



KASIKORNTHAI

## รายงานประจำปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF)

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF)

รายงานประจำปี  
ณ 31 ธันวาคม 2556

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



บริการทุกระดับประทับใจ

## สารบัญ

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| สารสนเทศจากบริษัทจัดการ                                                      | 1  |
| รายงานสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและแนวโน้มน           | 4  |
| ผลการดำเนินงานของโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ในปี 2556                    | 9  |
| ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น                            | 11 |
| รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท                                              | 12 |
| สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน                       | 12 |
| รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุน และทรัพย์สิน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น | 13 |
| รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  | 14 |
| แต่ละรายการในรอบปีบัญชี                                                      |    |
| รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม                                 | 14 |
| ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม              | 14 |
| แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น             | 15 |
| รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์                                           | 16 |
| รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต                                                | 17 |
| ประวัติการจ่ายเงินปันผล                                                      | 34 |
| รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรม                                   | 34 |
| รายชื่อผู้จัดการกองทุน                                                       | 34 |



## สารสนเทศบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2556 สำหรับการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ภายใต้การจัดการของบริษัทในช่วงปีแรกของกองทุนฯ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน โดยในรายงานประจำปีฉบับนี้ ประกอบด้วย รายละเอียดการลงทุนของกองทุน รายงานผลการดำเนินการและรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุน พร้อมทั้งการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี เพื่อให้ท่านได้ทราบข้อมูลและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบบัญชีประจำปี 2556 ที่ผ่านมา

ปี 2556 เศรษฐกิจไทยขยายตัวเหลือร้อยละ 2.9 จากร้อยละ 6.5 ในปีก่อน เนื่องจากอุปสงค์ในประเทศชะลอตัวลงต่อเนื่องหลังจากผู้บริโภคเร่งซื้อสินค้าคงทน เช่น รถยนต์และบ้านไปในปีก่อนหน้าด้วยแรงจูงใจจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่สิ้นสุดภายในเดือนธันวาคม 2555 ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่าย รวมทั้งสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้นหลังหนี้ครัวเรือนไทยเร่งตัวขึ้นเร็วในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่เศรษฐกิจโลกยังคงฟื้นตัวอย่างเปราะบางจากมีปัจจัยลบเข้ามากระทบอย่างต่อเนื่องทั้งจากความกังวลต่อการถดถอยมาตรการผ่อนคลายเชิงปริมาณ (คิวอี) และการปิดหน่วยงานราชการของสหรัฐฯ เศรษฐกิจจีนชะลอตัวและความไม่สงบในตะวันออกกลาง ส่งผลให้การส่งออกของไทยไม่ค่อยสดใสเช่นเดียวกับประเทศในภูมิภาค

ไตรมาสแรก เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่อเนื่องแต่ชะลอตัวลงเหลือร้อยละ 5.4 หลังจากขยายตัวสูงถึงร้อยละ 18.9 ในไตรมาส 4 ปีก่อน เนื่องจากผลของฐานต่ำปีก่อนเริ่มหมดไป โดยแรงส่งของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนยังคงมีอย่างต่อเนื่องแต่ชะลอลงเนื่องจากมาตรการการคลังเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายในประเทศสิ้นสุดลง อาทิ รถคันแรก บ้านหลังแรก เป็นต้น ท่ามกลางเศรษฐกิจโลกที่ยังคงมีการฟื้นตัวอย่างเปราะบาง ส่งผลให้การส่งออกไตรมาสแรกขยายตัวไม่สูงนักเพียงร้อยละ 4.6 สอดคล้องกับภูมิภาค ขณะที่การท่องเที่ยวยังคงขยายตัวต่อเนื่องสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศเข้ามาช่วยทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุล 1.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ นอกจากนี้ ในช่วงไตรมาสแรกยังมีเงินทุนไหลเข้าสุทธิสูงกว่า 4 พันล้านเหรียญสหรัฐ เพื่อมาลงทุนในตลาดการเงินและเงินกู้ต่างประเทศ ส่งผลให้เงินบาททยอยแข็งค่าขึ้นในช่วงครึ่งหลังของเดือนมีนาคมมาปิดที่ 29.28 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมีนาคม อนึ่ง ทางด้านนโยบายการเงินหลังจากความเสี่ยงต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจลดลงจากความเสี่ยงเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าคลี่คลายลงพร้อมกับอัตราเงินเฟ้อไทยยังคงอยู่ในกรอบเป้าหมายส่งผลให้คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.75 ในการประชุมในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ต่อเนื่องจากปลายปีก่อน

ไตรมาสสอง เศรษฐกิจไทยขยายตัวเพียงร้อยละ 2.9 จากการชะลอตัวของอุปสงค์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยแรงส่งจากการใช้จ่ายในประเทศเริ่มอ่อนแรงลงเพราะครัวเรือนระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้นจากภาระหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้นและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ทยอยหมดลง ท่ามกลางการฟื้นตัวอย่างเปราะบางของเศรษฐกิจโลก รวมทั้งผลสืบเนื่องของเงินบาทในช่วงเดือนเมษายนแข็งค่าที่สุดในรอบ 17 ปี และยังแข็งค่ากว่าภูมิภาค ส่งผลกระทบต่อการส่งออกของไทยให้กลับมาหดตัวลงอีกครั้งในช่วงเดือนพฤษภาคมและมิถุนายน และดุลบัญชีเดินสะพัดในไตรมาสสองขาดดุล 5 พันล้านเหรียญสหรัฐ รวมทั้งตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมธนาคารกลางสหรัฐมีการส่งสัญญาณถึงแผนการปรับลดการอัดฉีดสภาพคล่องเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ ทำให้กระแสเงินทุนจากต่างประเทศที่เข้ามาเกิดการเปลี่ยนทิศทางจากเงินทุนไหลเข้าเป็นไหลออกแทน เช่นเดียวกับภูมิภาค โดยนักลงทุนต่างชาติมีการขายสินทรัพย์ทั้งพันธบัตรและหุ้นของไทยเช่นเดียวกับตลาดเกิดใหม่อื่นๆ เพื่อไปถือดอลลาร์กันมากขึ้น เงินบาทจึงทยอยอ่อนค่าลงจาก 29.29 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมีนาคม มาที่ 31.0 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน อนึ่งจากความกังวลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่อาจล่าช้ากว่าคาด หลังเศรษฐกิจจีนซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจสำคัญในช่วงก่อนหน้านี้เริ่มอ่อนแรงลง เนื่องจากความพยายามปฏิรูปเศรษฐกิจของรัฐบาลจีน ทำให้คณะกรรมการนโยบายการเงินมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ไปที่ร้อยละ 2.5

ไตรมาสสาม เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อน โดยปัจจัยสนับสนุนมาจากการใช้จ่ายภาครัฐและการส่งออกที่เร่งตัวขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศขยายตัวดีต่อเนื่องกว่าร้อยละ 20 ช่วยสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาคเอกชนยังคงอ่อนแรงจากภาระหนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น จึงเกิดความระมัดระวังทั้งการใช้จ่ายของครัวเรือนและการขยายสินเชื่อของภาคธนาคาร ส่งผลให้คณะกรรมการนโยบายการเงินยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายระดับต่ำต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.5 แม้ว่า ดุลบัญชีเดินสะพัดเดือนสิงหาคมกลับมาเกินดุลครั้งแรกในรอบ 5 เดือน จะช่วยคลายความกังวลของนักลงทุนต่างชาติลงได้บ้าง แต่กระแสเงินทุนเคลื่อนย้ายค่อนข้างผันผวนมากในไตรมาสนี้ โดยมีเงินทุนเคลื่อนย้ายเปลี่ยนเป็นไหลออกจากตลาดตราสารหนี้และตลาดทุนไทยรวม 8.5 หมื่นล้านในเดือนสิงหาคม เนื่องจากความกังวลต่อการทยอยปรับลดการอัดฉีดสภาพคล่องเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจของสหรัฐ หลังมีกระแสคาดการณ์ว่าจะเริ่มทยอยปรับลดตั้งแต่เดือนกันยายนเป็นต้นไป แต่ในเดือนกันยายนความกังวลดังกล่าวคลี่คลายลง ทำให้มีเงินทุนต่างประเทศมีการไหลกลับมาใหม่รวม 1.06 แสนล้านบาท ส่งผลให้เงินบาทแข็งค่ากลับมาปิดที่ 31.29 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนกันยายน

ไตรมาส 4 ปี 2556 เศรษฐกิจไทยอ่อนแรงลงมาขยายตัวเพียงร้อยละ 0.6 จากปีก่อนและไตรมาสก่อนหน้า ผลจากความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศที่เพิ่มมากขึ้นส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพรัฐบาลจนต้องมีการยุบสภาในช่วงต้นเดือนธันวาคม ทำให้เกิดภาวะสุญญากาศทางการเมืองซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายและลงทุน โดยเฉพาะโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ต้องเลื่อนออกไป ประกอบกับผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น รวมทั้งการเบิกจ่ายภาครัฐ



เกิดความล่าช้า แม้ว่าการส่งออกจะเริ่มมีสัญญาณดีขึ้นบ้าง ผลจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ปรับตัวดีขึ้นและมีบางสินค้าส่งออกเริ่มมีสัญญาณดีขึ้น เช่น ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ ปิโตรเคมี เป็นต้น แต่การนำเข้าหัตถ์ดวลงโดยเฉพาะการนำเข้าสินค้าทุน ส่งผลดีกับดุลบัญชีเดินสะพัดปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องโดยในช่วงไตรมาส 4 เกินดุลถึง 5.1 พันล้านเหรียญสหรัฐ ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดทั้งปีขาดดุลลดลงเหลือเพียง 2.8 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือไม่ถึงร้อยละ 1 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ อย่างไรก็ตาม ช่วงไตรมาส 4 เงินทุนที่ไหลออกจากตลาดพันธบัตรและหุ้นเนื่องจากความกังวลต่อการปรับลดคิวอีของสหรัฐฯ และความกังวลต่อสถานการณ์การเมืองในไทย จึงกดดันให้เงินบาททยอยอ่อนค่าลงมาปิดที่ 32.8 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนธันวาคม ส่วนทางด้านนโยบายการเงินคณะกรรมการนโยบายการเงินมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอย่างเห็นถึงความคืบหน้าร้อยละ 0.25 มาที่ร้อยละ 2.25 เนื่องจากเศรษฐกิจมีความเสี่ยงต่อการขยายตัวเพิ่มขึ้นหลังเศรษฐกิจไตรมาส 3 ขยายตัวน้อยกว่าคาด และสถานการณ์การเมืองยังคงกดดันความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายและลงทุน ท่ามกลางแรงกดดันต่อเงินเฟ้อยังคงทรงตัวระดับต่ำ เพื่อประคองการเติบโตของเศรษฐกิจให้ต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ภายใต้การจัดการของบริษัท ในปี 2556 กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 1,828.73 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1596 บาท โดยในรอบการดำเนินงานช่วงปีแรก กองทุน ระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 102.07 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน กองทุนมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 22.85 ล้านบาท ทำให้กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 ทั้งสิ้น 79.22 ล้านบาท

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการที่ให้ความสะดวกสบายสูงสุด พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารกองทุนที่มีประสิทธิภาพเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยตลอดไป

## รายงานสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและแนวโน้ม

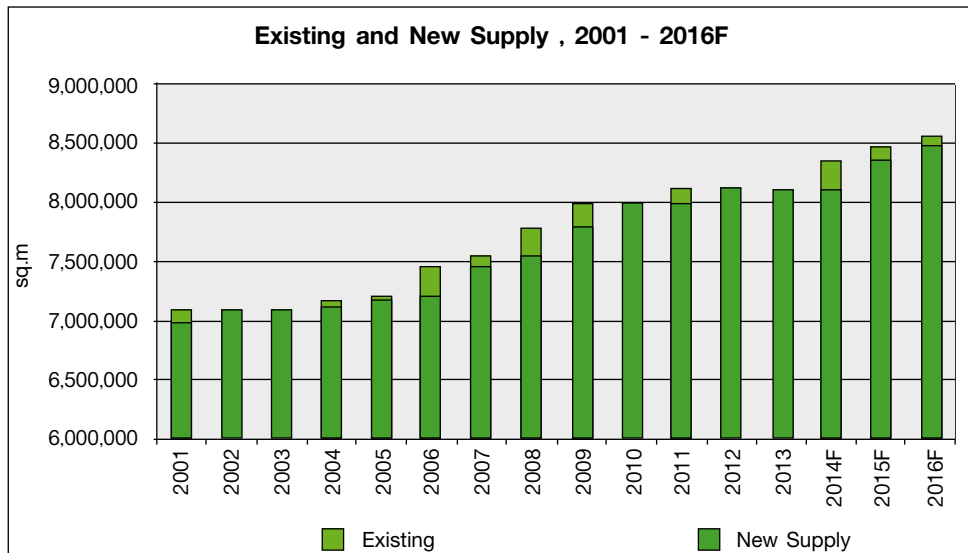
### คำจำกัดความ

- สำนักงานการออฟฟิศเกรด A : - พื้นที่เป็นทรงสี่เหลี่ยม สามารถจัดแบ่งพื้นที่ได้ง่าย  
- มีระบบปรับอากาศที่สามารถรองรับการใช้งานได้หลากหลาย  
แยกส่วนตามพื้นที่และช่วงเวลาได้  
- ระบบขนส่งภายในอาคาร(ลิฟท์) มีการออกแบบและจัดการ  
ที่เหมาะสม แยกโซน ไม่เสียเวลารอ  
- พื้นที่ส่วนกลางมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ สวยงาม  
- มีความสูงของฝ้าเพดาน มีระยะไม่น้อยกว่า 2.80 เมตร  
- มีการบริหารจัดการอาคารโดยมืออาชีพ  
- มีการออกแบบทางเข้าออกที่จอดรถ ช่องจอดรถ สะดวก  
และปลอดภัย
- โซนพื้นที่ CBD : พื้นที่ที่อยู่ในบริเวณย่าน สีลม สาทร สุรวงศ์ ถนนพระราม 4  
เพลินจิต วิทยุ สุขุมวิท โอโศก และตามซอยแยกของบริเวณดังกล่าว
- Non CBD : พื้นที่นอกโซน CBD

### ตลาดธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อเช่า ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

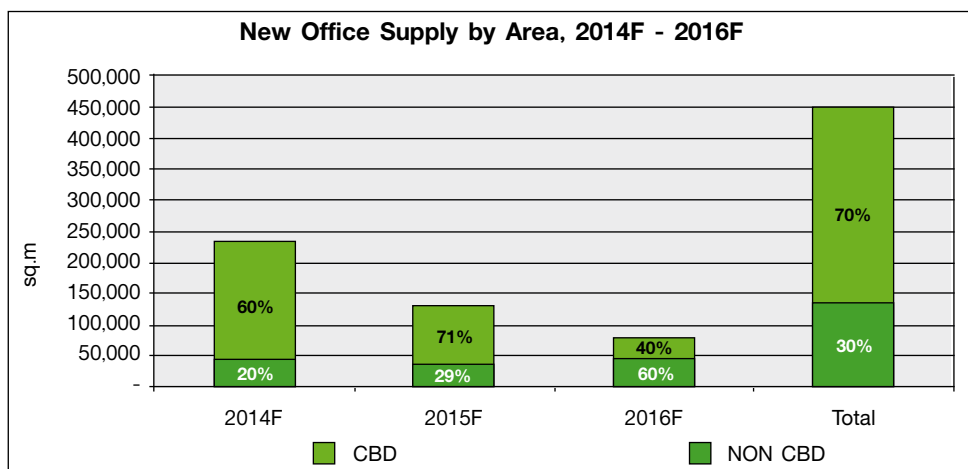
#### อุปทานของอาคารสำนักงาน

ที่ผ่านมาปริมาณพื้นที่เกิดใหม่ มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องค่าเฉลี่ยโดยประมาณอยู่ที่ 1.25 % ต่อปี ปัจจุบันข้อมูล ณ สิ้นปี 2556 มีพื้นที่รองรับความต้องการทั้งตลาดอยู่ที่ 8,113,818 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนพื้นที่ในโซน CBD เกินกว่ากึ่งหนึ่งของพื้นที่ทั้งหมด (50.48 %) ค่าเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ 90.4 % ในปี 2556 มีพื้นที่เกิดขึ้นใหม่ประมาณ 20,000 ตารางเมตร ในโซน Non CBD



ที่มา : CBRE Research

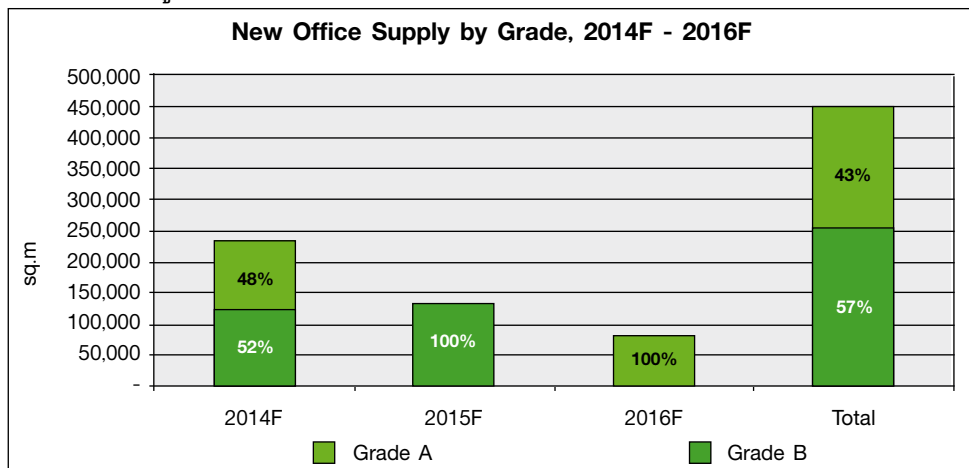
พื้นที่เกิดใหม่จากข้อมูลตามที่มีประกาศจนถึงสิ้นปี 2559 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นโดยประมาณ 450,700 ตารางเมตร โดยจะทยอยเปิดตัวในแต่ละปีดังนี้ ปี 2557 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 237,400 ตารางเมตร ปี 2558 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 133,300 ตารางเมตร และปี 2559 อีกประมาณ 80,000 ตารางเมตร ทำให้คาดการณ์ปริมาณพื้นที่อาคารสำนักงานจนถึงสิ้นปี 2559 จะมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 8,564,500 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 เท่ากับ 5.5 % (หรือประมาณ 1.85 % ต่อปี)



ที่มา : CBRE Research

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

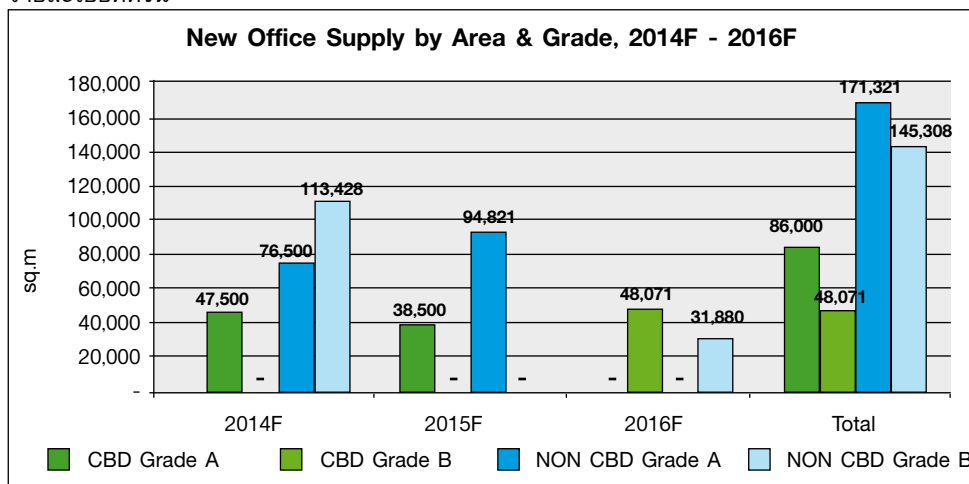
พื้นที่ที่เกิดชั้นใหม่มีสัดส่วนแยกตามการแบ่งโซนตามพื้นที่ ส่วนใหญ่แล้วประมาณ 70% จะเกิดขึ้นใหม่อยู่ในพื้นที่ Non CBD ซึ่งจะมีพื้นที่โดยประมาณ 316,600 ตารางเมตร



ที่มา : CBRE Research

การแบ่งแยกสัดส่วนตามเกรดของอาคาร เกินกว่ากึ่งหนึ่งจะเป็นพื้นที่เกิดชั้นใหม่ของอาคารในระดับเกรด A มีพื้นที่โดยประมาณเท่ากับ 257,300 ตารางเมตร

ถ้าหากจำแนกโดยละเอียด ในการแบ่งตามโซนพื้นที่และเกรดของอาคารที่เกิดขึ้นใหม่ จะมีรายละเอียดดังนี้



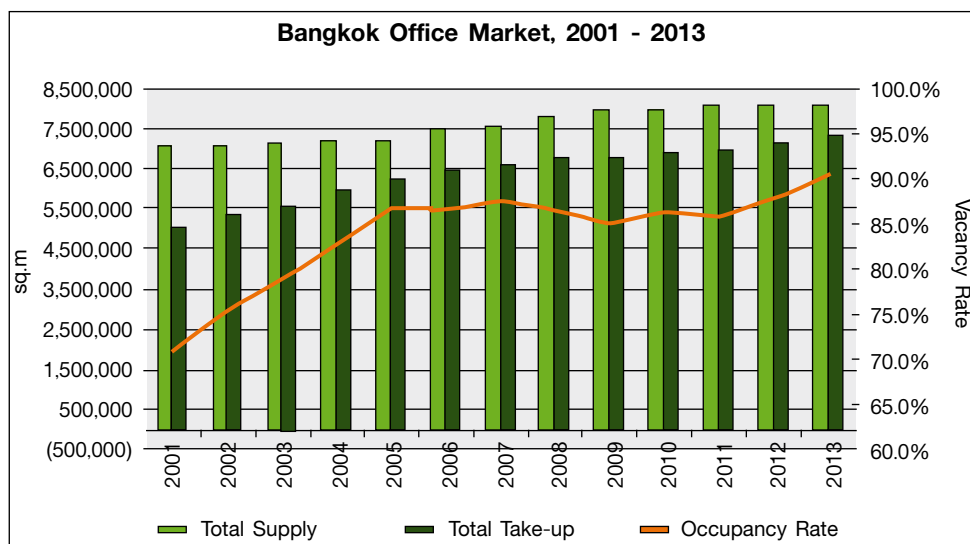
ที่มา : CBRE Research



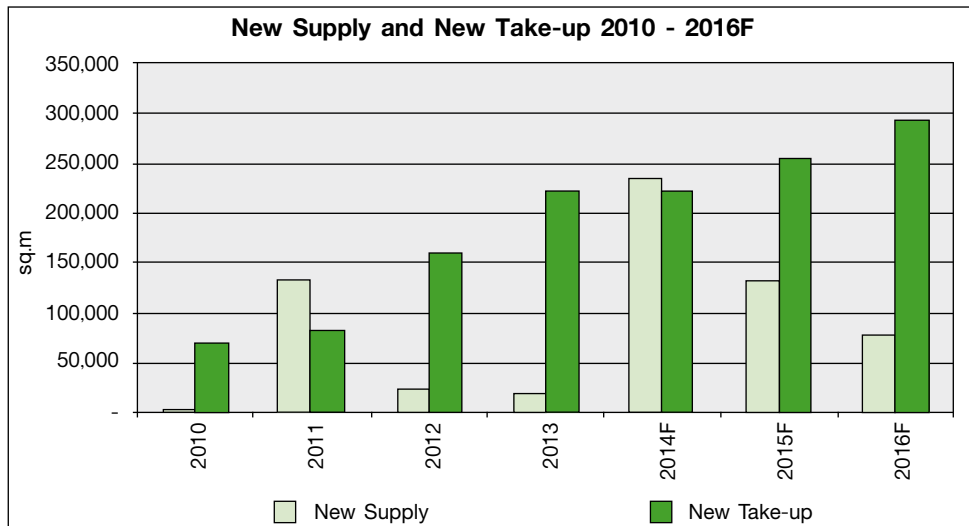
โดยจะมีพื้นที่ใหม่เกิดขึ้นใหม่ในอีก 3 ปีข้างหน้า ในโซน CBD เป็นอาคารเกรด A 86,000 ตารางเมตร อาคารเกรด B 48,071 ตารางเมตร ส่วนในพื้นที่นอกโซน CBD เป็นอาคารเกรด A 171,321 ตารางเมตร อาคารเกรด B 145,308 ตารางเมตร

### อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงาน

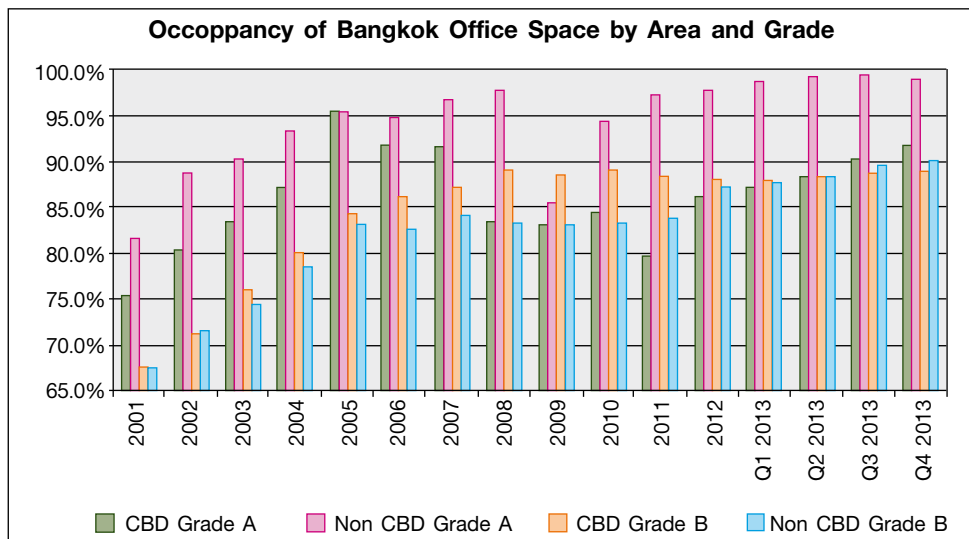
ณ สิ้นปี 2556 มีความต้องการใช้พื้นที่ อยู่ที่ 7,332,733 ตารางเมตร จากข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าที่ผ่านมา มีทิศทางที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยความต้องการพื้นที่ปรับเปลี่ยนจากปี 2555 ที่ 87.9 % มาเป็น 90.4 % ณ สิ้นปี 2556 โดยเฉลี่ยประมาณ 2 % ต่อปี คาดการณ์พื้นที่ว่างจะค่อยๆ ลดลงในแต่ละปี



ที่มา : CBRE Research



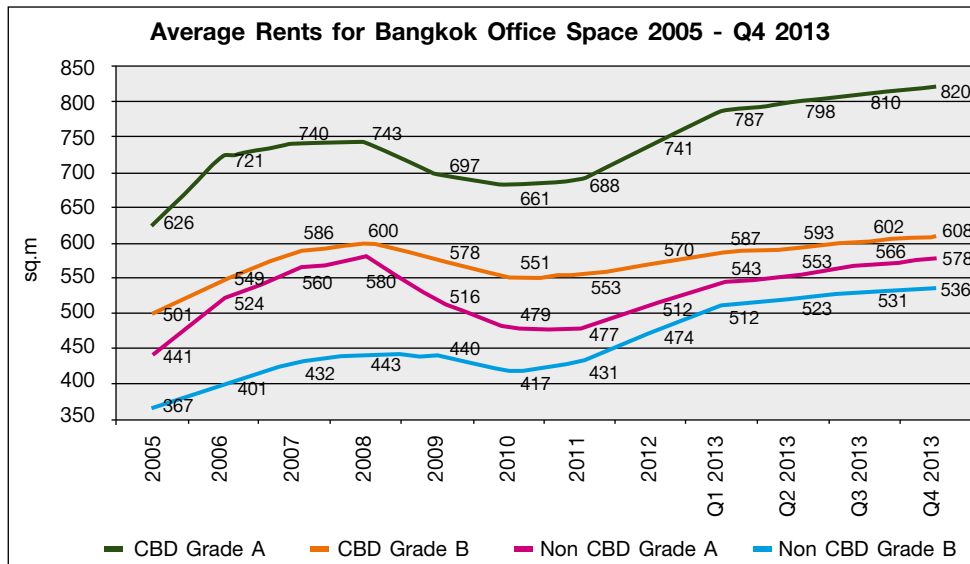
ที่มา : CBRE Research



ที่มา : CBRE Research

## อัตราค่าเช่า

จากข้อมูลอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงนับจากปี 2548 จนถึง 2556 โดยใช้ค่าเฉลี่ยมาตรฐานพื้นที่เช่าอยู่ที่ 200 - 300 ตารางเมตร อายุเฉลี่ยในการเช่าไม่น้อยกว่า 2 เดือน ดังแสดงข้อมูลตามตาราง ซึ่งถ้าหากเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร ต่อสัญญาเช่าราคาอัตราค่าเช่าจะถูกกว่า 5 - 15 % คาดการณ์อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยจะมีการปรับขึ้นราคาเป็นไปอย่างต่อเนื่อง



ที่มา : CBRE Research

## แนวโน้มของธุรกิจ

ภาพรวมของตลาด อาคารสำนักงานเพื่อเช่า โดยรวมยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะมีปัญหาทางการเมืองภายในประเทศที่ผ่านมา จากข้อมูลการจัดตั้งบริษัทใหม่ และการขยายตัวของธุรกิจ ก็ไม่ได้หยุดชะงัก อีกทั้งข้อมูลการยกเลิกกิจการ การปิดตัวลงของธุรกิจ ก็มีน้อย อัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ใหม่ คาดการณ์ยังคงมีน้อยกว่าความต้องการในการใช้พื้นที่ ทำให้ทิศทางความต้องการพื้นที่ยังคงเพิ่มขึ้น แนวโน้มผู้เช่ามีการตกลงทำสัญญาเช่าล่วงหน้า ก่อนอาคารจะแล้วเสร็จเพิ่มมากขึ้น ในส่วนของราคาค่าเช่ามีทิศทางทางปรับขึ้น และจะมีการปรับราคาอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับอาคารที่อยู่ตามแนวขนส่งมวลชนที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าต่างๆ

## ผลการดำเนินงานของโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ในปี 2556

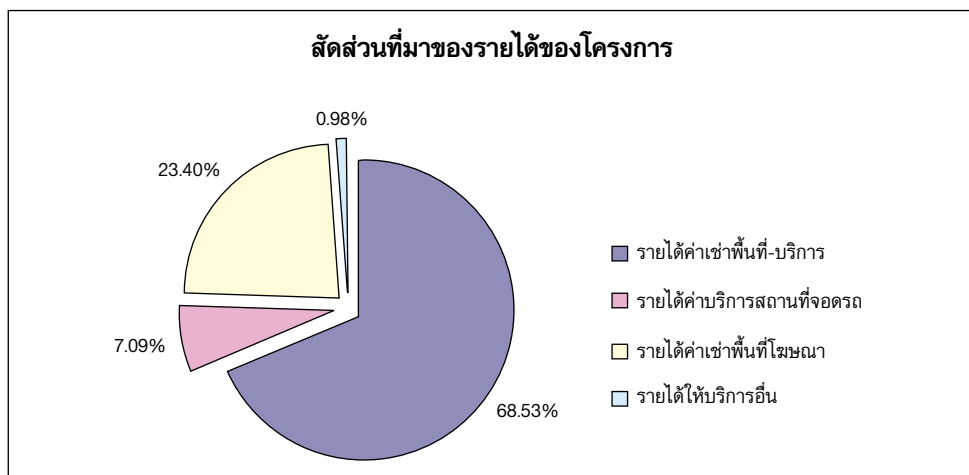
อาคารโครงการเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เรียกว่า Non CBD ระดับเกรด B ถึงแม้จะไม่ใช่อาคารใหม่ แต่ได้รับการปรับปรุงภาพลักษณ์ พร้อมงานระบบภายในอาคารมาแล้ว ก่อนที่กองทุนจะเข้าลงทุน

สำหรับการดำเนินงานของโครงการอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ในช่วงปีแรกภายใต้การลงทุนของกองทุน ตั้งแต่ 23 เมษายน 2556 - 31 ธันวาคม 2556 โดยส่วนใหญ่เป็นไปตามแผนประมาณการที่ได้วางไว้ ที่ผ่านมาผู้บริหารโครงการใช้วิธีรักษารฐานลูกค้าเดิมให้คงอยู่ โดยการสร้างความพึงพอใจทางด้านการบริการ ฝ้าติดตาม และให้ความสำคัญกับอายุสัญญาที่จะหมดลง

ระหว่างปี โดยมีแนวทางการบริหารจัดการที่แตกต่างกันตามลักษณะของผู้เช่า และพยายามหาผู้เช่า มาทดแทนให้ต่อเนื่อง โดยทำการสื่อสารการตลาด จัดการให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญา ที่จะหมดลงโดยไม่ต่อสัญญา อีกทั้งในกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเช่าและยกเลิกสัญญาที่มีอยู่บ้าง ทางผู้บริหาร ก็พยายามหาผู้เช่ารายใหม่มาให้สอดคล้องกับระยะเวลาตามเงินประกันค่าเช่า ทำให้มีค่าเฉลี่ย อัตราการเช่าค่อนข้างคงที่อยู่ที่ประมาณ 89% ของพื้นที่ อยู่ในระดับที่เหนือกว่าหรือใกล้เคียงค่าเฉลี่ยในตลาดกลุ่มเดียวกัน

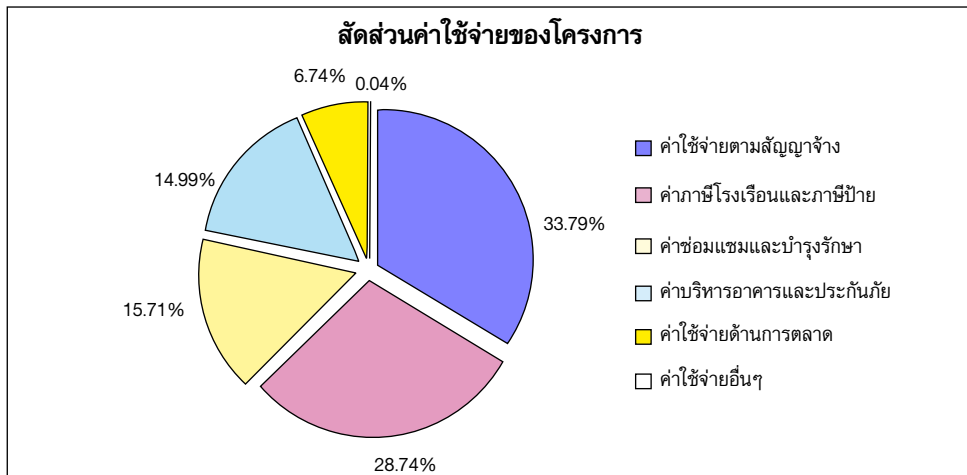
ในส่วนของอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร ยังไม่สูงนักเมื่อเทียบกับอาคารในพื้นที่ที่อยู่ใน กลุ่มตลาดเดียวกัน ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 350 - 360 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้อาจจะ เป็นการสะท้อนในเรื่องอัตราการเช่าของโครงการซึ่งทำให้มีค่าเฉลี่ยสูงกว่าอาคารในพื้นที่ย่านถนน พระราม 9 ด้วยกัน

รายได้ของโครงการประกอบด้วย ค่าเช่าพื้นที่และบริการสำหรับการใช้พื้นที่เป็นสำนักงาน ค่าเช่าพื้นที่เพื่อการค้าบางส่วน การให้เช่าเพื่อการโฆษณา ให้บริการสถานที่จอดรถและอื่นๆ



ที่มา : บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด

สำหรับในส่วนค่าใช้จ่ายของโครงการในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายตามสัญญาจ้าง ในงานระบบต่างๆ ค่าภาษีโรงเรือน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าบริหารจัดการและการประกันภัย ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ มีสัดส่วนต่อรายได้อยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 17.1



ที่มา : บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด

### ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

สำหรับผลการดำเนินงานในช่วงปีแรกของกองทุนรวม สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 102.07 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 69.92 ล้านบาท รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถจำนวน 7.24 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าพื้นที่โฆษณาจำนวน 23.87 ล้านบาท และรายได้อื่นและจากดอกเบี้ยจำนวน 1.04 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 22.85 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 15.71 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหารจำนวน 7.14 ล้านบาท ส่งผลให้ในรอบการดำเนินงาน 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 79.22 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,828.73 ล้านบาท หรือ 10.1596 บาทต่อหน่วย

ในรอบการดำเนินงานของปี 2556 ที่ผ่านมา คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ได้มีมติจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยเป็นการปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 เมษายน 2556-30 มิถุนายน 2556 ในอัตรา 0.1180 บาทต่อหน่วย โดยจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2556 ปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2556 - 30 กันยายน 2556 ในอัตรา 0.1625 บาทต่อหน่วย ซึ่งได้จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2556 และปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2556 ในอัตรา 0.1595 บาทต่อหน่วย ซึ่งจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2557 รวมเป็นเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2556 ทั้งสิ้นในอัตรา 0.44 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับ 79.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 6.32 ต่อปี เมื่อเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ (PAR) ที่ 10 บาทต่อหน่วยลงทุน

รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
ณ 31 ธันวาคม 2556

| ประเภท                     | มูลค่าเงินลงทุน  | ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ |
|----------------------------|------------------|-------------------------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 1,795,000,000.00 | 98.16                         |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร     | 51,993,531.07    | 2.84                          |
| รายได้ค่าเช่าค้างรับ       | 38,128,072.71    | 2.09                          |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี       | 75,780.30        | 0.00                          |
| รวมทรัพย์สิน               | 1,885,197,384.08 | 103.09                        |
| หนี้สิน                    | (56,462,561.96)  | (3.09)                        |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ       | 1,828,734,822.12 | 100.00                        |

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

|                      |                  |     |
|----------------------|------------------|-----|
| มูลค่าทรัพย์สิน      | 1,885,197,384.08 | บาท |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 1,828,734,822.12 | บาท |
| จำนวนหน่วย           | 180,000,000.0000 | บาท |
| มูลค่าต่อหน่วยลงทุน  | 10.1596          | บาท |



## รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุน และทรัพย์สิน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF) สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556

ในการเริ่มการลงทุนของกองทุนรวม ได้ดำเนินการลงทุนในโครงการเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสำนักงาน รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุรายละเอียดในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนดังกล่าว มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

| รายละเอียดการลงทุน กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ |                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทุน                                     | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ( KPN Property Fund )                                                                                                        |
| วันจดทะเบียนกองทรัพย์สิน<br>ของกองทุนรวม       | 22 เมษายน 2556                                                                                                                                                |
| วันที่เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน                   | 3 พฤษภาคม 2556                                                                                                                                                |
| มูลค่าการลงทุน                                 | 1,800 ล้านบาท                                                                                                                                                 |
| ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์<br>ของกองทุนรวมฯ        | กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ ในที่ดิน อาคารสำนักงาน รวมถึงระบบ<br>สาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง                                                  |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                       | บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด                                                                                                                      |
| ชื่ออาคาร                                      | โครงการเคพีเอ็น ทาวเวอร์                                                                                                                                      |
| ที่ตั้ง                                        | ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง<br>กรุงเทพมหานคร                                                                                       |
| โฉนดที่ดินเลขที่                               | 25228 25230 25231 25232 25233 25234 25235 และ 4906<br>รวม 8 โฉนด                                                                                              |
| ที่ดินรวม                                      | 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา                                                                                                                                      |
| พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ                       | 59,839 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย<br>- พื้นที่เช่า จำนวน 25,978.43 ตารางเมตร<br>- และพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 33,860.57 ตารางเมตร                                     |
| ประเภทการใช้งาน                                | อาคารสำนักงานสูง 27 ชั้น                                                                                                                                      |
| พื้นที่เช่า                                    | 25,978.43 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วย<br>- พื้นที่พาณิชย์ ร้านค้า 375 ตารางเมตร<br>- พื้นที่สำนักงาน 25,188.43 ตารางเมตร<br>- พื้นที่ห้องเก็บของ 415 ตารางเมตร |

| รายละเอียดการลงทุน กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การใช้ประโยชน์                                       | <div><div></div><div><ul style="list-style-type: none"><li>- พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า) บริเวณชั้น 1 และชั้น 7 ของอาคาร</li><li>- พื้นที่สำนักงาน บริเวณชั้น 2 - 27 ของอาคาร</li><li>- พื้นที่ห้องเก็บของ บริเวณชั้น 2 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร</li><li>- พื้นที่จอดรถ บริเวณชั้น 1A - 10 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ของอาคาร</li><li>- พื้นที่โฆษณา (ภายนอกอาคาร)</li></ul></div></div> |
| ราคาประเมินล่าสุด                                    | 1,717,000,000 บาท (ประเมิน ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2555)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| วิธีการประเมินราคา                                   | วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ผู้ประเมินราคา                                       | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ราคาประเมินล่าสุด                                    | 1,769,000,000 บาท (ประเมิน ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2556)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| วิธีการประเมินราคา                                   | วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ผู้ประเมินราคา                                       | บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| รายได้สำหรับระยะเวลา 22 เม.ย. 2556 - 31 ธ.ค. 2556    | 102,029,764.74 บาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนไม่มีการกู้ยืมเงิน  
(กองทุนรวมสามารถมีการกู้ยืมเงินได้ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน)

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม

กองทุนรวมไม่มีการรับประกันรายได้



**แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**  
**ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556**

| <b>ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน*</b><br><b>(Fund's Direct Expense)</b>    | <b>จำนวนเงิน</b><br><b>(พันบาท)</b> | <b>ร้อยละของมูลค่า</b><br><b>ทรัพย์สินสุทธิ</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)                                       | 4,076.47                            | 0.22                                            |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์<br>(Property Management Fee)            | 1,769.07                            | 0.10                                            |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)                                  | 407.65                              | 0.02                                            |
| ค่านายทะเบียน (Registrar Fee)                                                | 475.59                              | 0.03                                            |
| ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory Fee)                                          | ไม่มี                               | ไม่มี                                           |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์<br>(Operation Fee)         | 14,861.51                           | 0.81                                            |
| ค่าตรวจสอบบัญชี (Audit Fee)                                                  | 250.00                              | 0.01                                            |
| ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expense)                                           | 851.14                              | 0.05                                            |
| ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย<br>ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก  | ไม่มี                               | ไม่มี                                           |
| ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย<br>ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก | ไม่มี                               | ไม่มี                                           |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)**                                           | 155.65                              | 0.01                                            |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (Total Fund's Direct Expenses)***</b>                | <b>22,847.08</b>                    | <b>1.25</b>                                     |

\* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

\*\* ค่าใช้จ่ายอื่นที่แต่ละรายการ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

\*\*\* ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

22 เมษายน 2557

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เคพีเอ็น ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทุนดังกล่าวซึ่งบริหารและจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535



(นายปริญญ์ ฝัดสุภาพ)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

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

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดตั้งงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า โดยได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกองทุนทั้งนี้ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

**ความเห็น**

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



**นายธีรศักดิ์ คุ้มศรีสกุล**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6624

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2557



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น งบดุล

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

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



**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น**  
**งบกำไรขาดทุน**  
**สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่**  
**22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556**

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่  
22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

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



**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่**  
**22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556**

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่  
22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

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

|                                                                                                   |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด | 0.043 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ                                                                 |           |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด (พันบาท)                                                                                     | 1,828,735 |
| อัตราส่วนของการใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                             | 1.25      |
| อัตราส่วนของการรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                      | 5.6       |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) | 98.5      |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)                                                                         | 1,822,571 |

ข้อมูลเพิ่มเติม

มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2556

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

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

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้รับซื้อขายเป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มณรงค์เดชเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 27.12

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของกองทุนจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” และมาตรฐานการบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้อึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ และการตีความมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2557 ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาของฝ่ายบริหารของกองทุนถึงผลกระทบเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย บัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวัน

#### รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่งบการเงินงวดถัดไปมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกปีนับแต่วันที่การประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

#### ภาษีเงินได้

กองทุนไม่มีภาระภาษีเงินได้ เนื่องจากกองทุนได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย

#### การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทางการเงินเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฝ่ายบริหารของกองทุนต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ได้ประมาณไว้

#### ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกองทุนมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งอาจทำให้กองทุนต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหากเมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน



#### 4. การจัดการความเสี่ยงในส่วนกองทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นรายละคนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายละคนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

#### 5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุน ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                         | ประเภทธุรกิจ                       | ลักษณะความสัมพันธ์                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                   | ธนาคาร                             | ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจัดการกองทุน         |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน<br>กสิกรไทย จำกัด | ธุรกิจจัดการกองทุนรวม              | บริษัทจัดการกองทุน                          |
| ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)                    | ธนาคาร                             | ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน                     |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด            | ขายอสังหาริมทรัพย์และ<br>ให้บริการ | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |
| บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์               | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด                   | โรงเรียนสอนดนตรี                   | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด                   | บริการด้านบันเทิง                  | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |
| บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด            | พัฒนาศักยภาพของบุคลากร             | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซัน (ประเทศไทย) จำกัด       | จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม         | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด           | ที่ปรึกษาธุรกิจด้านบันเทิง         | กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายละคนเดียวกัน |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

|                                          | นโยบายการกำหนดราคา | บาท       |
|------------------------------------------|--------------------|-----------|
| <u>รายได้ค่าเช่า</u>                     |                    |           |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 1,071,584 |
| บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 1,565,638 |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 674,150   |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 405,548   |
| บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 313,996   |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 255,562   |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด     | ราคาตามสัญญา       | 1,004,640 |
| รวม                                      |                    | 5,291,118 |
| <u>รายได้ค่าบริการ</u>                   |                    |           |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 710,098   |
| บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 1,043,599 |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 449,434   |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 270,365   |
| บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 209,331   |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 170,374   |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด     | ราคาตามสัญญา       | 669,760   |
| รวม                                      |                    | 3,522,961 |
| <u>รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ</u>       |                    |           |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 189,755   |
| บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 51,310    |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 156,560   |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 63,910    |
| บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 14,140    |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 26,560    |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด     | ราคาตามสัญญา       | 58,460    |
| รวม                                      |                    | 560,695   |



|                                          | นโยบายการกำหนดราคา | บาท     |
|------------------------------------------|--------------------|---------|
| <u>รายได้อื่น</u>                        |                    |         |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด      | ราคาตามสัญญา       | 769,010 |
| บริษัท เคพีเอ็น กรุป คอร์ปอเรชั่น จำกัด  | ราคาตามสัญญา       | 42,720  |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 126,525 |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด             | ราคาตามสัญญา       | 10,310  |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด | ราคาตามสัญญา       | 1,200   |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด     | ราคาตามสัญญา       | 2,030   |
| รวม                                      |                    | 951,795 |

#### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

|                                             |                              |           |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------|
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด | ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ | 4,076,470 |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------|

#### ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

|                                     |                            |           |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------|
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด | ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา | 1,769,067 |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------|

#### ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

|                             |                            |         |
|-----------------------------|----------------------------|---------|
| ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) | ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา | 407,647 |
|-----------------------------|----------------------------|---------|

#### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

|                               |                            |         |
|-------------------------------|----------------------------|---------|
| ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา | 475,588 |
|-------------------------------|----------------------------|---------|

#### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

|                                     |                     |           |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด | ตามจำนวนที่จ่ายจริง | 1,118,976 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วย

|                                                 | บาท        |
|-------------------------------------------------|------------|
| <u>ลูกหนี้ค่าเช่าและเงินมัดจำค่าเช่าพื้นที่</u> |            |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด             | 29,497,068 |
| บริษัท เคพีเอ็น กรุป คอร์ปอเรชั่น จำกัด         | 331,340    |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด                    | 59,790     |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด                    | 6,690      |
| บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด             | 1,660      |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด        | 3,190      |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด            | 220,650    |
| รวม                                             | 30,120,388 |

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

|                                          | บาท       |
|------------------------------------------|-----------|
| ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย   |           |
| บริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด      | 1,769,067 |
| <u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u>           |           |
| บริษัท เคพีเอ็น มิวสิค จำกัด             | 140,400   |
| บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด             | 99,000    |
| บริษัท สยาม วิลสัน เลิร์นนิ่ง จำกัด      | 210,000   |
| บริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด | 101,301   |
| บริษัท กัทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด     | 90,000    |
| รวม                                      | 640,701   |

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ สรุปได้ดังนี้

### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน คิดค่าธรรมเนียมการจัดการ คำนวณเป็น อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนทุกสิ้นเดือน

### ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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



### ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

## 6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

## 8. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

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

9. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ “กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว” หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือรวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเก็บไว้เพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังต่อไปนี้

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

10. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน และค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมมิวนิซิพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

11. ส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย



## 12. เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด อันจะมีผลกระทบต่อรายได้ดอกเบี้ยในปัจจุบัน และในอนาคตสำหรับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนของกองทุน

### ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไข ที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนดกองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการการลงทุนทรัพย์สินเชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

### มูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

## 13. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

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

## 14. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

---

### ชื่อและที่อยู่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
ที่อยู่ : เลขที่ 719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนพระราม 9  
บางกระบี่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ : (02) 717-0111  
โทรสาร : (02) 717-0875

### ประวัติการจ่ายเงินปันผล

| ครั้งที่         | 1       | 2        | รวม    |
|------------------|---------|----------|--------|
| บาท/หน่วย        | 0.118   | 0.1625   | 0.2805 |
| วัน XD           | 28/8/56 | 26/11/56 |        |
| วันจ่ายเงินปันผล | 11/9/56 | 11/12/56 |        |

**รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556**

ไม่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม  
ได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.kasikornasset.com>  
หรือที่ Website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ <http://www.sec.or.th>

### รายชื่อผู้จัดการกองทุน (หลักและสำรอง) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

กัณทลธิ์ ยงกฤตมุข  
ธนะรัชต์ บุญญะโกศล  
ประเสริฐ ขนบธรรมชัย  
ชัชชัย สฤณดีอภิรักษ์  
ชัยพร ดิเรกโกคา  
มนต์ชัย อนันตกุล  
ปณตพล ตันทวิเชียร



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| ประเภทโครงการ         | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน |
| อายุโครงการ           | ไม่กำหนดอายุโครงการ                                    |
| วันที่จดทะเบียนกองทุน | 22 เมษายน 2556                                         |
| มูลค่าโครงการเริ่มแรก | 1,800 ล้านบาท                                          |
| จำนวนหน่วยลงทุน       | 180 ล้านหน่วย                                          |
| รอบระยะเวลาบัญชี      | สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี                   |

### วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### นโยบายการลงทุน

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงาน 1 อาคาร พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 1A - 10 และชั้นใต้ดิน U1 และ U2 ซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 485 คัน ตั้งอยู่บนที่ดินรวม 8 โฉนดมีเนื้อที่ดินทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา หรือ 1,014.7 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวมสุทธิ 25,978.43 ตารางเมตร โดยในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่นร้านค้าย่อย ธนาคาร ฯลฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าในโครงการ

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ “กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว” หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

### กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

### กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

## ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

## นายทะเบียน

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



## บลจ. กลีกรไทย จำกัด

### ประวัติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทในเครือธนาคารกลีกรไทย ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดการลงทุนจากกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในเดือนมิถุนายน 2543 และได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคลในเดือนมีนาคม 2544

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีความพร้อมทั้งในด้านการให้บริการ การวิจัย และการจัดการลงทุน โดยดำเนินธุรกิจจัดการกองทุนด้วยบุคลากรที่มีคุณภาพพร้อมกับ ข้อมูล ข่าวสาร ระบบงานและเทคโนโลยีในการจัดการลงทุนที่ทันสมัย และยึดมั่นในจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษาความเป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีคุณภาพตลอดไป

### สถานที่ตั้งสำนักงาน

บลจ. กลีกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988

### ทุนจดทะเบียน

|               |                |                        |
|---------------|----------------|------------------------|
| จำนวน         | 135,771,370.00 | บาท                    |
| แบ่งออกเป็น   | 27,154,274.00  | บาท มูลค่าหุ้นละ 5 บาท |
| เรียกชำระแล้ว | 135,771,370.00 | บาท                    |

### ผู้ถือหุ้น

บมจ.ธนาคารกลีกรไทย ถือหุ้นร้อยละ 99.99

### กรรมการบริษัท

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. นายธีรนนท์ ศรีหงส์       | ประธานกรรมการ       |
| 2. นายจงรัก รัตนเพียร       | ประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นางนพวรรณ เจิมพรรษา      | กรรมการ             |
| 4. นายสุรศักดิ์ คุชฌีเมธา   | กรรมการ             |
| 5. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์ | กรรมการ             |

### ผู้บริหารระดับสูง

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. นายจงรัก รัตนเพียร      | ประธานกรรมการบริหาร     |
| 2. นางสาวณีย์ ศรีสุวรรณกิจ | รองกรรมการผู้จัดการ     |
| 3. นายประเสริฐ ขนบธรรมชัย  | รองกรรมการผู้จัดการ     |
| 4. นายเกษตร ชัยวันเพ็ญ     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 5. นางสาวยุพาวดี ตูจันดา   | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 6. นายนาวิน อินทรสมบัติ    | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 7. นายชัชชัย สฤณดิษฐ์รักษ์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 8. นางสาวธิดาศิริ ศรีสมิต  | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |

ข้อมูล ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2556



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988