

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,834.00 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 19.10 ล้านบาทที่แสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน</p> <p>มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ และข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราการเติบโตของค่าเช่า • อัตราโครงสร้างเงินทุน และ • อัตราคิดลด <p>ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 6 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> - สอบถามผู้บริหารผู้จัดการกองทุน และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา - ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราการให้เช่าพื้นที่ - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย - อัตราคิดลด - ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวและความเป็นไปได้ของรายการดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่าน และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการกองทุนเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนต่องบการเงิน

บริษัทจัดการกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุน หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

บริษัทจัดการกองทุนมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบ ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริต หรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริต อาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการกองทุน
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการกองทุนและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุน ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการกองทุนเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการกองทุนว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับบริษัทจัดการกองทุนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับบริษัทจัดการกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายธีรศักดิ์ ฉวีศรีสกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 6624

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
กรุงเทพมหานคร
27 กุมภาพันธ์ 2560

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบดุล

	หมายเหตุ	บาท	
		31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุนปี 2559 และ 2558 : 1,795 ล้านบาท)	6, 14	1,834,000,000	1,853,100,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุนตัดจำหน่าย : 12.05 ล้านบาท)	7, 14	12,040,595	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	84,617,011	77,870,266
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	5, 9	1,442,048	1,538,950
สินทรัพย์อื่น		554,285	766,970
รวมสินทรัพย์		1,932,653,939	1,933,276,186
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		2,650,040	1,820,471
ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	544,183	566,208
รายได้รับล่วงหน้า	5	2,989,848	2,518,374
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่	5	27,757,723	27,465,904
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		10,682,204	8,848,126
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,551,187	1,506,458
รวมหนี้สิน		46,175,185	42,725,541
สินทรัพย์สุทธิ		1,886,478,754	1,890,550,645
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท) จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย)		1,800,000,000	1,800,000,000
กำไรสะสม		86,478,754	90,550,645
สินทรัพย์สุทธิ		1,886,478,754	1,890,550,645
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)		10.4804	10.5030

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2559			31 ธันวาคม 2558		
	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์						
ตั้งอยู่ เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ						
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 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	99.35	1,795,000,000	1,834,000,000	100.00	1,795,000,000	1,853,100,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT178A)						
รุ่นที่ 2/2ปี/2558 ชนิดมีดอกเบี้ย						
ครบกำหนดวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2560	0.38	7,002,225	6,999,974	-	-	-
พันธบัตรรัฐบาลเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้ (LB176A)						
ในโป่งประมาณ พ.ศ. 2555 ครั้งที่ 2 ชนิดมีดอกเบี้ย						
ครบกำหนดวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2560	0.27	5,043,585	5,040,621	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.65	12,045,810	12,040,595	-	-	-
รวมเงินลงทุน	100.00	1,807,045,810	1,846,040,595	100.00	1,795,000,000	1,853,100,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุน

	หมายเหตุ	บาท	
		2559	2558
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	153,704,233	152,044,558
ดอกเบี้ยรับ		176,635	58,627
รวมรายได้		153,880,868	152,103,185
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	6,031,148	6,043,853
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	6,618,296	6,794,500
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	603,115	604,385
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	703,634	705,116
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5, 11	41,057,476	28,628,931
ค่าใช้จ่ายอื่น		853,875	727,572
รวมค่าใช้จ่าย		55,867,544	43,504,357
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		98,013,324	108,598,828
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6	(19,105,215)	46,100,000
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(19,105,215)	46,100,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		78,908,109	154,698,828

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	บาท	
	2559	2558
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี		
รายได้สุทธิจากการลงทุน	98,013,324	108,598,828
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(19,105,215)	46,100,000
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน	78,908,109	154,698,828
จ่ายเงินปันผล	9 (82,980,000)	(104,580,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(4,071,891)	50,118,828
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	1,890,550,645	1,840,431,817
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	1,886,478,754	1,890,550,645

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกระแสเงินสด

	บาท	
	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	78,908,109	154,698,828
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	19,105,215	(46,100,000)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(15,895,810)	-
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,850,000	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง	96,902	989,898
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	212,685	(633,144)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	829,569	(1,441,455)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายลดลง	(22,025)	-
รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	471,474	(9,352)
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่ลดลง	291,819	1,465,071
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,834,078	(616,417)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	44,729	157,971
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	89,726,745	108,511,400
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินปันผล	(82,980,000)	(104,580,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(82,980,000)	(104,580,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	6,746,745	3,931,400
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	77,870,266	73,938,866
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	84,617,011	77,870,266

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	บาท			
	2559	2558	2557	2556
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.5030	10.2246	10.1596	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้สุทธิจากการลงทุน	0.5445	0.6033	0.6298	0.4401
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.1061)	0.2561	0.0667	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.4384	0.8594	0.6965	0.4401
หัก จ่ายเงินปันผล	(0.4610)	(0.5810)	(0.6315)	(0.2805)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.4804	10.5030	10.2246	10.1596
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปีเฉลี่ยระหว่างปี	0.042	0.082	0.068	0.043
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (พันบาท)	1,886,479	1,890,551	1,840,432	1,828,735
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปีเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	2.97	2.31	2.16	1.25
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปีเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	8.19	8.08	8.32	5.60
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปีเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	1,878,251	1,882,207	1,839,643	1,822,571
ข้อมูลเพิ่มเติม				
มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้รับซื้อขายเป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มณรงค์เดชเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.44

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเป็นทางการเป็นภาษาไทยตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และตามมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นต้องให้สอดคล้องกับงบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงิน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป กองทุนได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวัน

รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการรายได้อื่นและดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคา

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่เป็นราคาจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

กองทุนบริษัทใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่าหนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุน

ภาษีเงินได้

กองทุนไม่มีภาระภาษีเงินได้ เนื่องจากกองทุนได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย

ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกองทุนมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กองทุนต้องชำระหรือชดใช้ตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงิน ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจมีดังนี้

1. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี

2. การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทุนบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้อันเกิดมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นการประเมินบนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม ควบคู่กับการสอบทานอายุของลูกหนี้คงเหลือ ณ วันที่ในรายงาน

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุน ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจัดการกองทุน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด	ธุรกิจจัดการกองทุนรวม	บริษัทจัดการกองทุน
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร	ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นรายย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด)		กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	โรงเรียนสอนดนตรี	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	บริการด้านบันเทิง	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	พัฒนาศักยภาพของบุคลากร	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	ที่ปรึกษาธุรกิจด้านบันเทิง	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น ดิวเตอร์รี่ จำกัด	โรงเรียนการศึกษาพิเศษ	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น ไซเนิส อะคาเดมี่ จำกัด	โรงเรียนการศึกษาพิเศษ	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น อะคาเดมี่ จำกัด	โรงเรียนสอนดนตรี	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	บริการด้านสุขภาพ	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย
บริษัท เพนต้า ซิสเต็มส์ จำกัด	บริการด้านระบบคอมพิวเตอร์	กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายย่อย

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		2559	2558
รายได้ค่าเช่า			
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	3,266,836	3,293,271
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,312,765	1,284,700
บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	729,356	808,921
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	679,978	697,872
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	517,392	585,884
บริษัท เคพีเอ็น ดิวเตอร์รี่ จำกัด	ราคาตามสัญญา	362,670	395,640
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	186,480	93,240
บริษัท เคพีเอ็น อะคาเดมี่ จำกัด	ราคาตามสัญญา	32,970	218,400
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	20,000	1,593,072
รวม		7,108,447	8,971,000

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		2559	2558
รายได้ค่าบริการ			
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	2,177,891	2,195,514
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	871,177	856,467
บริษัท อีสเทิร์นควีซีเอ็น (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	486,237	479,361
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	453,319	465,248
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	344,928	390,589
บริษัท เคพีเอ็น ดิวเตอร์ริง จำกัด	ราคาตามสัญญา	241,780	263,760
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	124,320	62,160
บริษัท เคพีเอ็น อะคาเดมี่ จำกัด	ราคาตามสัญญา	21,980	145,600
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	-	1,062,048
รวม		4,721,632	5,920,747
รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ			
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	77,250	142,617
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	69,810	90,770
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	62,400	180,057
บริษัท อีสเทิร์นควีซีเอ็น (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	49,834	34,230
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	44,440	73,711
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	37,110	61,471
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	33,460	14,130
บริษัท เคพีเอ็นอะคาเดมี่ จำกัด	ราคาตามสัญญา	22,993	48,938
บริษัท เคพีเอ็น ไซนีส อะคาเดมี่ จำกัด	ราคาตามสัญญา	15,000	36,000
บริษัท เคพีเอ็น ดิวเตอร์ริง จำกัด	ราคาตามสัญญา	13,350	20,100
บริษัท เพนต้า ซิสเต็มส์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	7,680	-
รวม		433,327	702,024
รายได้อื่น			
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	413,505	133,030
บริษัท อีสเทิร์นควีซีเอ็น (ประเทศไทย) จำกัด	ราคาตามสัญญา	91,170	495
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	ราคาตามสัญญา	55,500	74,920
บริษัท เคพีเอ็นอะคาเดมี่ จำกัด	ราคาตามสัญญา	50,000	750
บริษัท เคพีเอ็น ดิวเตอร์ริง จำกัด	ราคาตามสัญญา	6,450	5,250
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	ราคาตามสัญญา	6,050	150
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	ราคาตามสัญญา	3,230	1,085
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	200	20,000
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	-	40
รวม		626,105	235,720

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		2559	2558
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน</u>			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน โครงการ	6,031,148	6,043,853
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญา	6,618,296	6,794,500
<u>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</u>			
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญา	603,115	604,385
<u>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญา	703,634	705,116
<u>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>			
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	17,153,117	9,216,571

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วย

	บาท	
	2559	2558
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u>		
บริษัท เคพีเอ็น ทิวเตอร์ริง จำกัด	115,330	1,170
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	97,031	4,170
บริษัท เคพีเอ็นอะคาเดมี่ จำกัด	66,000	2,870
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	34,400	9,018
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	11,680	11,750
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	6,480	5,490
บริษัท อีสเทิร์นควีซิ่น (ประเทศไทย) จำกัด	2,580	5,300
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	1,680	3,410
บริษัท เพนต้า ซิสเต็มส์ จำกัด	800	-
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	-	3,280
บริษัท เคพีเอ็น ไซเนส อะคาเดมี่ จำกัด	-	3,000
รวม	335,981	49,458

	บาท	
	2559	2558
<u>ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u>		
บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด	544,183	566,208
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u>		
บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	1,361,182	1,361,182
บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด	544,486	544,486
บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด	382,324	382,324
บริษัท อีสเทิร์นควีซีเอ็น (ประเทศไทย) จำกัด	329,998	325,701
บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด	235,296	235,296
บริษัท เคพีเอ็น ทิวเตอร์ริง จำกัด	164,850	164,850
บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด	90,000	90,000
บริษัท เคพีเอ็น เฮลท์แคร์ จำกัด	77,700	77,700
รวม	3,185,836	3,181,539

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน คิดค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน คำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวม ตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนจะได้รับจำนวน 0.5 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
- (3) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนจะได้รับจำนวน 1 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ สิทธิประโยชน์และบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ คำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	บาท	
	2559	2558
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม	1,853,100,000	1,807,000,000
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างปี	(19,100,000)	46,100,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,834,000,000	1,853,100,000

กองทุนแสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income approach) จากการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี (2558 : ร้อยละ 10 ต่อปี) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 6.50 ต่อปี (2558 : ร้อยละ 7.00 ต่อปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท			
	2559		2558	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ	ลดลงร้อยละ	เพิ่มขึ้นร้อยละ	ลดลงร้อยละ
การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐาน	0.5	0.5	0.5	0.5
อัตราคิดลด				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(75,000,000)	81,000,000	(73,400,000)	77,600,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(59,000,000)	70,000,000	(52,700,000)	60,800,000
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าทุกๆ 3 ปี				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	29,000,000	(27,000,000)	19,900,000	(19,600,000)

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท					
	2559			2558		
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในพันธบัตร						
ธนาคารแห่งประเทศไทย	7,002,225	(2,251)	6,999,974	-	-	-
เงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล	5,043,585	(2,964)	5,040,621	-	-	-
รวม	12,045,810	(5,215)	12,040,595	-	-	-

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2559		2558	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท
	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	2,246	-
ธนาคารซีทีเอ็มเบงก์ จำกัด	-	-	1.200	514,901
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	45,073,796	0.375	13,198,964
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	39,540,969	0.125	64,154,155
รวม		84,617,011		77,870,266

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ – สุทธิ

	บาท	
	2559	2558
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3,718,918	1,538,950
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	<u>(2,276,870)</u>	<u>-</u>
สุทธิ	<u>1,442,048</u>	<u>1,538,950</u>

10. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือรวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเก็บไว้เพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปี 2559 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	จำนวนหน่วย	บาท	
		ต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
ก) 1 ตุลาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558	180,000,000	0.1260	22,680,000
ข) 1 มกราคม 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559	180,000,000	0.1200	21,600,000
ค) 1 เมษายน 2559 ถึง 30 มิถุนายน 2559	180,000,000	0.1150	20,700,000
ง) 1 กรกฎาคม 2559 ถึง 30 กันยายน 2559	180,000,000	0.1000	18,000,000
			<u>82,980,000</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปี 2558 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	จำนวนหน่วย	บาท	
		เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
ก) 1 ตุลาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557	180,000,000	0.1620	29,160,000
ข) 1 มกราคม 2558 ถึง 31 มีนาคม 2558	180,000,000	0.1590	28,620,000
ค) 1 เมษายน 2558 ถึง 30 มิถุนายน 2558	180,000,000	0.1400	25,200,000
ง) 1 กรกฎาคม 2558 ถึง 30 กันยายน 2558	180,000,000	0.1200	21,600,000
			104,580,000

11. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

12. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

13. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด อันจะมีผลกระทบต่อรายได้ดอกเบี้ยในปีปัจจุบัน และในอนาคตสำหรับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนของกองทุน

ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ เมื่อครบกำหนดกองทุนรวมไม่มีการระงับตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

14. การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า

สินทรัพย์วัดมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2559			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,834,000,000	1,834,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	12,040,595	-	12,040,595
รวม	-	12,040,595	1,834,000,000	1,846,040,595

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2558			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,853,100,000	1,853,100,000
รวม	-	-	1,853,100,000	1,853,100,000

15. การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นรายละคนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายละคนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุน ได้มีมติเห็นชอบอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราร้อยละ 0.1000 บาทต่อหน่วย เป็นเงินปันผลรวมทั้งสิ้นจำนวน 18,000,000 บาท

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560