

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (กองทุนรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบ ของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6 เรื่อง การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ญาณ และข้อที่ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (บริษัทจัดการฯ) และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมที่จำนวน 3,613 ล้านบาท และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 142 ล้านบาท ที่แสดงอยู่ภายใต้งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมคือเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว	ผู้ประเมินอิสระได้รับการว่าจ้างจากบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินอิสระโดยการสอบถามถึงรูปแบบ ขอบเขตของงานและวิธีการในการประเมินของบริษัทผู้ประเมิน
การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach)	ข้าพเจ้าประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญและความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมไปถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่า อัตราการให้เช่าพื้นที่ประมาณการรายได้ค่าเช่า รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายทั้งในปัจจุบันและอนาคต ขนาดของพื้นที่ให้เช่า และรายจ่ายฝ่ายทุน โดยการตรวจกับเอกสารประกอบต่างๆ และข้อมูลในอดีต
การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมใช้วิจารณ์ญาณและข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมหลายอย่าง โดยใช้วิธีการคิดลดกระแสเงินสด ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณการ ได้แก่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า อัตราการให้เช่าพื้นที่ ประมาณการรายได้ค่าเช่า รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย อัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของธุรกิจ	ข้าพเจ้าพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและอัตราการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมโดยเปรียบเทียบกับอัตราซึ่งอยู่ในช่วงที่สอดคล้องกับข้อมูลจากอุตสาหกรรมเดียวกัน
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะว่าหากวิจารณ์ญาณและข้อสมมติที่นำมาใช้เกิดการเปลี่ยนแปลงแม้เพียงเล็กน้อย อาจก่อให้เกิดผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุนรวม	จากวิธีการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าเห็นว่าวิจารณ์ญาณของบริษัทจัดการฯ และข้อสมมติที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่ได้รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปี ภายหลังจากที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจารณญาณเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของ บริษัทจัดการฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่
ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม
ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็น
อิสระและได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่
บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกัน
ของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบ
ระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบ
บัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะ
เกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถ
คาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสาร
ดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สวาสัตว์ดี อหุมานราชธน

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400

กรุงเทพมหานคร

18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
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
รวมสินทรัพย์		3,990,274,130	3,822,404,634
หนี้สิน			
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
รวมหนี้สิน		171,705,370	165,739,947
สินทรัพย์สุทธิ		3,818,568,760	3,656,664,687
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	15	3,234,000,000	3,234,000,000
กำไรสะสม	15	584,568,760	422,664,687
สินทรัพย์สุทธิ		3,818,568,760	3,656,664,687
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.5714	11.0808
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		330,000,000	330,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เช่า	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 ซินีเพล็กซ์ 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		44,415,033		
		676,005,531	52,100,000	1.44
- สิทธิการใช้สิทธิการใช้		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 ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมฯ เข้า	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)				
สิทธิการเช่าในโครงการ				
1. โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 ซินีเพล็กซ์ 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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		350,152,837	323,146,785
รายได้ดอกเบี้ย		3,295,004	5,287,690
รายได้อื่น		2,406,174	2,182,632
รวมรายได้		355,854,015	330,617,107
ค่าใช้จ่าย			
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
รวมค่าใช้จ่าย		110,382,711	105,959,531
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		245,471,304	224,657,576
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	8, 9	142,482,769	160,755,754
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		142,482,769	160,755,754
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,954,073	385,413,330

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		387,954,073	385,413,330
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
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
รายได้ค้างรับเพิ่มขึ้น		(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)
เงินมัดจำจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		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
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		244,519,625	(11,629,139)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
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
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้			
ซื้อเงินลงทุนโดยยังไม่ได้ชำระเงิน		2,577,028	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบทางการเงินนี้

1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 (“บริษัทจัดการฯ”) เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และมีบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของบริษัทจัดการฯ 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

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 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 รวมรายการจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้
ค่อนข้างแน่ที่กองทุนรวมฯ จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการจ่ายนั้น และต้นทุนของรายการนั้น
สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุน
เมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กองทุนรวมฯจะตัดมูลค่าตามบัญชี
ของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

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

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติ
เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันในขณะเดียวกันจะต้อง
สะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กองทุนรวมฯ
จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทุนรวมฯ จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น
อย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า และลูกหนี้อื่น ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

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 โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่สัญญา สิ้นสุดจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า 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 จะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 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 ได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่องการลงทุนให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่งหุ้น 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 มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการฯ ประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่งหุ้น บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่งหุ้นโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

- 2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้พิจารณาในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้พิจารณา

การประมาณการและการใช้พิจารณาได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

7 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

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

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินเนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารที่มีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

8 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

8.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนบปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม 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 ซินีเพล็กซ์ 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 วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ในงบฐานะการเงิน

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 อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ 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
อัตราการใช้พื้นที่	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7	ลดลงร้อยละ 0.7

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับมูลค่าปัจจุบันของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้คำนวณ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบฐานะทางการเงิน

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 เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต และโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชูกิ อเวนิว รัชโยธิน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งหมดต่อไปได้อีก 30 ปี นับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในพื้นที่แบ่งเช่า ในโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 ซินีเพล็กซ์ 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 ซินีเพล็กซ์ 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 ชูชูกิ 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

(หน่วย: พันบาท)										
ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่			รายการกำไร			รายการกำไร			
	1 มกราคม พ.ศ. 2568			(ขาดทุน)			(ขาดทุน)			
	ที่ยังไม่เกิดขึ้น			สินทรัพย์			ที่ยังไม่เกิดขึ้น			
	ณ วันที่			ส่วนเพิ่มในปี			ณ วันที่			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			จำนวนในปี			31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
ราคา	ประเมิน	วันที่สอบทาน	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	ราคา	ประเมิน	วันที่สอบทาน	31 ธันวาคม	
การประเมิน	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2568	การประเมิน	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2568	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 - สินทรัพย์สิทธิการใช้	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 ซูซูกิ 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

(หน่วย: พันบาท)										
ชื่อสินทรัพย์	รายการกำไร			รายการกำไร						
	(ขาดทุน)			(ขาดทุน)						
	ที่ยังไม่เกิดขึ้น			ที่ยังไม่เกิดขึ้น						
	ณ วันที่			ณ วันที่						
	1 มกราคม พ.ศ. 2567			31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
	ราคา	วันที่	มูลค่า ณ วันที่	ราคา	วันที่	มูลค่า ณ วันที่	ราคา	วันที่	มูลค่า ณ วันที่	ราคา
	ราคาทุน	ประเมิน	การประเมิน	ราคาทุน	ประเมิน	การประเมิน	ราคาทุน	ประเมิน	การประเมิน	ราคาทุน
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 รังสิต	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 รังสิต - สินทรัพย์สิทธิการใช้	70,533	44,097		(26,436)	-	-	70,533	34,581		(35,952)
รวมโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	735,665	145,297		(590,368)	7,925	-	743,590	101,281		(642,309)
โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ 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 ซินีเพล็กซ์ 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
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,441,226)	(1,441,226)
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
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,441,226)	(1,441,226)
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	<u>18,845,899</u>	<u>10,763,845</u>

13 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าตอบแทนสิทธิการเชื่อมต่อทางเดินยกระดับสถานีรัชโยธิน โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวกับห้างสรรพสินค้าเมเจอร์ รัชโยธิน มีระยะเวลาการอนุญาต 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เปิดใช้ทางเดินยกระดับ ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา 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 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

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
จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 16)	(226,050,000)
ยอดสิ้นรอบระยะเวลา	584,568,760

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวมฯ เป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 33.00
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ผู้จัดการกองทุน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ดูแลผลประโยชน์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	นายทะเบียน

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

18.1 รายได้

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

18.2 ค่าใช้จ่าย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 พ.ศ. 2568 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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