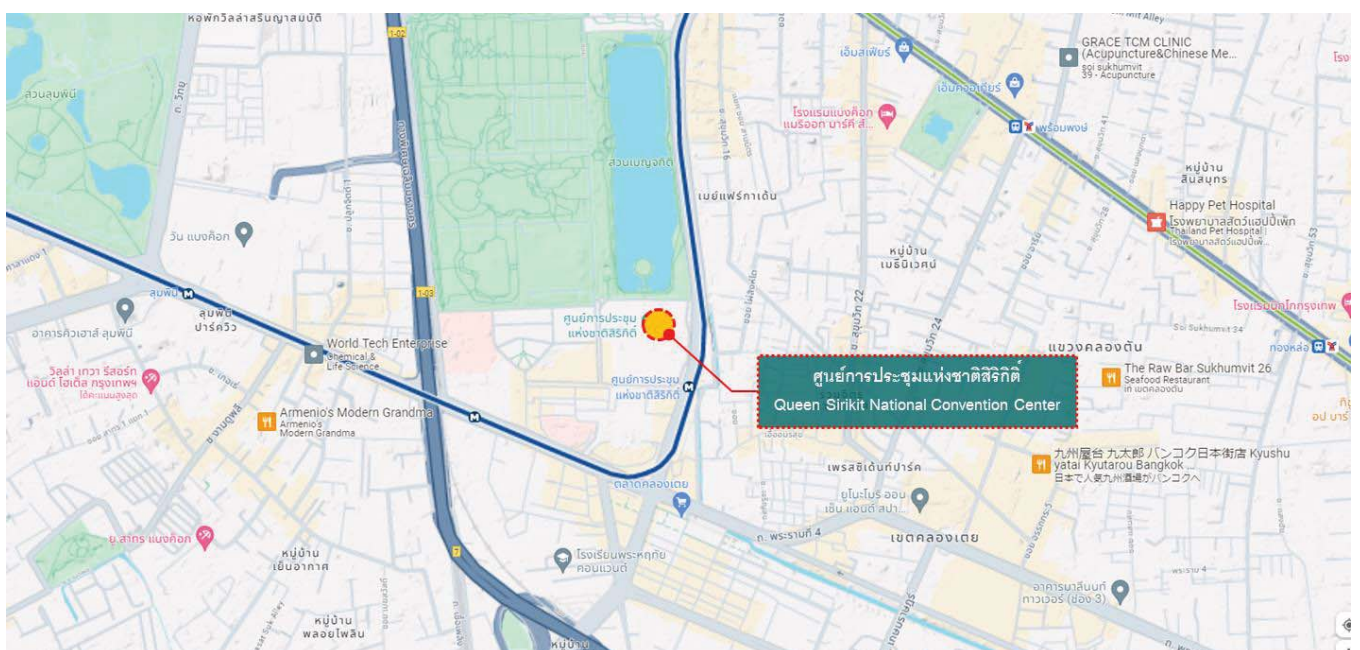
ณ ห้องประชุม 208 A-D ชั้น 2 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

at Meeting Room No.208 A-D, 2 floor, Queen Sirikit National Convention Center, Bangkok

เลขที่ 60 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทร (+66) 2229 3000

60 Queen Sirikit National Convention Center, Ratchadaphisek Road, Khlong Toei Sub-district, Khlong Toei District,

Bangkok, 10110 Tel. (+66) 2229 3000



การเดินทาง  
Visitor's Journey

กรณีที่ 1 : เดินทางเข้าทางประตูทางเข้า 1 ไปยังลานจอดรถใต้ดิน



เดินทางมาตามถนน  
รัชดาภิเษกและเลี้ยวซ้าย  
เข้าประตูทางเข้า 1



ขับรถเลียบอาคารตรงไป  
จะพบกับทางเข้าที่จอดรถ 1  
อยู่ด้านขวา



ขับลงไปยังลานจอดรถใต้ดิน



กรณีที่ 2 : เดินทางเข้าทางประตูทางเข้า 2 ไปยังลานจอดรถใต้ดิน



เดินทางมาตามถนน  
รัชดาภิเษกและเลี้ยวซ้าย  
เข้าประตูทางเข้า 2



ขับรถเลียบสวนเบญจกิติ  
ไปจนถึงวงเวียน



เมื่อถึงวงเวียน เลี้ยวซ้าย





**(ต่อ) กรณีที่ 2 : เดินทางเข้าทางประตูทางเข้า 2 ไปยังลานจอดรถใต้ดิน**



ลงทางลาดไปจะเจอกับ  
ทางเข้าที่จอดรถ 2  
ทางซ้ายมือ



ขับลงไปยังทางจอดรถใต้ดิน



**กรณีที่ 3 :เดินทางด้วยรถไฟฟ้า MRT**



เดินทางด้วยรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน  
สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์  
ทางออก 3 จะพบกับทางเชื่อมเข้าสู่อาคาร



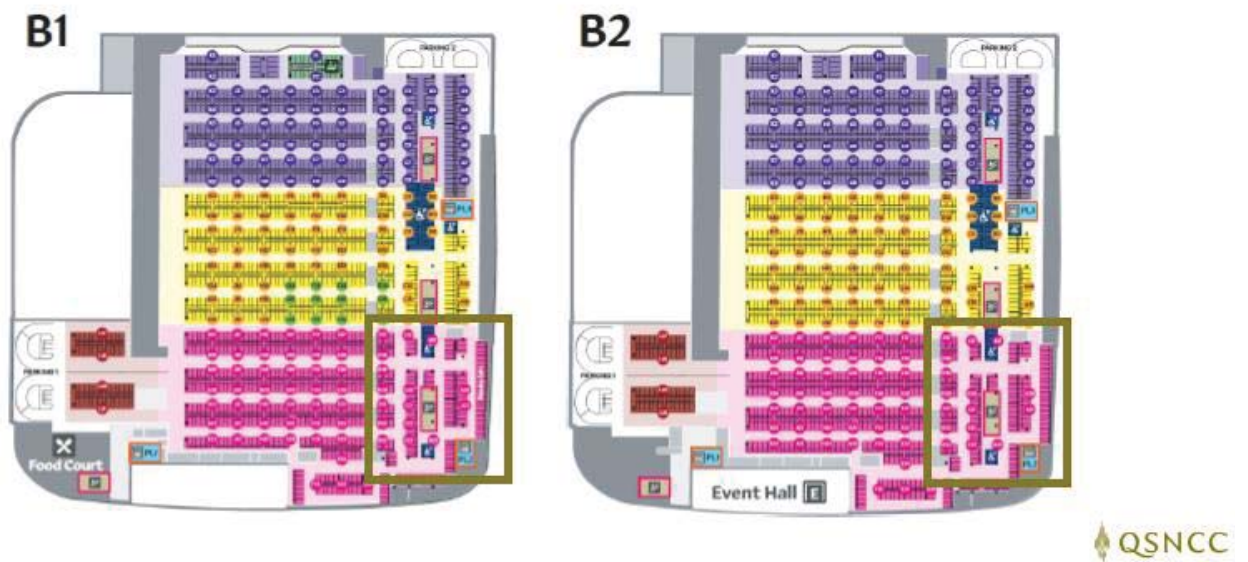
เดินมาตามทางจะเจอทางเข้า  
อาคาร ติดร้าน Starbucks



ทางเข้า-ออกลานจอดรถ  
Entry-Exit to and from Car Park



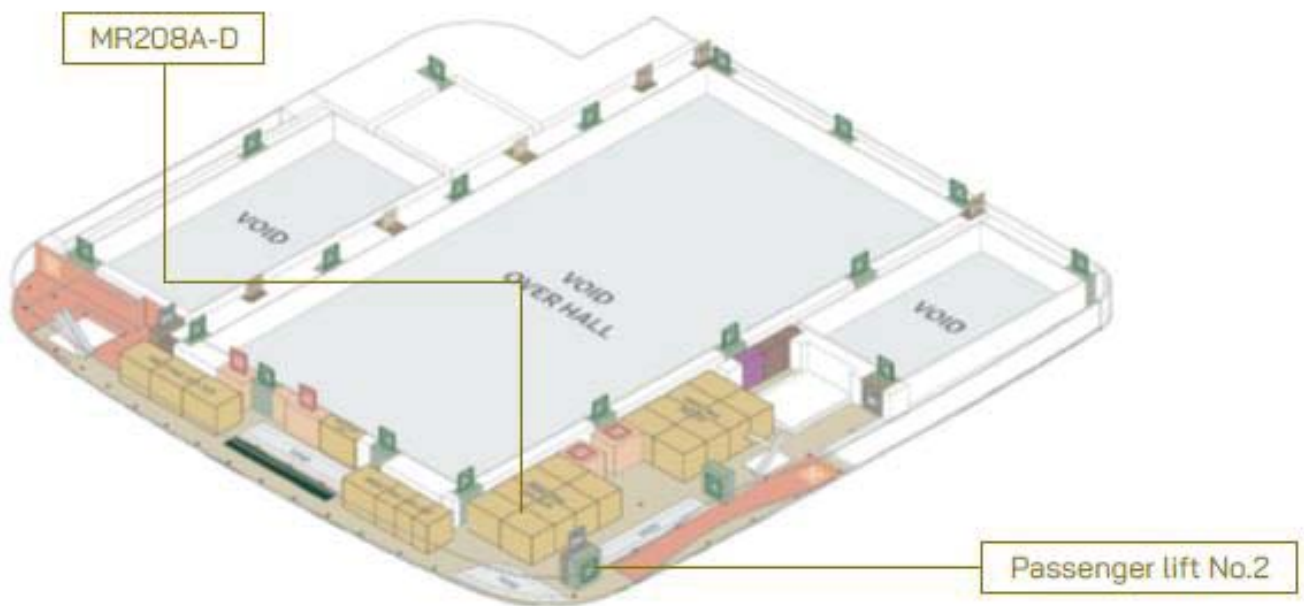
ชั้น B1 หรือ B2 เสาสีชมพู เลขที่ ABCD 17-23



ตำแหน่งห้องประชุม 208 A-D  
Meeting Room Location 208 A-D

จากที่จอดรถ ใช้ลิฟต์ (PL No.2) หรือบันไดเลื่อนฝั่งสวนเบญจกิติ ชั้นชั้น 2

From car parking area, use elevator No.2 or escalator in the area next to Benjakiti Park to floor level 2





ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

1. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 1

ชื่อ	จำนวนหน่วยที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วย (ประมาณร้อยละ)
ไม่มี	-	-
รวม	-	-

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 2

ชื่อ	จำนวนหน่วยที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วย (ประมาณร้อยละ)
ไม่มี	-	-
รวม	-	-

3. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 3

ชื่อ	จำนวนหน่วยที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วย (ประมาณร้อยละ)
ไม่มี	-	-
รวม	-	-

4. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 4

ชื่อ	จำนวนหน่วยที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วย (ประมาณร้อยละ)
ไม่มี	-	-
รวม	-	-

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 5

ชื่อ	จำนวนหน่วยที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วย (ประมาณร้อยละ)
ไม่มี	-	-
รวม	-	-

หมายเหตุ

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษตามเอกสารฉบับนี้ อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2567

## 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 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทจัดการ รายละเอียดตาม QR Code ในข้อ 9. การติดต่อ ของหนังสือแจ้งฉบับนี้

ในกรณีที่ บริษัทจัดการปฏิเสธไม่ดำเนินการตามคำร้องขอของท่าน ท่านสามารถร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้ที่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำนักงานปลัดกระทรวงดิจิทัลเพื่อ

เศรษฐกิจและสังคมหมายเลขโทรศัพท์ 02-142-1033 อีเมล: [pdpc@mdes.go.th](mailto: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](mailto: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](mailto:KA_DPO@kasikornasset.com)

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอื่นของบริษัทจัดการ รวมถึง  
วิธีการและขั้นตอนการใช้สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลเพิ่มเติมได้ที่ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วน  
บุคคลของบริษัทจัดการ ตาม QR Code ด้านล่างนี้





