

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มณรงค์เดชและสำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 28.15 และ 21.08 ตามลำดับ (2561 : ร้อยละ 27.62 และ 20.98 ตามลำดับ)

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” โดยจัดทำเป็นทางการเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่น ให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลง

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงและออกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความและแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังต่อไปนี้

2.2.1 การเปลี่ยนแปลงและการตีความมาตรฐานที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 นำเสนอหลักการรับรู้รายได้ใหม่ แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้的其他หลายฉบับ

กองทุนได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เป็นครั้งแรก ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทุน และได้เปิดเผยรายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

2.2.2 มาตรฐานใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า” (IFRS 16)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สัญญาเช่า แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาเช่า” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอื่นๆหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาของสัญญาไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และให้แนวปฏิบัติทางบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง ซึ่งมีข้อจำกัดในรายละเอียดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ใช้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ

กองทุนจะนำมาตรฐานฉบับใหม่นี้มาถือปฏิบัติเมื่อมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนเชื่อว่าไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 “เครื่องมือทางการเงิน” (IFRS 9) และกลุ่มมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน มีข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับ การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน วิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง แทนการใช้มาตรฐานการบัญชี แนวปฏิบัติทางการบัญชี และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมีผลกระทบต่องบการเงินของกองทุน ดังนี้

1. การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนต้องจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินใหม่โดยจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น ตามลักษณะโมเดลธุรกิจของกองทุนในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจะยกเลิกการจัดประเภทหลักทรัพย์เพื่อค้า หลักทรัพย์เพื่อขาย ตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนด และเงินลงทุนทั่วไป ตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 105 รวมถึงยกเลิกหลักเกณฑ์และรูปแบบการแสดงรายการของงบการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

2. การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนต้องประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และกำหนดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ อย่างไรก็ตาม การประเมินรูปแบบใหม่นี้ถือปฏิบัติเฉพาะกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินเมื่อนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติและคาดว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และคิดเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น หลังจากนั้น กองทุนจะวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคา

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาตลาดตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การคำนวณเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุน

ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญประเมินสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

ภาษีเงินได้

กองทุนไม่มีภาระภาษีเงินได้ เนื่องจากกองทุนได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย

ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกองทุนมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กองทุนต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4.

5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงิน ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจมีดังนี้

1. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

2. การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทุนบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้ อันเกิดมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นการประเมินบนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม ความรู้กับการสอบทานอายุของลูกหนี้คงเหลือ ณ วันที่ในรายงาน

6. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุน ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	5,769,773	9,520,005
รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ	ราคาตามสัญญา	43,254	444,402
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ	5,869,752	5,909,822
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	10,000,000	10,372,120
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	586,975	590,982
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	684,830	689,479
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	451,496	9,507,213

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u> บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	105,051	5,618
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,500,000	864,343
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u> บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,571,971	2,851,930

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าบริหารผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมการจัดการรายเดือนคำนวณจากอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

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

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 กองทุนได้จดทะเบียนการในอสังหาริมทรัพย์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย (ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540) สำหรับที่ดินจำนวน 1 งาน 6 ตารางวา ซึ่งมีมูลค่าต้นทุนรวมประมาณ 18.70 ล้านบาท โดยไม่มีกำหนดเวลา อย่างไรก็ตามกรรมสิทธิ์และสิทธิตามกฎหมายในที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นของกองทุน

รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,812,000,000	1,832,000,000
<u>บวก</u> ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(970,000)	(20,000,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	1,811,030,000	1,812,000,000

กองทุนแสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income approach) จากการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี (2561 : ร้อยละ 10 ต่อปี) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 6.50 ต่อปี (2561 : ร้อยละ 6.50 ต่อปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท			
	2562		2561	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ	ลดลงร้อยละ	เพิ่มขึ้นร้อยละ	ลดลงร้อยละ
การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐาน	0.5	0.5	0.5	0.5
อัตราคิดลด				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(128,000,000)	148,000,000	(73,000,000)	76,000,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(52,000,000)	60,000,000	(65,000,000)	76,000,000
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	95,000,000	(89,000,000)	51,000,000	(50,000,000)

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท					
	2562			2561		
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	ราคาทุนตัดจำหน่าย	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในพันธบัตร						
ธนาคารแห่งประเทศไทย	7,958,263	4,036	7,962,299	11,829,943	1,903	11,831,846

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2562		2561	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,725	-	1,647
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	56,419,717	0.375	95,579,782
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	68,597,576	0.125	20,169,214
รวม		<u>125,019,018</u>		<u>115,750,643</u>

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ – สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	2562	2561
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	443,861	106,996
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	3,146,677	2,245,201
3 – 6 เดือน	219,461	-
เกิน 12 เดือน	4,014,372	4,135,684
รวม	<u>7,824,371</u>	<u>6,487,881</u>
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	<u>(4,014,372)</u>	<u>(4,135,684)</u>
สุทธิ	<u>3,809,999</u>	<u>2,352,197</u>

11. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนเกิดขาดทุนสะสม

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปี 2562 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	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
1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	21 สิงหาคม 2562	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	19 พฤศจิกายน 2562	180,000,000	0.1025	18,450,000
				<u>77,850,000</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปี 2561 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
1 ตุลาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560	22 กุมภาพันธ์ 2561	180,000,000	0.1150	20,700,000
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	23 พฤษภาคม 2561	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	22 สิงหาคม 2561	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	19 พฤศจิกายน 2561	180,000,000	0.0900	16,200,000
				<u>76,500,000</u>

12. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

13. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

14. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด อันจะมีผลกระทบต่อรายได้ดอกเบี้ยในปัจจุบัน และในอนาคตสำหรับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนของกองทุน

ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ เมื่อครบกำหนดกองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

15. การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า

สินทรัพย์วัดมูลค่ายุติธรรมในงบดุลโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2562			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,811,030,000	1,811,030,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	7,962,299	-	7,962,299
รวม	-	7,962,299	1,811,030,000	1,818,992,299

(หน่วย : บาท)

31 ธันวาคม 2561

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,812,000,000	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	11,831,846	-	11,831,846
รวม	-	11,831,846	1,812,000,000	1,823,831,846

16. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

17. ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนมีภาวะผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	3,880,767
2 - 5 ปี	3,937,500
รวม	7,818,267

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน ได้มีมติเห็นชอบอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราร้อยละ 0.1065 บาทต่อหน่วย เป็นเงินปันผลรวมทั้งสิ้นจำนวน 19,170,000 บาท

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยผู้บริหารเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563