

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต้องการเงิน

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า โดยได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกองทุนทั้งนี้ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

นายธีรศักดิ์ ฉั่วศรีสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6624

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบดุล

		บาท
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์ (ราคาทุน 1,795 ล้านบาท)	6	1,795,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	51,993,531
ลูกหนี้ค่าเช่าและเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	5	32,215,233
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		75,780
รวมสินทรัพย์		1,879,284,544
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		6,167,513
ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	1,769,067
รายได้รับล่วงหน้า	5	2,694,779
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่	5	26,561,800
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		12,599,770
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		756,792
รวมหนี้สิน		50,549,721
สินทรัพย์สุทธิ		1,828,734,823
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนมูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท		
จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย	8	1,800,000,000
กำไรสะสม		28,734,823
สินทรัพย์สุทธิ		1,828,734,823
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)		10.1596

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	บาท	
	31 ธันวาคม 2556	
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์□		
ตั้งอยู่ เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ		
เขตห□วยขวาง กรุงเทพมหานคร		
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 8 แปลง 2-2-14.7 ไร่	152,100,000	152,100,000
- กรรมสิทธิ์ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์□	1,640,760,000	1,640,760,000
- กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค	2,140,000	2,140,000
รวม	1,795,000,000	1,795,000,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	102,029,747
ดอกเบี้ยรับ		42,156
รวมรายได้		102,071,903
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	4,076,470
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5	1,769,067
ค่าธรรมเนียมดูแลผลประโยชน์	5	407,647
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	475,588
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	10	15,712,656
ค่าใช้จ่ายอื่น		405,652
รวมค่าใช้จ่าย		22,847,080
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		79,224,823
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้น		-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น		-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		79,224,823

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้สุทธิจากการลงทุน		79,224,823
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		79,224,823
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละ	8	1,800,000,000
จ่ายเงินปันผล	9	(50,490,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		1,828,734,823
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นสุดงวด		1,828,734,823

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	79,224,823
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน :	
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,795,000,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากค่าเช่าและเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่	(32,215,233)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(75,780)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	6,167,513
การเพิ่มขึ้นในค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,769,067
การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า	2,694,779
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำการเช่าพื้นที่	26,561,800
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,599,770
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินหมุนเวียนอื่น	756,792
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,697,516,469)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	1,800,000,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(50,490,000)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,749,510,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	51,993,531
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	51,993,531

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้สุทธิจากการลงทุน	0.4401
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.4401
บวก การเพิ่มขึ้นของหน่วยลงทุน	10.0000
หัก จ่ายเงินปันผล	(0.2805)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	10.1596

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด 0.043

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด (พันบาท)	1,828,735
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.25
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.6
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	98.5
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	1,822,571

ข้อมูลเพิ่มเติม

มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวม เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุน และนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้รับซื้อขายเป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มณรงค์เดชเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.12

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของกองทุนจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” และมาตรฐานการบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ และการตีความมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาของฝ่ายบริหารของกองทุนถึงผลกระทบเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวัน

รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่งบการเงินงวดถัดไป มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกปีนับแต่วันที่การประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

ภาษีเงินได้

กองทุนไม่มีการภาษีเงินได้ เนื่องจากกองทุนได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย

การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฝ่ายบริหารของกองทุนต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ได้ประมาณไว้

ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกองทุนมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กองทุนต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุน ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจัดการกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด	ธุรกิจจัดการกองทุนรวม	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร	ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน
บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	โรงเรียนสอนดนตรี	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	บริการด้านบันเทิง	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	พัฒนาศักยภาพของบุคลากร	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	ที่ปรึกษาธุรกิจด้านบันเทิง	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดียวกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

	นโยบายการกำหนดราคา	บาท
<u>รายได้ค่าเช่า</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,071,584
บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,565,638
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	674,150
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	405,548
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	313,996
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	255,562
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,004,640
รวม		5,291,118

<u>รายได้ค่าบริการ</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	710,098
บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,043,599
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	449,434
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	270,365
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	209,331
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	170,374
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	669,760
รวม		3,522,961

	นโยบายการกำหนดราคา	บาท
<u>รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	189,755
บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ราคาตามสัญญา	51,310
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	156,560
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	63,910
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	14,140
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	26,560
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	58,460
รวม		560,695
<u>รายได้อื่น</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	769,010
บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ราคาตามสัญญา	42,720
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	126,525
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	10,310
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,200
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	2,030
รวม		951,795
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน โครงการ	4,076,470
<u>ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญา	1,769,067
<u>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</u>		
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญา	407,647
<u>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญา	475,588
<u>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	1,118,976

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

	บาท
<u>ลูกหนี้ค่าเช่าและเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่</u>	
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	29,497,068
บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด	331,340
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	59,790
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	6,690
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	1,660
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	3,190
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	220,650
รวม	30,120,388
<u>ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u>	
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	1,769,067
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u>	
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	140,400
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	99,000
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	210,000
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	101,301
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด	90,000
รวม	640,701

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน คิดค่าธรรมเนียมการจัดการ คำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนทุกสิ้นเดือน

การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนจะได้รับจำนวน 0.5 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
- (3) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนจะได้รับจำนวน 1 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ ทรัพย์สินและบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ คำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนทุกสิ้นเดือน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนกองทุน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.035 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนทุกสิ้นเดือน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้ลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,795 ล้านบาท จาก บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2556	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	2,346
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.5	24,676,492
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	27,314,693
รวม		51,993,531

8. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายย่อย

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556 บริษัทจัดการได้จดทะเบียนกองทุน โดยมีหน่วยลงทุนจดทะเบียน 1,800 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยลงทุน 180 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท กองทุนได้เรียกชำระแล้วทั้งจำนวน

9. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ “กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว” หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือรวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเก็บไว้เพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังต่อไปนี้

	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
ก) 22 เมษายน 2556 ถึง 30 มิถุนายน 2556		180,000,000	0.1180	21,240,000
ข) 22 เมษายน 2556 ถึง 30 กันยายน 2556		180,000,000	0.1625	29,250,000
				50,490,000

10. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน และค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

11. ส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

12. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด อันจะมีผลกระทบต่อรายได้ดอกเบี้ยในปัจจุบัน และในอนาคตสำหรับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนของกองทุน

ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนดกองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

มูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

13. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมฯ ได้มีมติให้กองทุนรวมฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.1595 บาท รวมเป็นเงิน 28.71 ล้านบาท โดยกองทุนรวมฯ กำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 11 มีนาคม 2557

14. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557