## 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 (“บริษัทจัดการ”) เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และมีบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 3 นโยบายการบัญชี

### 3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

### 3.2 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 หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อเกิน 2 ครั้ง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในขณะเดียวกันจะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กองทุนรวมฯ จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทุนรวมฯ จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

## 3.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

*การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า และลูกหนี้อื่น ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3.4

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

*การรับรู้รายการและการตัดรายการ*

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

## 3.4 ลูกหนี้

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

## 3.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

## 3.6 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

## 3.7 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนรวมรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้จากเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสัดส่วนเวลาและอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทุนรวมฯ

### 3.9 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ นี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

## 4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติ

### 4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** ได้อธิบายให้ชัดเจนโดยห้ามกิจการนำสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายชิ้นงานที่ผลิตในระหว่างการเตรียมความพร้อมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารไปหักต้นทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น** ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าในการพิจารณาว่าสัญญาเป็นสัญญาที่สร้างภาระ ต้นทุนการปฏิบัติครบตามสัญญาประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามสัญญาและการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติตามสัญญา นอกจากนี้กิจการต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ใช้ในการปฏิบัติตามสัญญาก่อนที่จะตั้งประมาณการหนี้สินแยกต่างหากสำหรับสัญญาที่สร้างภาระ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงดังกล่าว ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

### 4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันและกองทุนรวมฯไม่ได้นำมาปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน** ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก "การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ" เป็น"การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ" ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด** ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กิจการจำแนกความแตกต่างของ "การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี" จาก "การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี" การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่รายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบันโดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

## 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 8.50 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี

## 7 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บาท | มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ บาท | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย บาท | รวม บาท |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 387,726,396 | - | - | 387,726,396 |

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินเนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกินขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 8 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

### 8.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (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. 2566

| | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม |
|---|---|---|---|---|
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **สินทรัพย์** | | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 3,198,129,368 | 3,198,129,368 |
| รวมสินทรัพย์ | - | - | 3,198,129,368 | 3,198,129,368 |

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 |

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวดและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างงวด

เงินลงทุนต่างๆ ซึ่งมูลค่าเงินลงทุนมาจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจนในตลาดที่มีสภาพคล่องและถูกจัดประเภทอยู่ในระดับที่ 1 นั้นประกอบด้วยตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนที่มีสภาพคล่องและตราสารอนุพันธ์ที่ซื้อขายในตลาดที่จัดตั้งขึ้นอย่างเป็นทางการ กองทุนจะไม่ปรับราคาที่อ้างอิงสำหรับเครื่องมือเหล่านี้

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก

## 8.2 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

| | เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2565 |
| | บาท | บาท |
| ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม | 3,249,724,470 | 3,869,894,543 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 19,537,125 | 3,034,218 |
| จำหน่ายระหว่างปี | (1,549,011) | - |
| ตัดจำหน่ายระหว่างปี | - | (2,006,816) |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในระหว่างปี | (69,583,216) | (621,197,475) |
| ยอดสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 3,198,129,368 | 3,249,724,470 |

### 8.3 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทุน ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ ผู้จัดการกองทุนจัดให้มีสอบทานข้อมูลระหว่าง บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ เพื่อพิจารณากระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 8.50 ถึง ร้อยละ 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

| | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | | |
|---|---|---|---|
| | **การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ** | **การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ** | **การลดลงของข้อสมมติ** |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 1 | ลดลงร้อยละ 10.3 | เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 |
| อัตราการให้เช่าพื้นที่ | ร้อยละ 1 | เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 | ลดลงร้อยละ 0.5 |

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 ในโครงการเมเจอร์ 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. 2566 ราคาทุน | ราคาประเมิน | วันที่ประเมิน | รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 | สินทรัพย์ส่วนเพิ่มในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | จำหน่ายในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ราคาทุน | ราคาประเมิน | วันที่ประเมิน | รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน | 1,663,828 | | | | 10,013 | (1,424) | 1,672,417 | | | |
| โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน - สิทธิการเช่าอาคารใหม่ | 16,400 | | | | | | 16,400 | | | |
| รวมโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน | 1,680,228 | 1,981,500 | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 | 301,272 | 10,013 | (1,424) | 1,688,817 | 2,095,000 | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | 406,183 |
| โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต | 663,741 | 184,600 | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 | (479,141) | 1,391 | - | 665,132 | 101,200 | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | (563,932) |
| โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต - สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 67,740 | 49,187 | | (18,553) | 2,793 | - | 70,533 | 44,097 | | (26,436) |
| รวมโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต | 731,481 | 233,787 | | (497,694) | 4,184 | - | 735,665 | 145,297 | | (590,368) |
| โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน | 1,000,876 | 1,034,437 | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 | 33,561 | 5,340 | (125) | 1,006,091 | 957,832 | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | (48,259) |
| รวม | 3,412,585 | 3,249,724 | | (162,861) | 19,537 | (1,549) | 3,430,573 | 3,198,129 | | (232,444) |
| | | | | | ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในระหว่างปี | | | | | (69,583) |

(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 | ตัดจำหน่ายในปีสิ้นสุดวันที่ 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) |

## 10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

| | พ.ศ. 2566 | | พ.ศ. 2565 | |
|---|---|---|---|---|
| ธนาคาร | บาท | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ) | บาท | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ) |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | | | |
| ออมทรัพย์ | 27,786,486 | 0.25 | 21,163,310 | 0.25 |
| กระแสรายวัน | 5,935,083 | - | 2,676,195 | - |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | | | | |
| ออมทรัพย์ | 354,008,827 | 0.30 | 312,557,303 | 0.30 |
| | 387,726,396 | | 336,396,808 | |

## 11 ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ

| | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท |
|---|---|---|
| ลูกหนี้ค่าเช่า | 18,383,113 | 33,165,506 |
| หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (1,441,226) | (4,752,732) |
| รวมลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ | 16,941,887 | 28,412,774 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ยอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าเช่าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

| | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท |
|---|---|---|
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 8,429,648 | 10,444,295 |
| ค้างชำระ | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 9,036,257 | 11,288,225 |
| 3 - 6 เดือน | 46,260 | 5,617,116 |
| 6 - 12 เดือน | 136,350 | 2,918,115 |
| เกินกว่า 12 เดือน | 734,598 | 2,897,755 |
| ลูกหนี้ค่าเช่า | 18,383,113 | 33,165,506 |
| หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (1,441,226) | (4,752,732) |
| ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ | 16,941,887 | 28,412,774 |

## 12 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

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

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีมีดังนี้

| | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2565 |
|---|---|---|
| | บาท | บาท |
| ยอดต้นปี | 8,546,696 | 9,234,167 |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น | 536,289 | 328,391 |
| รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างปี | (1,203,735) | (1,015,862) |
| ยอดสิ้นปี | 7,879,250 | 8,546,696 |

## 13 หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

| | เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2565 |
| | บาท | บาท |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 12,668,136 | 10,629,360 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 39,070,014 | 47,566,411 |
| เกิน 5 ปี | - | 2,143,589 |
| รวม | 51,738,150 | 60,339,360 |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (7,641,016) | (11,151,943) |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า | 44,097,134 | 49,187,417 |

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่ามีรายละเอียด ดังนี้

| | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท |
|---|---|---|
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 9,515,662 | 6,975,294 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 34,581,472 | 40,075,715 |
| เกิน 5 ปี | - | 2,136,409 |
| รวม | 44,097,134 | 49,187,417 |

## 14 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยลงทุนมีดังนี้

| | จำนวนหน่วยลงทุน | มูลค่าหน่วยละ บาท | รวม บาท |
|---|---|---|---|
| ยอดต้นปี ณ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 | 330,000,000 | 9.9000 | 3,267,000,000 |
| จ่ายคืนทุน ณ 29 มีนาคม พ.ศ. 2566 | - | 0.1000 | (33,000,000) |
| ยอดสิ้นปี ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | 330,000,000 | 9.8000 | 3,234,000,000 |

ที่ประชุมคณะอนุกรรมการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เมื่อวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2566 ได้อนุมัติให้ลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1000 บาท เป็นจำนวน 33 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายคืนเงินลดทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2566 โดยการลดเงินลงทุนจดทะเบียนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลดทุนของกองทุนรวมฯ

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีมีดังนี้

| | พ.ศ. 2566 บาท | พ.ศ. 2565 บาท |
|---|---|---|
| ยอดต้นปี | 209,026,027 | 775,051,164 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 208,833,546 | 220,172,338 |
| ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (69,583,216) | (621,197,475) |
| จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 15) | (126,390,000) | (165,000,000) |
| ยอดสิ้นปี | 221,886,357 | 209,026,027 |

## 15 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | วันที่จ่าย | อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท | รวมเป็นเงิน ล้านบาท |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 | 16 มิถุนายน พ.ศ. 2566 | 0.1270 | 41.910 |
| 2 | 1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 | 20 กันยายน พ.ศ. 2566 | 0.1270 | 41.910 |
| 3 | 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2566 | 21 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | 0.1290 | 42.570 |
| | | | | 126.390 |

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | วันที่จ่าย | อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท | รวมเป็นเงิน ล้านบาท |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 ตุลาคม 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 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 | 20 กันยายน พ.ศ. 2565 | 0.1400 | 46.200 |
| | | | | 165.000 |

## 16 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

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## 17 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวมฯ เป็นดังนี้

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

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

## 17.1 รายได้

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2566 บาท | พ.ศ. 2565 บาท | นโยบายการกำหนดราคา |
| บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ | | | |
| - รายได้ค่าเช่าและบริการ | 100,779,439 | 132,250,399 | ราคาตลาด |

## 17.2 ค่าใช้จ่าย

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2566 บาท | พ.ศ. 2565 บาท | นโยบายการกำหนดราคา |
| บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ | | | |
| - ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 32,199,450 | 32,385,013 | ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด | | | |
| - ค่าธรรมเนียมการจัดการ | 4,288,432 | 4,772,281 | ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | | | |
| - ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ | 1,072,108 | 1,193,070 | ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | | |
| - ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 1,786,847 | 1,988,450 | ตามเกณฑ์ที่ระบุในหนังสือชี้ชวน |

### 17.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อบริการ

| | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บาท |
|---|---|---|
| บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ | | |
| - ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น | 6,920,550 | 8,251,216 |
| - รายได้ค้างรับ | 15,567,768 | 15,162,948 |
| - เจ้าหนี้อื่น | 2,349,159 | 2,253,223 |
| - เงินมัดจำรับจากลูกค้า | 3,459,900 | 3,459,900 |
| - หนี้สินอื่น | 2,811,482 | 2,402,158 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด | | |
| - เจ้าหนี้อื่น | 742,032 | 745,114 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | |
| - เงินฝากธนาคาร | 33,717,570 | 23,839,505 |
| - เจ้าหนี้อื่น | 309,180 | 310,464 |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | | |
| - เงินฝากธนาคาร | 354,008,827 | 312,557,303 |
| - เจ้าหนี้อื่น | 185,508 | 186,278 |

## 18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน อย่างไรก็ตามไม่มีความความแตกต่างระหว่างงบการเงินและรายงานส่วนการดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

## 19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 19.54 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

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