

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

หมายเหตุ	บาท	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน : 1,795,000,000 บาท)	6	1,811,030,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
(ราคาทุนตัดจำหน่าย : 7,982,714 บาท		
31 ธันวาคม 2562 : 7,958,263 บาท)	7	7,962,299
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	118,287,037
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 9	4,281,603
สินทรัพย์อื่น		1,542,422
รวมสินทรัพย์	1,943,128,816	1,948,986,488
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		4,153,714
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	1,920,602
รายได้รับล่วงหน้า		267,539
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่	5	29,195,265
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		14,523,650
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,687,591
รวมหนี้สิน	51,748,361	54,285,986
สินทรัพย์สุทธิ	1,891,380,455	1,894,700,502
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท		
จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย)		1,800,000,000
กำไรสะสม	10	91,380,455
สินทรัพย์สุทธิ	1,891,380,455	1,894,700,502
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)	10.5076	10.5261

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน / ราคาทุน			ราคาทุน / ราคาทุน		
	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ตัดจำหน่าย (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ตัดจำหน่าย (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์						
ตั้งอยู่ เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ						
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 8 แปลง 2-2-15.7 ไร่		152,100,000			152,100,000	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์		1,640,760,000			1,640,760,000	
- กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค		2,140,000			2,140,000	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	99.56	1,795,000,000	1,811,030,000	99.56	1,795,000,000	1,811,030,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB20604A)						
ครบกำหนดวันที่ 4 มิถุนายน 2563	0.38	6,984,875	6,989,277	0.38	6,963,480	6,967,012
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB20604B)						
ครบกำหนดวันที่ 4 มิถุนายน 2563	0.05	997,839	998,477	0.05	994,783	995,287
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.44	7,982,714	7,987,754	0.44	7,958,263	7,962,299
รวมเงินลงทุน	100.00	1,802,982,714	1,819,017,754	100.00	1,802,958,263	1,818,992,299

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

		บาท	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	34,452,342	37,906,337
ดอกเบียร์รับ		41,328	63,531
รายได้อื่น		68,323	37,279
รวมรายได้จากการลงทุน		34,561,993	38,007,147
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	1,469,389	1,448,652
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	2,794,955	2,500,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	146,939	144,865
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	171,429	169,009
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	11	13,715,773	11,565,226
ค่าใช้จ่ายอื่น		414,559	460,849
รวมค่าใช้จ่าย		18,713,044	16,288,601
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		15,848,949	21,718,546
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	1,004	(6,519)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		1,004	(6,519)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		15,849,953	21,712,027

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

หมายเหตุ	บาท	
	2563	2562
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	15,848,949	21,718,546
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	1,004	(6,519)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	15,849,953	21,712,027
จ่ายเงินปันผล	12 (19,170,000)	(19,800,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	(3,320,047)	1,912,027
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	1,894,700,502	1,886,807,613
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นสุดงวด	1,891,380,455	1,888,719,640

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	บาท	
	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	15,849,953	21,712,027
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(1,004)	6,519
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(24,451)	(48,532)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(471,604)	(1,769,115)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(377,250)	237,607
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น	16,325	947,012
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายลดลง	(579,398)	(31,010)
รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,387,080)	9,848,700
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น	120,198	259,758
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	275,854	(3,867,625)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16,476	(44,310)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	12,438,019	27,251,031
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินปันผล	(19,170,000)	(19,800,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(19,170,000)	(19,800,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(6,731,981)	7,451,031
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	125,019,018	115,750,643
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	118,287,037	123,201,674