

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8, 9	148,666,053	147,648,189
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8, 10	3,612,811,430	3,459,005,442
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	184,404,564	178,794,122
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	12	18,845,899	10,763,845
รายได้ค้างรับ	18.3	15,968,403	15,776,032
ลูกหนี้อื่น		781,356	702,392
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	13	6,665,654	7,373,179
สินทรัพย์อื่น		2,130,771	2,341,433
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>3,990,274,130</b>	<b>3,822,404,634</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น		26,906,793	25,950,648
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		108,998,799	97,794,623
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		4,142,420	3,392,855
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14	26,679,831	34,581,472
หนี้สินอื่น		4,977,527	4,020,349
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>171,705,370</b>	<b>165,739,947</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,818,568,760</b>	<b>3,656,664,687</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	15	3,234,000,000	3,234,000,000
กำไรสะสม	15	584,568,760	422,664,687
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,818,568,760</b>	<b>3,656,664,687</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>		<b>11.5714</b>	<b>11.0808</b>
<b>จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>		<b>330,000,000</b>	<b>330,000,000</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)</b>				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว				
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	5-1-2 ไร่	370,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	59,188 ตารางเมตร	1,110,265,810		
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึง งานระบบสาธารณูปโภค	1-1-36 ไร่	68,590,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		126,987,600		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,602,546		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		87,645,502		
		1,783,091,458	2,474,000,000	68.48
2. โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต				
ที่ตั้ง 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ต. ประชาธิปัตย์				
อ. ธัญบุรี ปทุมธานี				
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ	30,430 ตารางเมตร	493,890,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		124,323,300		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		13,377,198		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		44,415,033		
		676,005,531	52,100,000	1.44
- สิทธิทรัพย์สินสิทธิการใช้		73,109,635	26,679,831	0.74
		749,115,166	78,779,831	2.18
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		38,497,503		
		1,010,183,653	1,060,031,599	29.34
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		3,542,390,277	3,612,811,430	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)</b>				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน				
ที่ตั้ง 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว				
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร				
- สิทธิการเช่าที่ดินโครงการ	5-1-2 ไร่	370,000,000		
- สิทธิการเช่าอาคารโครงการ	59,188 ตารางเมตร	1,110,265,810		
- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึง งานระบบสาธารณูปโภค	1-1-36 ไร่	68,590,000		
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		126,987,600		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		19,602,546		
- ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการ		84,010,303		
		1,779,456,259	2,400,000,000	69.38
2. โครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ 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		41,466,126		
		673,056,624	66,700,000	1.93
- สิทธิทรัพย์สินสิทธิการใช้		70,532,607	34,581,474	1.00
		743,589,231	101,281,474	2.93
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		36,254,624		
		1,007,940,774	957,723,968	27.69
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		3,530,986,264	3,459,005,442	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		350,152,837	323,146,785
รายได้ดอกเบี้ย		3,295,004	5,287,690
รายได้อื่น		2,406,174	2,182,632
<b>รวมรายได้</b>		<b>355,854,015</b>	<b>330,617,107</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		38,412,661	40,839,392
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17, 18	4,685,366	4,422,423
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	17, 18	1,171,341	1,105,606
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17, 18	1,952,236	1,842,676
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 18	34,447,731	31,529,512
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,142,146	1,303,818
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		14,191,671	11,598,376
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย		3,988,223	4,616,707
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,010,822	5,548,548
ต้นทุนทางการเงิน		2,380,514	3,152,473
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>110,382,711</b>	<b>105,959,531</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>245,471,304</b>	<b>224,657,576</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	8, 9	142,482,769	160,755,754
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>142,482,769</b>	<b>160,755,754</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>387,954,073</b>	<b>385,413,330</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์  
 งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		245,471,304	224,657,576
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	15	142,482,769	160,755,754
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
จ่ายเงินปันผล	16	(226,050,000)	(184,635,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี			
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,656,664,687	3,455,886,357
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		3,818,568,760	3,656,664,687

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,954,073	385,413,330
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :</b>			
ค่าตัดจำหน่ายส่วนลดรับจากเงินลงทุน	9	(2,697,511)	(4,205,965)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		735,905	615,779
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	8.3, 9	(142,482,769)	(160,755,754)
การซื้อเงินลงทุน		(307,831,069)	(654,197,323)
การขายเงินลงทุน		300,015,200	410,019,000
ลูกหนี้ค่าเช่า(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(8,082,054)	6,178,042
รายได้ค้ำรับเพิ่มขึ้น		(192,371)	(208,264)
ลูกหนี้อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(78,964)	217,627
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง		707,525	506,071
สินทรัพย์อื่นลดลง		206,275	7,783
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		969,565	(151,598)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		11,204,176	2,183,208
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		749,565	409,196
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		957,178	(828,466)
ต้นทุนทางการเงิน		2,380,514	3,152,473
รายได้ดอกเบี้ย		(597,493)	(1,081,725)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		601,880	1,097,447
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		244,519,625	(11,629,139)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(10,478,669)	(9,515,662)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(2,380,514)	(3,152,473)
จ่ายเงินปันผล	16	(226,050,000)	(184,635,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(238,909,183)	(197,303,135)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		5,610,442	(208,932,274)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		178,794,122	387,726,396
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี		184,404,564	178,794,122
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>			
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้			
ซื้อเงินลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระเงิน		2,577,028	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้