

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อสรุป

จากการสอบทาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญ

เรื่องอื่น

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ได้จัดทำขึ้นใหม่โดยผู้บริหารกองทุนและไม่ได้ผ่านการตรวจสอบและสอบทาน

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัชวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

9 สิงหาคม 2562

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบดุล

	บาท	บาท	
		30 มิถุนายน 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
หมายเหตุ			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 1,795,000,000 บาท)	6	1,812,000,000	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุนตัดจำหน่าย : 9,927,588 บาท 31 ธันวาคม 2561 : 11,829,943 บาท)	7	9,923,963	11,831,846
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	125,212,849	115,750,643
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	5, 9	2,331,042	2,352,197
สินทรัพย์อื่น		1,303,971	962,024
รวมสินทรัพย์		1,950,771,825	1,942,896,710
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		4,800,151	2,095,491
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	833,333	864,343
รายได้รับล่วงหน้า		8,869,614	3,848,220
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่	5	28,335,768	27,742,901
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		17,800,415	19,858,804
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,714,329	1,679,338
รวมหนี้สิน		62,353,610	56,089,097
สินทรัพย์สุทธิ		1,888,418,215	1,886,807,613
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย)		1,800,000,000	1,800,000,000
กำไรสะสม		88,418,215	86,807,613
สินทรัพย์สุทธิ		1,888,418,215	1,886,807,613
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)		10.4912	10.4822

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	30 มิถุนายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน /			ราคาทุน /		
	อัตราส่วน	ตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม	อัตราส่วน	ตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม
	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(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	99.46	1,795,000,000	1,812,000,000	99.35	1,795,000,000	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB19D06A)						
ครบกำหนดวันที่ 6 ธันวาคม 2562	0.54	9,927,588	9,923,963	0.54	9,845,914	9,846,815
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB19627A)						
ครบกำหนดวันที่ 27 มิถุนายน 2562	-	-	-	0.11	1,984,029	1,985,031
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.54	9,927,588	9,923,963	0.65	11,829,943	11,831,846
รวมเงินลงทุน	100.00	1,804,927,588	1,821,923,963	100.00	1,806,829,943	1,823,831,846

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

		บาท	
		2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
หมายเหตุ			
รายได้จากการลงทุน			
	รายได้ค่าเช่าและบริการ	5 36,651,369	35,951,611
	ดอกเบี้ยรับ	190,805	117,036
	รวมรายได้จากการลงทุน	36,842,174	36,068,647
ค่าใช้จ่าย			
	ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5 1,460,624	1,474,547
	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5 2,500,000	2,531,010
	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5 146,062	147,455
	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5 170,432	172,030
	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5, 11 12,476,109	8,725,208
	ค่าใช้จ่ายอื่น	591,362	234,911
	รวมค่าใช้จ่าย	17,344,589	13,285,161
	รายได้จากการลงทุนสุทธิ	19,497,585	22,783,486
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน			
	กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	991	(25,174)
	รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน	991	(25,174)
	การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	19,498,576	22,758,312

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

		บาท	
		2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
หมายเหตุ			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	74,557,704	71,950,629
ดอกเบี้ยรับ		254,336	207,786
รายได้อื่น		37,281	136,726
รวมรายได้จากการลงทุน		74,849,321	72,295,141
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	2,909,276	2,931,096
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	5,000,000	5,124,040
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	290,927	293,110
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	339,441	341,961
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5, 11	24,041,335	16,635,030
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,052,212	443,089
รวมค่าใช้จ่าย		33,633,191	25,768,326
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		41,216,130	46,526,815
รายการขาดทุนจากเงินลงทุน			
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(5,528)	(3,016,536)
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน		(5,528)	(3,016,536)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		41,210,602	43,510,279

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

หมายเหตุ	บาท	
	2562	2561
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด		
รายได้สุทธิจากการลงทุน	41,216,130	46,526,815
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(5,528)	(3,016,536)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์ที่เกิดจากการดำเนินงาน	41,210,602	43,510,279
จ่ายเงินปันผล	(39,600,000)	(40,500,000)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์ในระหว่างงวด	1,610,602	3,010,279
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	1,886,807,613	1,897,881,608
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวด	1,888,418,215	1,900,891,887

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	บาท	
	2562	2561
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน	41,210,602	43,510,279
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5,528	3,016,536
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(97,645)	(56,026)
ซื้อเงินลงทุน	-	(52,701,264)
ขายเงินลงทุน	2,000,000	36,000,000
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	21,155	(485,496)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(341,947)	421,757
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,704,660	(1,925,834)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายลดลง	(31,010)	(27,324)
รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	5,021,394	7,419,998
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	592,867	(343,132)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,058,389)	6,568,505
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	34,991	(1,823,606)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	49,062,206	39,574,393
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินปันผล	(39,600,000)	(40,500,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(39,600,000)	(40,500,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	9,462,206	(925,607)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	115,750,643	83,596,493
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	125,212,849	82,670,886

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคทีเอ็น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	บาท				
	2562	2561	2560	2559	2558
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.4822	10.5437	10.4804	10.5030	10.2246
รายได้จากกิจกรรมลงทุน					
รายได้สุทธิจากการลงทุน	0.2290	0.2586	0.2559	0.2735	0.3113
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(0.0168)	(0.0111)	(0.1062)	0.2561
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.2290	0.2418	0.2448	0.1673	0.5674
หัก จ่ายเงินปันผล	(0.2200)	(0.2250)	(0.2100)	(0.2460)	(0.3210)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	10.4912	10.5605	10.5152	10.4243	10.4710
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	2.190	2.291	2.332	1.610	5.430
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด (พันบาท)	1,888,418	1,900,892	1,892,741	1,876,374	1,884,780
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.78	1.36	1.50	1.38	1.06
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.18	3.65	3.83	2.99	6.49
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	1,889,365	1,898,976	1,889,190	1,873,756	1,878,371
ข้อมูลเพิ่มเติม					
มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร					
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด					

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

30 มิถุนายน 2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)

1. ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และได้นำเสนอในสกุลเงินไทยบาทตามตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” และได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” โดยไม่ได้รวมข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้ใช้งบการเงินจึงควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นควรให้สอดคล้องกับงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติจากผู้บริหารของกองทุน เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับการใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกองทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยกเว้น การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ การตีความมาตรฐาน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า”

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 โดยนำเสนอหลักการการรับรู้รายได้ใหม่แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง “รายได้” มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง “สัญญาก่อสร้าง” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้ อีกหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้กำหนดหลักการในการรับรู้รายได้โดยพิจารณาจากการควบคุมและให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง ซึ่งมีรายละเอียดจำกัดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ใช้ในปัจจุบัน

- ประกาศอื่นๆ

ประกาศอื่นๆ ที่มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เพื่อให้สอดคล้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงถ้อยคำ การตีความและเป็นแนวทางแก่ผู้ใช้มาตรฐานการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงมาใช้

อย่างไรก็ตาม การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและประกาศอื่นๆ ดังกล่าวมาถือปฏิบัติ ไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญกับงบการเงินระหว่างกาลของกองทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งจะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ประกอบด้วย

- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า”

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับเดิม โดยมีการกำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า สัญญาเช่าจะถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินเป็นสิทธิในการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า

- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง “เครื่องมือทางการเงิน” มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง “การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง “การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ” และ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 เรื่อง “การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน”

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มีข้อกำหนดใหม่ที่เกี่ยวข้องกับคำนิยาม การรับรู้รายการ การจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดยค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รวมถึงการให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กองทุนจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้มาถือปฏิบัติ เมื่อมีผลบังคับใช้ ปัจจุบันฝ่ายบริหารอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อการเงินในงวดที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานเหล่านี้

4. การประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ถือตามเกณฑ์เช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุนควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
		2562	2561
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา	789,761	1,645,938
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	606,561	1,144,597
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ	1,460,624	1,474,547
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	2,500,000	2,531,010
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	146,062	147,455
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	170,432	172,030
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	-	2,286,260

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน	
		2562	2561
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา	1,592,009	3,341,636
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	2,250,049	2,386,711
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ	2,909,276	2,931,096
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	5,000,000	5,124,040
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	290,927	293,110
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	339,441	341,961
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	-	4,705,045

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วย

	บาท	
	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u>		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	26,125	5,618
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u>		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	833,333	864,343
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u>		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,521,879	2,851,930

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน คิดค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน คำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวม ตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่า เท่ากับ 0.5 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
- (3) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่า เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ สินทรัพย์และบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดือน คำนวณจากอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนกองทุน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายเดือน คำนวณจากอัตราร้อยละ 0.035 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,795 ล้านบาท จากบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,812 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561 : 1,812 ล้านบาท) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income approach) จากการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 6.50 ต่อปี

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท					
	30 มิถุนายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
	ราคาทุนตัด จำหน่าย	ขาดทุนที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุนตัด จำหน่าย	กำไรที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในพันธบัตร						
ธนาคารแห่งประเทศไทย	9,927,588	(3,625)	9,923,963	11,829,943	1,903	11,831,846
รวม	9,927,588	(3,625)	9,923,963	11,829,943	1,903	11,831,846

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 มิถุนายน 2562		31 ธันวาคม 2561	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(ร้อยละ)	บาท	(ร้อยละ)	บาท
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,546	-	1,647
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	78,229,838	0.375	95,579,782
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	46,981,465	0.125	20,169,214
รวม		125,212,849		115,750,643

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ – สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	800,677	106,996
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,530,365	2,245,201
เกิน 12 เดือน	4,135,684	4,135,684
รวม	6,466,726	6,487,881
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	(4,135,684)	(4,135,684)
สุทธิ	2,331,042	2,352,197

10. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผล ต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	21 กุมภาพันธ์ 2562	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	23 พฤษภาคม 2562	180,000,000	0.1100	19,800,000
				<u>39,600,000</u>

11. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

12. ส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

13. การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า

สินทรัพย์วัดมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท		
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	9,923,963	-
รวม	-	9,923,963	1,812,000,000

14. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	6,848,093
2 - 5 ปี	4,725,000
รวม	11,573,093