

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญ จากการสอบทานของข้าพเจ้า

นางสาวอมรจิต เบ้าหล่อเพชร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 10853

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

11 สิงหาคม 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงฐานะการเงิน

		บาท	
		30 มิถุนายน 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)
หมายเหตุ			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 1,795,000,000 บาท)	6, 14	1,770,040,000	1,770,040,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุนตัดจำหน่าย			
31 ธันวาคม 2563 : 1,005,321 บาท)	7	-	1,006,095
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	129,274,630	117,694,052
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 9	5,324,873	26,487,681
สินทรัพย์อื่น		1,490,305	1,009,902
รวมสินทรัพย์		1,906,129,808	1,916,237,730
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		4,349,111	5,338,625
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	2,613,114	1,916,402
รายได้รับล่วงหน้า		5,984,911	3,032,320
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่	5	26,460,165	30,605,370
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,556,195	18,255,943
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,576,090	1,502,522
รวมหนี้สิน		52,539,586	60,651,182
สินทรัพย์สุทธิ		1,853,590,222	1,855,586,548
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท			
จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย)		1,800,000,000	1,800,000,000
กำไรสะสม	10	53,590,222	55,586,548
สินทรัพย์สุทธิ		1,853,590,222	1,855,586,548
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)		10.2977	10.3088

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	30 มิถุนายน 2564			31 ธันวาคม 2563		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน /			ราคาทุน /		
	อัตราส่วน	ราคาทุน		อัตราส่วน	ราคาทุน	
ของเงินลงทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ของเงินลงทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	
(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(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	100.00	1,795,000,000	1,770,040,000	99.94	1,795,000,000	1,770,040,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT215A)						
ครบกำหนดวันที่ 27 พฤษภาคม 2564						
(อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.84)						
	-	-	-	0.06	1,005,321	1,006,095
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	0.06	1,005,321	1,006,095
รวมเงินลงทุน	100.00	1,795,000,000	1,770,040,000	100.00	1,796,005,321	1,771,046,095

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

		บาท	
	หมายเหตุ	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	27,924,955	34,345,704
ดอกเบี้ยรับ		44,782	147,897
รายได้อื่น	9	2,338,075	6,377
รวมรายได้จากการลงทุน		30,307,812	34,499,978
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	1,421,254	1,469,565
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	2,009,097	2,742,843
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	142,125	146,956
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	165,813	171,449
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	11	8,574,051	9,694,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		482,242	583,514
รวมค่าใช้จ่าย		12,794,582	14,808,327
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		17,513,230	19,691,651
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	38	(4,104)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		38	(4,104)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		17,513,268	19,687,547

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

		บาท	
	หมายเหตุ	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	57,640,504	68,798,043
ดอกเบี้ยรับ		51,893	189,225
รายได้อื่น	9	2,432,310	74,703
รวมรายได้จากการลงทุน		60,124,707	69,061,971
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	2,832,093	2,938,954
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	4,571,619	5,537,798
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	283,209	293,895
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	330,411	342,878
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	11	26,251,116	23,409,775
ค่าใช้จ่ายอื่น		851,811	998,072
รวมค่าใช้จ่าย		35,120,259	33,521,372
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		25,004,448	35,540,599
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน			
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(774)	(3,100)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(774)	(3,100)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		25,003,674	35,537,499

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

หมายเหตุ	บาท	
	2564	2563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	25,004,448	35,540,599
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7 (774)	(3,100)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	25,003,674	35,537,499
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	12 (27,000,000)	(35,010,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	(1,996,326)	527,499
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	1,855,586,548	1,894,700,502
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นสุดงวด	1,853,590,222	1,895,228,001

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

	บาท	
	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	25,003,674	35,537,499
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	774	3,100
ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	5,321	(42,393)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(8,005,253)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,000,000	12,000,000
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้	9,089,498	204,975
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (ลดลง) เพิ่มขึ้น	12,073,310	(10,168,605)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(480,403)	(377,954)
เจ้าหน้าที่การค้าลดลง	(989,514)	(237,856)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	696,712	(430,000)
รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,952,591	(2,145,161)
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,145,205)	500,396
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,699,748)	1,918,645
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	73,568	246,350
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	38,580,578	29,003,743
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(27,000,000)	(35,010,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(27,000,000)	(35,010,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	11,580,578	(6,006,257)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	117,694,052	125,019,018
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	129,274,630	119,012,761

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

1. ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการกองทุน”) เป็นผู้บริหารโครงการ กองทุนมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2556

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มณรงค์เดชและสำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 28.25 และ 21.08 ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2563 : ร้อยละ 28.15 และ 21.08 ตามลำดับ)

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่เริ่มปรากฏตั้งแต่ต้นปี 2563 ถึงปัจจุบัน ส่งผลทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์ดังกล่าวได้ส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการพิจารณาต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม หรือการตัดสินใจของผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกองทุนได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการดำเนินงานของกองทุนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต้องอาศัยประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชีของกองทุนรวม”) รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีของกองทุนรวมไม่ได้กำหนดไว้และได้นำเสนอในสกุลเงินบาทไทยโดยไม่ได้รวมข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีของกองทุนรวมและมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ผู้ใช้งบการเงินจึงควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นทางการเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่น ให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติจากผู้บริหารของกองทุน เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของ กองทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมถึงการปฏิบัติตามเรื่องต่อไปนี้

- 3.1 การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ การตีความมาตรฐาน รวมถึง แนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

กองทุนได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 และไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ยัง ไม่มีผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ การถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมี สาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุน

- 3.2 แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับ ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ในปี 2563 กองทุนได้จัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติม ทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรก็ตาม แนวปฏิบัติดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ ผลกระทบจากการยุติการใช้ มาตรการผ่อนปรนไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุน

4. การประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และ การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงิน ระหว่างกาล ถือตามเกณฑ์เช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุนควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำ ให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการกองทุน ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท จัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน	
		2564	2563
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา	682,700	679,907
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	499,088	487,354
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	1,421,254	1,469,565
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	2,009,097	2,742,843
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	142,125	146,956
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	165,813	171,449

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	
		30 มิถุนายน	
		2564	2563
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา	1,365,972	1,413,502
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	1,001,848	1,026,451
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	2,832,093	2,938,954
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	4,571,619	5,537,798
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	283,209	293,895
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	330,411	342,878

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	บาท	
	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u>		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	39,063	1,022,111
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u>		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,613,114	1,916,402
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u>		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,405,255	2,505,255

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนคำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 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 วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,770 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563 : 1,770 ล้านบาท) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามรายงานลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 โดยใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income approach) จากการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 7.00 ต่อปี

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในปัจจุบันได้ส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า หรือการพิจารณาต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน ทำให้อัตราการเช่าของผู้เช่าลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 3.50 รวมถึงการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าคาดการณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกองทุนได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวเพื่อประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต้องอาศัยประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	บาท					
	30 มิถุนายน 2564			31 ธันวาคม 2563		
	กำไร (ขาดทุน)			กำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน		
	จากการเปลี่ยนแปลงใน			มูลค่ายุติธรรม		
ราคาทุนตัด	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุนตัด	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม	
จำหน่าย	ของเงินลงทุน	ของเงินลงทุน	จำหน่าย	ของเงินลงทุน	ของเงินลงทุน	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินลงทุนในพันธบัตร						
ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	-	1,005,321	774	1,006,095
รวม	-	-	-	1,005,321	774	1,006,095

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 มิถุนายน 2564		31 ธันวาคม 2563	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,625	-	1,625
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	76,743,553	0.125	82,459,229
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.050	52,529,452	0.050	35,233,198
รวม		<u>129,274,630</u>		<u>117,694,052</u>

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	30 มิถุนายน 2564	31 ธันวาคม 2563
<u>อายุหนี้คงชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	690,267	882,967
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	738,284	11,322,257
3 – 6 เดือน	577,931	6,883,894
6 – 12 เดือน	5,483,658	7,136,191
เกิน 12 เดือน	4,498,877	4,481,719
รวม	<u>11,989,017</u>	<u>30,707,028</u>
<u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า</u>	<u>(6,664,144)</u>	<u>(4,219,347)</u>
สุทธิ	<u>5,324,873</u>	<u>26,487,681</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนมียอดลูกหนี้ค้างชำระจากการให้เช่าพื้นที่สำหรับโฆษณากับบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 19.90 ล้านบาท ในระหว่างงวด ผู้บริหารของกองทุนได้มีการเจรจาเกี่ยวกับแผนการชำระหนี้กับลูกหนี้รายดังกล่าว โดยกองทุนได้ตกลงลดหนี้ค่าเช่าให้กับลูกหนี้จำนวน 6.64 ล้านบาท ผู้บริหารของกองทุนจึงพิจารณาบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 นอกจากนี้ กองทุนได้เรียกร้องและได้รับชำระค่าปรับจากการจ่ายชำระหนี้ล่าช้าจากบริษัทดังกล่าวจำนวน 2.24 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด

10. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีดังนี้

	บาท
กำไรสะสมต้นงวด	55,586,548
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	25,004,448
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(774)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	(27,000,000)
กำไรสะสมปลายงวด	53,590,222

11. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

12. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าสังหาริมทรัพย์หรือรวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	2 มีนาคม 2564	180,000,000	0.0800	14,400,000
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564	21 พฤษภาคม 2564	180,000,000	0.0700	12,600,000
				<u>27,000,000</u>

13. ส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

14. การวัดมูลค่าหายุดิธรรม

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าหายุดิธรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่าหายุดิธรรม	-	-	1,770,040,000	1,770,040,000
รวม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,770,040,000</u>	<u>1,770,040,000</u>

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	15,828,608
2 - 5 ปี	5,134,200
รวม	<u>20,962,808</u>