กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8, 9	3,198,129,368	3,249,724,470
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	387,726,396	336,396,808
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	11	16,941,887	28,412,774
รายได้ค้างรับ	17.3	15,567,768	15,162,948
ลูกหนี้อื่น		920,019	2,032,718
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	12	7,879,250	8,546,696
สินทรัพย์อื่น		2,364,938	2,683,797
รวมสินทรัพย์		3,629,529,626	3,642,960,211
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		26,102,246	26,379,487
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		95,611,415	88,499,264
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		2,983,659	203,204
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	44,097,134	49,187,417
หนี้สินอื่น		4,848,815	2,664,812
รวมหนี้สิน		173,643,269	166,934,184
สินทรัพย์สุทธิ		3,455,886,357	3,476,026,027
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	14	3,234,000,000	3,267,000,000
กำไรสะสม	14	221,886,357	209,026,027
สินทรัพย์สุทธิ		3,455,886,357	3,476,026,027
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.4723	10.5334
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		330,000,000	330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมฯ เช่า		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9)					
สิทธิการเช่าในโครงการ					
1. โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน		10			
ที่ตั้ง 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว		11			
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร		16.3			
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	5-1-2 ไร่		370,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	58,740 ตารางเมตร	12	1,021,904,410		
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค	1-1-36 ไร่		68,590,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค			126,987,600		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ			19,602,546		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ			81,733,089		
			1,688,817,645	2,095,000,000	65.51
2. โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ 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			33,541,791		
			665,132,289	101,200,000	3.16
- สินทรัพย์สิทธิการใช้		13	70,532,607	44,097,136	1.38
		13	735,664,896	145,297,136	4.54
3. โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ 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			34,404,418		
			1,006,090,568	957,832,232	29.95
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			3,430,573,109	3,198,129,368	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมฯ เช่า	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9)				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	5-1-2 ไร่	370,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	58,740 ตารางเมตร	1,021,904,410		
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค	1-1-36 ไร่	68,590,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		126,987,600		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,602,546		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		73,143,828		
		1,680,228,384	1,981,500,000	60.97
2. โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ 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		32,150,740		
		663,741,238	184,600,000	5.68
- สินทรัพย์สิทธิการใช้		67,739,692	49,187,417	1.51
		731,480,930	233,787,417	7.19
3. โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ 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		29,189,533		
		1,000,875,683	1,034,437,053	31.83
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		3,412,584,997	3,249,724,470	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		310,422,765	320,323,264
รายได้ดอกเบี้ย		1,706,154	430,912
รายได้อื่น		1,824,357	1,099,606
รวมรายได้		313,953,276	321,853,782
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		43,150,762	35,793,760
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16, 17	4,288,432	4,772,281
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	16, 17	1,072,108	1,193,070
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16, 17	1,786,847	1,988,450
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	32,199,450	32,385,013
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,242,070	4,029,905
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		10,615,744	10,187,006
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(3,311,506)	(2,692,245)
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย		4,733,195	2,948,192
ค่าใช้จ่ายอื่น		4,485,146	6,881,425
ต้นทุนทางการเงิน		3,857,482	4,194,587
รวมค่าใช้จ่าย		105,119,730	101,681,444
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		208,833,546	220,172,338
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	9, 14	(69,583,216)	(621,197,475)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(69,583,216)	(621,197,475)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		139,250,330	(401,025,137)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		208,833,546	220,172,338
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	14	(69,583,216)	(621,197,475)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		139,250,330	(401,025,137)
จ่ายเงินปันผล	15	(126,390,000)	(165,000,000)
การลดลงของทุนที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยลงทุน จ่ายคืนทุนระหว่างปี			
จำนวน 330,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 0.1000 บาท	14	(33,000,000)	(33,000,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(20,139,670)	(599,025,137)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,476,026,027	4,075,051,164
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		3,455,886,357	3,476,026,027

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		139,250,330	(401,025,137)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		847,142	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8.2, 9	-	2,006,816
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	8.2, 9	69,583,216	621,197,475
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(3,311,506)	(2,692,245)
การซื้อเงินลงทุน		(19,537,125)	(4,173,669)
การขายเงินลงทุน		701,869	-
ลูกหนี้ค่าเช่า(เพิ่มขึ้น)ลดลง		14,782,393	(11,943,665)
รายได้ค้างรับ(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(404,820)	23,964,700
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		1,112,699	(115,948)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง		667,446	687,471
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		330,489	(571,254)
เจ้าหนี้อื่นลดลง		(277,241)	(1,507,103)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		7,112,151	2,355,798
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)		2,780,455	(4,913,025)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		2,184,003	(202,578)
ต้นทุนทางการเงิน		3,857,482	4,194,587
รายได้ดอกเบี้ย		(1,706,154)	(430,912)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		1,694,524	421,560
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		219,667,353	227,252,871
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(5,090,283)	(6,434,773)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(3,857,482)	(4,194,587)
จ่ายเงินปันผล	15	(126,390,000)	(165,000,000)
จ่ายคืนทุน	14	(33,000,000)	(33,000,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(168,337,765)	(208,629,360)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		51,329,588	18,623,511
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		336,396,808	317,773,297
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี		387,726,396	336,396,808

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 มีดังนี้

ซื้อเงินลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระเงิน	-	112,544

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้