1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

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

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และมีบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

2 เหตุการณ์สำคัญระหว่างปี

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯเข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการฉบับใหม่สำหรับพื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์และโบว์ลิ่ง ณ อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เป็นระยะเวลา 14 ปี 10 เดือน และโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต เป็นระยะเวลา 5 ปี 7 เดือน กับบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯเข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการฉบับใหม่สำหรับพื้นที่สำนักงาน ณ อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เป็นระยะเวลา 3 ปี กับบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 นโยบายการบัญชี

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมฯ จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

บริษัทจัดการฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อเกิน 2 ครั้ง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในขณะเดียวกันจะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กองทุนรวมฯ จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทุนรวมฯ จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า และลูกหนี้อื่น ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

4.4 ลูกหนี้

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

4.6 สัญญาเช่า

ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

4.7 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนรวมรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้จากเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสัดส่วนเวลาและอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทุนรวมฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ นี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวมฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ
2) รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อ ๆ ไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดสิ้นปีบัญชี

บริษัทจัดการฯ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่องหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลและการลดทุนให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

<u>การจ่ายเงินปันผล</u>

ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
   (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
   (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
   (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่บริษัทจัดการฯ กำหนด

3) บริษัทจัดการฯ ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

4) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการฯ จ่ายเงินปันผล

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) ในกรณีที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการฯจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนั้นมาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนรวมต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการฯ จะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนดสั่งการหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

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

<u>การลดทุน</u>

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้
   (ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
   (ข) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ
   (ค) กองทุนรวมฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

   หากบริษัทจัดการฯ ประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 9.50 ถึงร้อยละ 11.50 ต่อปี

7 ความเสี่ยงทางการเงิน

<u>ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย</u>

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บาท	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ บาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	336,396,808	-	-	336,396,808

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	317,773,297	-	-	317,773,297

<u>ความเสี่ยงด้านเครดิต</u>

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

<u>ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน</u>

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

<u>ความเสี่ยงด้านตลาด</u>

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

<u>การบริหารความเสี่ยง</u>

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกินขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

8 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

8.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ข้อมูลระดับที่ 1 :ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 :ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 :ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,249,724,470	3,249,724,470
รวมสินทรัพย์	-	-	3,249,724,470	3,249,724,470

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,869,894,543	3,869,894,543
รวมสินทรัพย์	-	-	3,869,894,543	3,869,894,543

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวดและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างงวด

เงินลงทุนต่างๆ ซึ่งมูลค่าเงินลงทุนมาจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจนในตลาดที่มีสภาพคล่องและถูกจัดประเภทอยู่ในระดับที่ 1 นั้นประกอบด้วยตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนที่มีสภาพคล่องและตราสารอนุพันธ์ที่ซื้อขายในตลาดที่จัดตั้งขึ้นอย่างเป็นทางการ กองทุนจะไม่ปรับราคาที่อ้างอิงสำหรับเครื่งมือเหล่านี้

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก

8.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
	พ.ศ. 2565	**พ.ศ. 2564**
	บาท	**บาท**
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	3,869,894,543	3,821,475,515
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,034,218	2,464,192
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(2,006,816)	(3,096,226)
(ขาดทุน)กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในระหว่างปี	(621,197,475)	49,051,062
ยอดสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,249,724,470	3,869,894,543

8.3 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทุน ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ ผู้จัดการกองทุนจัดให้มีสอบทานข้อมูลระหว่าง บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ เพื่อพิจารณากระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.50 ถึง ร้อยละ 11.50 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ	**การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ**	**การลดลงของข้อสมมติ**
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 9.9	เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0
อัตราการให้เช่าพื้นที่	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7	ลดลงร้อยละ 0.7

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้คำนวณ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

9 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต และโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
ค) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาเช่า 30 ปี
ง) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค

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

กองทุนรวมฯ ได้รับคำมั่นจากผู้ให้สิทธิในการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งหมดต่อไปได้อีก 30 ปี นับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในพื้นที่แบ่งเช่า ในโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน โดยพื้นที่แบ่งเช่าดังกล่าวมีพื้นที่ 78.76 ตารางเมตร และมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2610 (รวมระยะเวลา 50 ปี 5 เดือน 30 วัน) โดย ณ วันจดทะเบียนการเช่ากองทุนรวมฯ ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 16.4 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ได้ชำระเงินดังกล่าว ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2560

2) โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต

ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 21 ปี
ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 21 ปี
ค) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค

โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571 (รวมระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ณ วันทำสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 618 ล้านบาท

3) โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน
   ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
   ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
   ค) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค

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

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ราคาทุน	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	สินทรัพย์ส่วนเพิ่มในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	สินทรัพย์ตัดจำหน่ายในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ราคาทุน	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,663,891				435	(498)	1,663,828			
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน - สิทธิการเช่าอาคารใหม่	16,400				-	-	16,400			
รวมโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,680,291	2,526,224	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	845,933	435	(498)	1,680,228	1,981,500	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	301,272
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต	662,289	407,710	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	(254,579)	1,873	(421)	663,741	184,600	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	(479,141)
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต - สินทรัพย์สิทธิการใช้	67,740	55,622		(12,118)	-	-	67,740	49,187		(18,553)
รวมโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต	730,029	463,332		(266,697)	1,873	(421)	731,481	233,787		(497,694)
โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน	1,001,238	880,339	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	(120,899)	726	(1,088)	1,000,876	1,034,437	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	33,561
รวม	3,411,558	3,869,895		458,337	3,034	(2,007)	3,412,585	3,249,724		(162,861)
					ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในระหว่างปี					(621,198)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ราคาทุน	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	สินทรัพย์ส่วนเพิ่มในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	สินทรัพย์ตัดจำหน่ายในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ราคาทุน	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,665,576				1,411	(3,096)	1,663,891			
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน - สิทธิการเช่าอาคารใหม่	16,400				-	-	16,400			
รวมโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,681,976	2,366,797	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	684,821	1,411	(3,096)	1,680,291	2,526,224	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	845,933
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต	661,653	421,327	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	(240,326)	636	-	662,289	407,710	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	(254,579)
โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต - สินทรัพย์สิทธิการใช้	67,740	62,210		(5,530)	-	-	67,740	55,622		(12,118)
รวมโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต	729,393	483,537		(245,856)	636	-	730,029	463,332		(266,697)
โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน	1,000,821	971,142	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	(29,679)	417	-	1,001,238	880,339	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	(120,899)
รวม	3,412,190	3,821,476		409,286	2,464	(3,096)	3,411,558	3,869,895		458,337
							กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในระหว่างปี			49,051

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2565		พ.ศ. 2564	
ธนาคาร	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	21,163,310	0.25	47,429,348	0.10
กระแสรายวัน	2,676,195	-	1,966,842	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	312,557,303	0.30	268,377,107	0.10
	336,396,808		317,773,297	

11 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าตอบแทนสิทธิการเชื่อมต่อทางเดินยกระดับสถานีรัชโยธิน โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวกับห้างสรรพสินค้าเมเจอร์ รัชโยธิน มีระยะเวลาการอนุญาต 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เปิดใช้ทางเดินยกระดับ ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา และค่าจดทะเบียนกองทุนรายปี จำนวน 1 ปี ซึ่งชำระในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีมีดังนี้

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ยอดต้นปี	9,234,167	10,074,844
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	328,391	475,424
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างปี	(1,015,862)	(1,316,101)
ยอดสิ้นปี	8,546,696	9,234,167

12 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

	จำนวนหน่วยลงทุน	มูลค่าหน่วยละ บาท	รวม บาท
ยอดต้นปี ณ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	330,000,000	10.0000	3,300,000,000
จ่ายคืนทุน ณ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2565	-	0.1000	(33,000,000)
ยอดสิ้นปี ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	330,000,000	9.9000	3,267,000,000

ที่ประชุมคณะอนุกรรมการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ได้อนุมัติให้ลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1000 บาท เป็นจำนวน 33 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายคืนเงินลดทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยการลดเงินลงทุนจดทะเบียนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลดทุนของกองทุนรวมฯ

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีมีดังนี้

	พ.ศ. 2565 บาท	พ.ศ. 2564 บาท
ยอดต้นปี	775,051,164	702,857,411
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	220,172,338	352,160,432
ขาดทุน(กำไร)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(621,197,475)	49,043,321
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 13)	(165,000,000)	(329,010,000)
ยอดสิ้นปี	209,026,027	775,051,164

13 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	30 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.2150	70.950
2	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	22 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.1450	47.850
3	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	20 กันยายน พ.ศ. 2565	0.1400	46.200
				165.000

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	26 มีนาคม พ.ศ. 2564	0.1175	38.775
2	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	15 มิถุนายน พ.ศ. 2564	0.1010	33.330
3	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564	20 กันยายน พ.ศ. 2564	0.5475	180.675
4	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2564	21 ธันวาคม พ.ศ. 2564	0.2310	76.230
				329.010

14 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวมฯ
2. ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.50 - 1.50 เท่าของค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมฯ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

15 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวมฯ เป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ผู้จัดการกองทุน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียน
บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.00

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

15.1 รายได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	นโยบายการ
	บาท	บาท	กำหนดราคา
บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ			
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	132,250,399	159,657,694	ราคาตลาด

15.2 ค่าใช้จ่าย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	นโยบายการ
	บาท	บาท	กำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด			
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,772,281	5,048,720	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,193,070	1,262,531	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,988,450	2,103,282	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน
บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ			
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,385,013	34,089,908	ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

15.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อบริการ

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บาท
บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกิจการที่เกี่ยวข้อง		
- ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	8,251,216	91,510
- รายได้ค้างรับ	15,162,948	39,127,648
- เจ้าหนี้อื่น	2,253,223	1,895,518
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า	3,459,900	3,459,900
- หนี้สินอื่น	2,402,158	2,814,842
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
- เจ้าหนี้อื่น	745,114	1,315,931
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
- เงินฝากธนาคาร	23,839,505	49,396,190
- เจ้าหนี้อื่น	310,464	548,304
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
- เงินฝากธนาคาร	312,557,303	268,377,107
- เจ้าหนี้อื่น	186,278	328,983

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน อย่างไรก็ตามไม่มีความความแตกต่างระหว่างงบการเงินและรายงานส่วนการดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 3.03 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.08% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

ในปี พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 11.46 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.21% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 19.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.35% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี