

1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ 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 โดยมีธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และมีบริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีที่กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของบริษัทจัดการฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของบริษัทจัดการฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกองทุนรวมฯ

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับการดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ และ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ 'การชำระ' หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญาสิทธิเลือกเงื่อนไขของหนี้สินที่สามารถชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

บริษัทจัดการฯ ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงข้างต้นไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน

4 นโยบายการบัญชี

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อ
ทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่า
ของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทุนรวมฯ จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อ
การลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและ
ต้นทุนการกู้ยืม

กองทุนรวมฯ รวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมฯ จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนของรายการนั้น
สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุน
เมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กองทุนรวมฯ จะตัดมูลค่าตามบัญชี
ของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

บริษัทจัดการฯ กำหนดราคาขายยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินรอบระยะเวลาแรกที่ได้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของ
เงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินรอบระยะเวลาถัดไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับ
อนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการประเมินค่า
ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่า
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการ
ประเมินค่าครั้งล่าสุด บริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่า
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติ
เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในขณะเดียวกันจะต้อง
สะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กองทุนรวมฯ
จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทุนรวมฯ จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น
อย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

4.3 สิทธิทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสิทธิทางการเงินเป็นสิทธิทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสิทธิทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า และลูกหนี้อื่น ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสิทธิทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับการได้มาซึ่งสิทธินั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสิทธิทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สิทธิทางการเงินในฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสิทธิทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสิทธินั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสิทธิออกไป

4.4 ลูกหนี้

ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯ ใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณาผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

4.6 สัญญาเช่า

ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

4.7 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนรวมฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้จากเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสัดส่วนเวลา และอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทุนรวมฯ

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) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในรอบระยะเวลาสิ้นปีบัญชี

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

การจ่ายเงินปันผล

ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการฯ ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่บริษัทจัดการฯ กำหนด
- 3) บริษัทจัดการฯ ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- 4) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการฯ จ่ายเงินปันผล

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

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

การลงทุน

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

หากบริษัทจัดการฯ ประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

- 2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้พิจารณาอนุญาตในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้พิจารณาอนุญาต

การประมาณการและการใช้พิจารณาอนุญาตได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่าย ต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาพตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 8.50 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีพีเพิล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

7 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
ปรับขึ้นลงตาม	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	รวม
อัตราตลาด			
บาท	บาท	บาท	บาท

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	148,666,053	-	148,666,053
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	184,404,564	-	-	184,404,564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

มีอัตราดอกเบี้ย	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
ปรับขึ้นลงตาม	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	รวม
อัตราตลาด			
บาท	บาท	บาท	บาท

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	147,648,189	-	147,648,189
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178,794,122	-	-	178,794,122

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารที่มีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

8 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

8.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

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

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	148,666,053	-	148,666,053
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,612,811,430	3,612,811,430
รวมสินทรัพย์	-	148,666,053	3,612,811,430	3,761,477,483

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
- พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	-	147,648,189	-	147,648,189
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,459,005,442	3,459,005,442
รวมสินทรัพย์	-	147,648,189	3,459,005,442	3,606,653,631

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลาและไม่มีเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างรอบระยะเวลา

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ได้แก่ พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์คำนวณจากเส้นอัตราผลตอบแทนของสมาคมตลาดสารหนี้ไทย ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบฐานะการเงิน

8.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	3,459,005,442	3,198,129,368
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	12,155,118	101,047,934
จำหน่ายระหว่างปี	(751,105)	(634,779)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในระหว่างปี	142,401,975	160,462,919
ยอดสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,612,811,430	3,459,005,442

8.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทจัดการฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ บริษัทจัดการฯ จัดให้มีสอบทานข้อมูลระหว่างบริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ เพื่อพิจารณากระบวนการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละไตรมาส ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานรายไตรมาสของกองทุนรวมฯ

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

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้นของ ข้อสมมติ	การลดลงของ ข้อสมมติ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลงร้อยละ 10.2	เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4
อัตรการให้เช่าพื้นที่	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7	ลดลงร้อยละ 0.7

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้คำนวณ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบฐานะทางการเงิน

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

9 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี มีดังนี้

	เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - พันธบัตร ธนาคารแห่งประเทศไทย	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	147,648,189	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	298,239,559	553,149,389
ค่าตัดจำหน่ายส่วนลดรับจากเงินลงทุน	2,697,511	4,205,965
จำหน่ายระหว่างปี	(300,000,000)	(410,000,000)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	80,794	292,835
ยอดสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	148,666,053	147,648,189

10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต และโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชูกิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) โครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน
 - ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
 - ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี
 - ค) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาเช่า 30 ปี
 - ง) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

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

กองทุนรวมฯ ได้รับค้ำประกันจากผู้ให้สิทธิในการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งหมดต่อไปได้อีก 30 ปี นับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในพื้นที่แบ่งเช่า ในโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ 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 ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 16.4 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ได้ชำระเงินดังกล่าว ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2560

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในพื้นที่แบ่งเช่า ในโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน โดยพื้นที่แบ่งเช่าดังกล่าวมีพื้นที่ 448.03 ตารางเมตร และมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2610 (รวมระยะเวลา 42 ปี 6 เดือน 10 วัน) โดย ณ วันจดทะเบียนการเช่ากองทุนรวมฯ ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 88.35 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ได้ชำระเงินดังกล่าว ณ วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2567

2) โครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต

- 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 ชูชุก 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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่			รายการกำไร			รายการกำไร			(หน่วย: พันบาท)	
	1 มกราคม พ.ศ. 2568			ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่			ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่				
	ราคา			ส่วนเพิ่มในปี			ส่วนเพิ่มในปี				
	ราคาทุน	ประเมิน	วันที่สอบทาน การประเมิน	1 มกราคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	จำนวนในปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	ราคา	วันที่สอบทาน การประเมิน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,779,455	2,400,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	620,545	3,795	(160)	1,783,090	2,474,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	690,910	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต	673,057	66,700	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	(606,357)	2,949	-	676,006	52,100	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	(623,906)	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต - สิทธิการเช่า	70,533	34,581		(35,952)	2,577	-	73,110	26,680		(46,430)	
รวมโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต	743,590	101,281		(642,309)	5,526	-	749,116	78,780		(670,336)	
โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน	1,007,941	957,724	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	(50,217)	2,834	(591)	1,010,184	1,060,031	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	49,847	
รวม	3,530,986	3,459,005		(71,981)	12,155	(751)	3,542,390	3,612,811		70,421	
										กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในระหว่างปี	142,402

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่			รายการกำไร			รายการกำไร			(หน่วย: พันบาท)	
	1 มกราคม พ.ศ. 2567			ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่			ที่ยังไม่เกิดขึ้น ณ วันที่				
	ราคา	วันที่สอบทาน	การประเมิน	ส่วนเพิ่มในปี	จำนวนในปี	จำนวนในปี	มูลค่า ณ วันที่	วันที่สอบทาน	การประเมิน		
	ราคาทุน	ประเมิน	การประเมิน	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ราคา	วันที่สอบทาน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน	1,688,817	2,095,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	406,183	90,736	(98)	1,779,455	2,400,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	620,545	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต	665,132	101,200	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	(563,932)	7,925	-	673,057	66,700	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	(606,357)	
โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต - สิทธิประโยชน์การใช้	70,533	44,097		(26,436)	-	-	70,533	34,581		(35,952)	
รวมโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต	735,665	145,297		(590,368)	7,925	-	743,590	101,281		(642,309)	
โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชูกิ อเวนิว รัชโยธิน	1,006,091	957,832	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	(48,259)	2,387	(537)	1,007,941	957,724	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	(50,217)	
รวม	3,430,573	3,198,129		(232,444)	101,048	(635)	3,530,986	3,459,005		(71,981)	
										กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในระหว่างปี	160,463

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	บาท	(ร้อยละ)	บาท	(ร้อยละ)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	14,366,213	0.20	17,294,795	0.40
กระแสรายวัน	4,623,840	-	296,282	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	165,414,511	0.20	161,203,045	0.40
	<u>184,404,564</u>		<u>178,794,122</u>	

12 ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	20,287,125	12,205,071
<u>หัก</u> ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	<u>(1,441,226)</u>	<u>(1,441,226)</u>
รวมลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	<u>18,845,899</u>	<u>10,763,845</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ยอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าเช่าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,944,079	4,916,562
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	10,303,676	6,548,742
3 - 6 เดือน	264,772	3,266
6 - 12 เดือน	40,000	1,903
เกินกว่า 12 เดือน	734,598	734,598
ลูกหนี้ค่าเช่า	20,287,125	12,205,071
<u>หัก</u> ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	<u>(1,441,226)</u>	<u>(1,441,226)</u>
รวมลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	<u>18,845,899</u>	<u>10,763,845</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

13 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าตอบแทนสิทธิการเชื่อมต่อทางเดินยกระดับสถานีรัชโยธิน โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวกับห้างสรรพสินค้าเมเจอร์ รัชโยธิน มีระยะเวลาการอนุญาต 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เปิดใช้ทางเดินยกระดับซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา และค่าจดทะเบียนกองทุนรายปี จำนวน 1 ปี ซึ่งชำระในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีมีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	7,373,179	7,879,250
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	533,158	701,046
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายระหว่างปี	(1,240,683)	(1,207,117)
ยอดสิ้นปี	6,665,654	7,373,179

14 หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	12,859,182	12,567,462
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	16,171,610	26,502,552
รวม	29,030,792	39,070,014
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(2,350,961)	(4,488,542)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	26,679,831	34,581,472

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่ามีรายละเอียด ดังนี้

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	11,199,969	10,234,177
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	15,479,862	24,347,295
รวม	26,679,831	34,581,472

15 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 330,000,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.80 บาท

ไม่มีรายการเคลื่อนไหวของเงินทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังนี้

	บาท
ยอดต้นรอบระยะเวลา	422,664,687
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	245,471,304
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 8.3, 9)	142,482,769
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 16)	(226,050,000)
ยอดสิ้นรอบระยะเวลา	584,568,760

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

16 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	28 มีนาคม พ.ศ. 2568	0.1950	64.350
2	1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	23 มิถุนายน พ.ศ. 2568	0.1500	49.500
3	1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568	22 กันยายน พ.ศ. 2568	0.1600	52.800
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2568	22 ธันวาคม พ.ศ. 2568	0.1800	59.400
				<u>226.050</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	28 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.1350	44.550
2	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	19 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1495	49.335
3	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	20 กันยายน พ.ศ. 2567	0.1300	42.900
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2567	20 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.1450	47.850
				<u>184.635</u>

17 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 ตามที่เกิดขึ้นจริง 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

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวมฯ เป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นลงทุนร้อยละ 33.00
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ผู้จัดการกองทุน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียน

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

18.1 รายได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
	บาท	บาท	
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ			
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	101,933,900	89,459,722	ราคาตลาด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

18.2 ค่าใช้จ่าย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ			
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,447,731	31,529,512	ตามเกณฑ์ที่ระบุ ในหนังสือชี้ชวน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด			
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,685,366	4,422,423	ตามเกณฑ์ที่ระบุ ในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,171,341	1,105,606	ตามเกณฑ์ที่ระบุ ในหนังสือชี้ชวน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,952,236	1,842,676	ตามเกณฑ์ที่ระบุ ในหนังสือชี้ชวน

18.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อบริการ

	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ		
- ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	10,059,665	5,118,358
- รายได้ค้างรับ	15,968,403	15,776,032
- เจ้าหนี้อื่น	1,835,670	1,428,999
- เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	4,157,168	4,157,168
- หนี้สินอื่น	3,104,422	3,812,685
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
- เจ้าหนี้อื่น	815,599	397,747
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
- เงินฝากธนาคาร	18,990,053	17,591,077
- เจ้าหนี้อื่น	339,833	165,728
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
- เงินฝากธนาคาร	165,414,511	161,203,045
- เจ้าหนี้อื่น	203,900	99,437

19 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน อย่างไรก็ตามไม่มีความความแตกต่างระหว่างงบการเงินและรายงานส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2568 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 310.39 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.24% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 300.75 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.99% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

ในปี พ.ศ. 2567 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 654.20 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 18.45 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 410.63 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.58 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี