

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงิน

ผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอการเงินเหล่านี้ของกองทุน โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกองทุนพิจารณาว่าเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สกุณา แยมสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4906

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเอส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุนในปี พ.ศ. 2558 :			
3,274 ล้านบาท และ พ.ศ. 2557 : 3,462 ล้านบาท)	6, 7, 8	3,834,000,000	4,017,764,935
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9, 14	290,261,730	77,419,998
ลูกหนี้ค่าเช่า	14	5,063,325	7,131,247
ลูกหนี้อื่น	14	211,722	834,131
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	-	3,987,257
สินทรัพย์อื่น		2,309,983	1,522,583
รวมสินทรัพย์		4,131,846,760	4,108,660,151
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	14	13,753,328	15,753,472
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	14	91,074,759	91,756,910
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		2,046,464	1,860,337
หนี้สินอื่น		3,103,097	2,273,981
รวมหนี้สิน		109,977,648	111,644,700
สินทรัพย์สุทธิ		4,021,869,112	3,997,015,451
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	11	3,300,000,000	3,300,000,000
กำไรสะสม	11	721,869,112	697,015,451
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 12.1874 บาทต่อหน่วย ในปี พ.ศ. 2558			
(พ.ศ. 2557 : 12.1121 บาทต่อหน่วย) คำนวณจากหน่วยลงทุน			
ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด จำนวน 330,000,000 หน่วย)		4,021,869,112	3,997,015,451

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว				
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	5-1-2 ไร่	370,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	58,661 ตารางเมตร	1,005,324,000		
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึง				
งานระบบสาธารณูปโภค				
	1-1-36 ไร่	68,590,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		126,987,600		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,602,546		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		47,317,123		
		1,637,821,269	2,137,000,000	55.74
2. โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต				
ที่ตั้ง 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
	10-0-7.8 ไร่			
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ	30,430 ตารางเมตร	493,890,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		124,323,300		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		13,377,198		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		20,302,515		
		651,893,013	625,000,000	16.30
3. โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 234 และ 234/1 - 3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว				
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	9 ไร่	162,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	40,719 ตารางเมตร	704,115,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		96,710,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		8,861,150		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		12,577,293		
		984,263,443	1,072,000,000	27.96
รวมเงินลงทุน		3,273,977,725	3,834,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว				
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	5-1-2 ไร่	370,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	58,661 ตารางเมตร	1,005,324,000		
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึง				
งานระบบสาธารณูปโภค				
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค	1-1-36 ไร่	68,590,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		126,987,600		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		19,602,546		
		43,683,627		
		1,634,187,773	2,146,000,000	53.41
2. โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต				
ที่ตั้ง 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
	10-0-7.8 ไร่			
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ	30,430 ตารางเมตร	493,890,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		124,323,300		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		13,377,198		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		18,157,879		
		649,748,377	663,000,000	16.50
3. โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 234 และ 234/1 - 3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว				
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	9 ไร่	162,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	40,719 ตารางเมตร	704,115,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		96,710,000		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		8,861,150		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		7,870,799		
		979,556,949	1,010,000,000	25.14
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		3,263,493,099	3,819,000,000	95.05
วันครบอายุ				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	23 เมษายน พ.ศ. 2558	198,125,999	198,764,935	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		198,125,999	198,764,935	4.95
รวมเงินลงทุน		3,461,619,098	4,017,764,935	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	469,399,110	461,029,646
รายได้ดอกเบี้ย		3,403,092	4,917,585
รายได้อื่น		10,652,204	5,006,965
รวมรายได้		483,454,406	470,954,196
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		50,781,960	50,177,560
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	7,077,695	7,244,766
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	13, 14	981,058	852,325
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13, 14	2,525,965	2,556,976
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	42,348,150	44,862,950
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,118,396	1,280,457
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีค่าใช้จ่าย	10	3,987,257	4,031,437
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		10,714,188	9,925,476
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย		1,922,820	2,583,465
ค่าใช้จ่ายอื่น		4,398,630	3,442,143
รวมค่าใช้จ่าย		125,856,119	126,957,555
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		357,598,287	343,996,641
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6, 7	4,515,374	(8,681,489)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		4,515,374	(8,681,489)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		362,113,661	335,315,152

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		357,598,287	343,996,641
รายการกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6, 7	4,515,374	(8,681,489)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน			
จ่ายเงินปันผล	12	(337,260,000)	(321,090,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี			
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,997,015,451	3,982,790,299
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		4,021,869,112	3,997,015,451

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี		362,113,661	335,315,152
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ส่วนลดรับจากเงินลงทุน		(1,235,065)	(2,388,259)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	10	3,987,257	4,031,437
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		149,753	-
การซื้อเงินลงทุน		(10,634,379)	(665,033,008)
การขายเงินลงทุน		200,000,000	459,945,541
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง		2,067,922	5,154,590
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)		622,409	(431,148)
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(163,833)	200,188
เจ้าหนี้อื่นลดลง		(2,000,144)	(7,959,557)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า(ลดลง)เพิ่มขึ้น		(682,151)	7,200,832
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น		186,127	81,581
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		829,116	(2,557,794)
รายได้ดอกเบี้ย		(2,168,026)	(4,917,585)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		1,544,459	5,700,655
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(4,515,374)	8,681,489
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		550,101,732	143,024,114
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินปันผล	12	(337,260,000)	(321,090,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(337,260,000)	(321,090,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		212,841,732	(178,065,886)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		77,419,998	255,485,884
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		290,261,730	77,419,998

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2553
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	12,1121	12,0690	12,0071	11,8965	11,2865	11,7474
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.0836	1.0425	1.0168	0.9824	0.9717	0.5991
รายการกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0137	(0.0264)	0.0151	0.1032	0.3683	0.1310
หัก ค่าใช้จ่ายเป็นผล	(1.0220)	(0.9730)	(0.9700)	(0.9750)	(0.7300)	(1.1910)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0753	0.0431	0.0619	0.1106	0.6100	(0.4609)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	12,1874	12,1121	12,0690	12,0071	11,8965	11,2865
อัตราส่วนของการชำระหนี้ต่อจำนวนอสังหาริมทรัพย์						
สินทรัพย์สุทธิระหว่างปี (ร้อยละ)	9.07	8.64	8.59	9.06	11.38	10.63
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	4,021,869,112	3,997,015,451	3,982,790,299	3,962,372,867	3,925,853,593	3,724,569,265
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
อัตราระหว่างปี (ร้อยละ)	3.15	3.19	3.09	3.21	2.89	3.36
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ						
อัตราระหว่างปี (ร้อยละ)	12.11	11.83	11.55	11.42	11.15	12.08
อัตราส่วนของจำนวนอสังหาริมทรัพย์ดาวน์นำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน						
ระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิอัตราระหว่างปี (ร้อยละ)*	0.38	1.60	2.19	6.16	16.21	43.71
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิอัตราระหว่างปี (บาท)	3,990,583,047	3,981,940,323	3,963,442,286	3,952,353,394	3,884,090,500	2,790,275,223
ข้อมูลเพิ่มเติม						
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขายคืน หรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีอัตราระหว่างปี						

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 10 ถึง 34 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และตั้งแต่ 15 กันยายน พ.ศ. 2558 ได้เปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และมีบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ มีดังนี้

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวมสำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุดสำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินที่นำเสนออย่างมีสาระสำคัญ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อนของคำนิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดคำนิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกองทุนรวมฯ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 6

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ มีดังนี้ (ต่อ)

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบ มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 41 ฉบับ ซึ่งผู้บริหารประเมินและเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินที่น่าเสนออย่างมีสาระสำคัญ

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือ
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
(ปรับปรุง 2558)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
(ปรับปรุง 2558)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการ
ที่เกี่ยวข้องกัน ได้รวมกิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญแก่กองทุนรวมฯ ที่รายงาน ซึ่งกองทุน
รวมฯ ต้องเปิดเผยจำนวนเงินที่กองทุนรวมฯ ได้จ่ายให้แก่กิจการที่ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน ได้กำหนด
ให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการรวมส่วนงานเข้าด้วยกัน และ
กำหนดให้นำเสนอการกระทบยอดสินทรัพย์ของส่วนงานกับสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ เมื่อ
กองทุนรวมฯ รายงานข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานให้กับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้าน
การดำเนินงานของกองทุนรวมฯ การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มี
ผลกระทบต่องบการเงินที่น่าเสนออย่างมีสาระสำคัญ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ (ต่อ)

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง มูลค่ายุติธรรม ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้น เกี่ยวกับข้อยกเว้นในเรื่องของการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นกลุ่มให้ปฏิบัติใช้กับทุกสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 เรื่อง การรับรู้และการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้) ซึ่งรวมถึงสัญญาที่ไม่เป็นสัญญาทางการเงิน การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินที่น่าเสนออย่างมีสาระสำคัญ

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่องบการเงิน มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น 40 ฉบับ ซึ่งผู้บริหารประเมินและเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินที่น่าเสนออย่างมีสาระสำคัญ

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทุนรวมฯ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมฯ จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

หลังจากรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้ว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาในตลาดที่มีการซื้อขายคล่อง ปรับปรุงตามความแตกต่างของลักษณะทำเลที่ตั้ง หรือสภาพของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ กรณีที่ไม่สามารถหาข้อมูลเหล่านี้ได้ กองทุนรวมฯ จะใช้วิธีอื่นในการวัดมูลค่า เช่น ราคาล่าสุดของตลาดที่มีระดับการซื้อขายคล่องรองลงมา หรือประมาณการกระแสดึงดูดคิดลด การวัดมูลค่าจะกระทำ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำนองที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 การวัดค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

บริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่ง ให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ในขณะเดียวกัน จะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กองทุนรวมฯ จะต้องดัดรายการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อมีการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กองทุนรวมฯ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 การวัดค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยซึ่งคำนวณตามลำดับ ดังนี้

- 1) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขาย
- 2) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อเฉลี่ย หรือ ราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อแบบ firm quote จากบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย
- 3) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่คำนวณจากแบบจำลอง

เงินลงทุนในตัวแลกเงิน ตัวเงินคลัง หุ้นกู้และพันธบัตรที่มีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน แสดงในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ตามที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กองทุนรวมฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมฯ จะทดสอบการค้ำของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการค้ำค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กองทุนรวมฯ จะบันทึกการขายขาดทุนจากการค้ำค่ารวมไว้ในงบกำไรขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.5 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้ำเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่าหนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมฯ

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2.7 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสัดส่วนเวลา และอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชี สำหรับการบันทึกค้างรับของกองทุนรวมฯ

2.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ นี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

1. ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
2. ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1. กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ
2. รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อ ๆ ไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในปีสืบปีบัญชี

บริษัทจัดการฯ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่องหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลและการลดทุนให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

การจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยการจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล (ต่อ)

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนี้มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

การลดทุน

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้
 - ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
 - ข) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ
 - ค) กองทุนรวมฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการฯ ประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

- 2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

4. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุตติจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 13 ต่อปี

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

6. การวัดมูลค่ายุติธรรม

6.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนรวมฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,834,000,000	3,834,000,000
รวมสินทรัพย์	-	-	3,834,000,000	3,834,000,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

6. การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

6.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	198,764,935	-	198,764,935
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,819,000,000	3,819,000,000
รวมสินทรัพย์	-	198,764,935	3,819,000,000	4,017,764,935

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

6.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

ตราสารหนี้เพื่อขายซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ได้แก่ พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ที่มีการซื้อขายในตลาดคำนวณจากเส้นอัตราผลตอบแทนของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุล

6.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บาท
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	3,819,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	10,634,379
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(149,753)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,515,374
ยอดปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,834,000,000

6. การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

6.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทุนฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ ผู้จัดการกองทุนฯ จัดให้มีสอบทานข้อมูลระหว่าง บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ เพื่อพิจารณากระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกองทุนฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 13 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 และระดับที่ 3 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานการสอบทานข้อมูลระหว่าง ผู้จัดการกองทุนฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ ในระหว่างการสอบทานข้อมูล ผู้จัดการกองทุนฯ ได้มีการนำเสนอรายงานสมมุติฐานการประเมินค่าจากผู้ประเมินราคาเพื่ออธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้นของ ข้อสมมติ	การลดลงของ ข้อสมมติ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 8	เพิ่มขึ้นร้อยละ 9
การใช้สิทธิต่อสัญญาสิทธิการเช่าโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อีก 30 ปี	ไม่ใช้สิทธิ	-	ลดลงร้อยละ 11

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้จำนวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต และโครงการ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

- ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
- ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
- ค) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอร์จทาวน์รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาเช่า 30 ปี
- ง) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ

โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580 (รวมระยะเวลา 30 ปี) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ณ วันที่สัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,571 ล้านบาท

2) โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต

- ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 21 ปี
- ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 21 ปี
- ค) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ

โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2572 (รวมระยะเวลา 21 ปี 8 เดือน 4 วัน) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ณ วันที่สัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 618 ล้านบาท

3) โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน

- ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี
- ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี
- ค) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ

โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583 (รวมระยะเวลา 30 ปี) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ณ วันที่สัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 963 ล้านบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เท่ากับ 3,834 ล้านบาท และทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 4.52 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน รายละเอียดการประเมินราคาแสดงในตารางดังนี้

(หน่วย: พันบาท)										
รายการกำไร										
(ขาดทุน)										
ที่ยังไม่เกิดขึ้น										
ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่			รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น			มูลค่า ณ วันที่			รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557			ณ วันที่			31 ธันวาคม พ.ศ. 2558			
	ราคา			ส่วนเพิ่มในปี			ราคา			
	ราคาทุน	ประเมิน	วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	ตัดจำหน่ายในปี พ.ศ. 2558	ราคาทุน	ประเมิน	วันที่ประเมิน	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,634,188	2,146,000	31 มีนาคม พ.ศ. 2557	511,812	3,783	(150)	1,637,821	2,137,000	31 มีนาคม พ.ศ. 2558	499,179
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต	649,748	663,000	31 มีนาคม พ.ศ. 2557	13,252	2,145	-	651,893	625,000	31 มีนาคม พ.ศ. 2558	(26,893)
โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์										
ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน	979,557	1,010,000	31 มีนาคม พ.ศ. 2557	30,443	4,707	-	984,264	1,072,000	31 มีนาคม พ.ศ. 2558	87,736
รวม	3,263,493	3,819,000		555,507	10,635	(150)	3,273,978	3,834,000		560,022
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้นในระหว่างปี										4,515

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2558		31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
	ราคาทุน/ ราคาทุน		ราคาทุน/ ราคาทุน	
	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนเพื่อขาย				
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	198,735,633	198,764,935
รวมตราสารหนี้	-	-	198,735,633	198,764,935
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	29,302	-
รวมเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	198,764,935	198,764,935

เงินลงทุนในตราสารหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีระยะเวลาคงกำหนดดังนี้

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557			
	กำหนดชำระ			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนเพื่อขาย				
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	198,735,633	-	-	198,735,633
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	29,302	-	-	29,302
รวมเงินลงทุนเพื่อขาย	198,764,935	-	-	198,764,935

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ไม่มีเงินลงทุนในตราสารหนี้คงเหลือเนื่องจากครบกำหนดไถ่ถอนในระหว่างปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
ธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	571,593	900,468	-	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง				
คอร์ปอเรชั่น จำกัด				
ออมทรัพย์	-	23,993,218	-	0.05
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ				
ออมทรัพย์	-	1,001,015	-	1.20
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	252,140,203	49,718,655	1.00	1.70
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	5,091,392	1,804,797	0.37	0.50
กระแสรายวัน	1,645	1,845	-	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	32,456,897	-	0.37	-
	<u>290,261,730</u>	<u>77,419,998</u>		

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	3,987,257	8,018,694
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(3,987,257)	(4,031,437)
ยอดสิ้นปี	<u>-</u>	<u>3,987,257</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ พ.ศ. 2557 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 330,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2558	
	จำนวน	
	หน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	330,000,000	3,300,000,000
ยอดต้นปี	330,000,000	3,300,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-
ยอดสิ้นปี	330,000,000	3,300,000,000

	พ.ศ. 2557	
	จำนวน	
	หน่วยลงทุน	บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	330,000,000	3,300,000,000
ยอดต้นปี	330,000,000	3,300,000,000
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	-	-
ยอดสิ้นปี	330,000,000	3,300,000,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	697,015,451	682,790,299
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	357,598,287	343,996,641
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	4,515,374	(8,681,489)
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(337,260,000)	(321,090,000)
ยอดสิ้นปี	721,869,112	697,015,451

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

12. เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	19 มีนาคม พ.ศ. 2558	0.272	89.76
2	1 มกราคม พ.ศ. 2558 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558	18 มิถุนายน พ.ศ. 2558	0.250	82.50
3	1 มกราคม พ.ศ. 2558 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558	18 กันยายน พ.ศ. 2558	0.250	82.50
4	1 มกราคม พ.ศ. 2558 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2558	17 ธันวาคม พ.ศ. 2558	0.250	82.50
				337.26

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2556 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	11 มีนาคม พ.ศ. 2557	0.265	87.45
2	1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2557	17 มิถุนายน พ.ศ. 2557	0.218	71.94
3	1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2557	18 กันยายน พ.ศ. 2557	0.260	85.80
4	1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2557	17 ธันวาคม พ.ศ. 2557	0.230	75.90
				321.09

13. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

13. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวมฯ ที่คำนวณ โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณ โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสุทธิของกองทุนรวมฯ
2. ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 33

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) รายได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	184,618,731	179,186,716

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

14. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ค่าใช้จ่าย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	42,348,150	44,862,950
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,077,695	7,244,766
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,525,965	2,556,976
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	600,405	852,325
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	380,653	-

ค) ยอดค้างชำระ ที่เกิดจากการขายและซื้อบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ		
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	1,917,438	2,236,693
เจ้าหนี้อื่น	6,624,754	8,428,914
เงินมัดจำค่าเช่า	4,955,912	4,955,912
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
เจ้าหนี้อื่น	1,032,922	1,210,498
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 9)	5,093,037	1,806,642
เจ้าหนี้อื่น	392,515	427,235
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 9)	-	23,993,218
เจ้าหนี้อื่น	-	142,412
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 9)	32,456,897	-
เจ้าหนี้อื่น	214,536	-

15. การจัดการความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 กองทุนรวมฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยของหลักทรัพย์และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับธนาคาร

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากรiskในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนรวมฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ซึ่งเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้าและปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกองทุนรวมฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น และมีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2558 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 210 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.28 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

ในระหว่างปี พ.ศ. 2557 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนเป็นจำนวน 1,124 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 28.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

17. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน อย่างไรก็ตามไม่มีความความแตกต่างระหว่างงบการเงิน และรายงานส่วนการดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ พ.ศ. 2557 กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันระยะยาวเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผูกพันต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดังกล่าว มีดังนี้

	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2557
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	10,044,600	8,651,500
1 - 5 ปี	38,887,370	36,748,910
มากกว่า 5 ปี	81,437,049	91,100,109
	<u>130,369,019</u>	<u>136,500,519</u>