|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| หมายเหตุ |  | สารบัญ |
|  |  |  |
| 1 |  | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 |  | เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล |
| 3 |  | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 4 |  | เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม |
| 5 |  | เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |
| 6 |  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 7 |  | ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ |
| 8 |  | สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า |
| 9 |  | กำไรสะสม |
| 10 |  | การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| 11 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน |
| 12 |  | ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน |
| 13 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |
| 14 |  | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 15 |  | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่   
9 พฤศจิกายน 2568

1. **ข้อมูลทั่วไป**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้าของโลตัสส์จำนวน 23 โครงการ

บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างงวดได้แก่ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.00) ซึ่งบริษัทเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำ  
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34  
เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อ  
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้มิได้รวมข้อมูล  
ทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้  
จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการ  
ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่  
ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมี  
ความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและนโยบายการกำหนดราคา ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลา |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ตั้งแต่วันที่ |
|  |  |  | 10 กันยายน 2567 |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือน |  | (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | สิ้นสุดวันที่ |  | ถึงวันที่ |
|  | 30 กันยายน 2568 |  | 30 กันยายน 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***รายได้*** |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 719,363 |  | - |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 28,751 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 28,516 |  | - |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 24,359 |  | - |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 8,331 |  | - |
| **รวม** | **809,320** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **1,518** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 28,551 |  | - |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท | 28,254 |  | - |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 1,099 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 1,056 |  | - |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 993 |  | - |
| **รวม** | **59,953** |  | **-** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  |  |  |
| บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด | **32,702** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **14,901** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | **185,262** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 43,683 |  | - |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 1,242 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 3 |  | - |
| **รวม** | **44,928** |  | **-** |

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

|  | 30 **กันยายน** |  | 31 **ธันวาคม** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด*** |  |  |  |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **97,329** |  | **896,454** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ*** |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 392,788 |  | 304,035 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 4,326 |  | 3,227 |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 229 |  | - |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 462 |  | 1,252 |
| **รวม** | **397,805** |  | **308,514** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท | **20,000** |  | **54,481** |
|  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย*** |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 52,265 |  | 47,655 |
| บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด | 11,443 |  | 5,453 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 5,195 |  | 2,226 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 214 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 72 |  | - |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 33 |  | - |
| **รวม** | **69,222** |  | **55,334** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 7,447 |  | 15,254 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 3,087 |  | 3,459 |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 174 |  | 200 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 649 |  | 581 |
| **รวม** | **11,357** |  | **19,494** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***เงินมัดจำรับจากผู้เช่า*** |  |  |  |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 8,697 |  | 9,079 |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 6,541 |  | 7,105 |
| บริษัท ทรู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลส์ จำกัด | 3,559 |  | 3,559 |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 68 |  | 68 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 3,424 |  | 3,305 |
| **รวม** | **22,289** |  | **23,116** |

1. **เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

|  | *หมายเหตุ* | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันที่** 1 **มกราคม** / 10 **กันยายน** |  | 30,164,994 |  | - |
| ***บวก* ต้นทุนการปรับปรุงสินทรัพย์เพิ่มขึ้นระหว่างงวด** |  | 97,557 |  | - |
| *หัก* การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างงวด |  | (4,073) |  | - |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ  เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | *9* | (12,537) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** |  | **30,245,941** |  | **-** |

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อเดือน พฤศจิกายน 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

| **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ** | **ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่**  **ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม** |
| --- | --- |
| * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 3.0) * อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย (30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 82.7 - ร้อยละ 99.9) * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 10.0 - ร้อยละ 11.0) | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก   * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) |

1. **เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่   
30 กันยายน 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังต่อไปนี้

|  | *หมายเหตุ* | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม / 10 กันยายน |  | - |  | - |
| เพิ่มขึ้น | *11* | 2,435,000 |  | - |
| จำหน่าย | *11* | (1,140,472) |  | - |
| กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน | *9* | 5,015 |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** |  | **1,299,543** |  | **-** |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  | 30 กันยายน 2568 | | |  | 31 ธันวาคม 2567 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |
| เงินฝากธนาคาร | 190,306 |  | 0.25 |  | 1,042,797 |  | 0.40 |
| **รวม** | **190,306** |  |  |  | **1,042,797** |  |  |

1. **ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ**

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น  
สำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ

|  |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2568 |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ยังไม่ถึงกำหนดชำระ** |  | 376,448 |  | 343,569 |
| **เกินกำหนดชำระ** |  |  |  |  |
| **น้อยกว่า** 3 **เดือน** |  | 31,586 |  | 29,543 |
| 3 - 6 **เดือน** |  | 32,076 |  | 851 |
| 6 - 12 **เดือน** |  | 428 |  | 361 |
| **มากกว่า** 12 **เดือน** |  | 7,381 |  | 9,604 |
| รวม |  | **447,919** |  | **383,928** |
| ***หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น** |  | (6,996) |  | (10,122) |
| สุทธิ |  | **440,923** |  | **373,806** |

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลา 7 วัน

| *ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น* | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันที่** 1 **มกราคม** / 10 **กันยายน** | 10,122 |  | - |
| **กลับรายการ** | (3,126) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **6,996** |  | **-** |

1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า**

รายการเคลื่อนไหวของสัญญาเช่า - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***สัญญาเช่า - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์*** | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันที่** 1 **มกราคม** / 10 **กันยายน** | 239,774 |  | - |
| **ค่าเสื่อมราคา** | (10,997) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **228,777** |  | **-** |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

|  | หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ |  | ที่ดิน |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2568*** |  |  |  |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 20,854 |  | 23,403 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 81,989 |  | 105,987 |
| เกิน 5 ปี | 212,205 |  | 163,285 |
| **รวม** | **315,048** |  | **292,675** |
| *หัก* ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (74,384) |  | (40,218) |
| **มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า** | **240,664** |  | **252,457** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567*** |  |  |  |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 28,940 |  | 23,589 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 82,388 |  | 103,935 |
| เกิน 5 ปี | 226,091 |  | 182,984 |
| **รวม** | **337,419** |  | **310,508** |
| *หัก* ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (80,825) |  | (45,514) |
| **มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า** | **256,594** |  | **264,994** |

1. **กำไรสะสม**

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* | 2568 |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันที่** 1 **มกราคม** / 10 **กันยายน** |  | 377,082 |  | - |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ |  | 1,658,708 |  | - |
| กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน | *5* | 5,528 |  | - |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน   ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  ตามมูลค่ายุติธรรม | *4* | (12,537) |  | - |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน   ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | *5* | 5,015 |  | - |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | *10* | (1,185,409) |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** |  | **848,387** |  | **-** |

1. **การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| วันประกาศจ่ายเงินปันผล |  | สำหรับรอบระยะเวลา |  | มูลค่าต่อหน่วย |  | จำนวนเงิน |
|  |  |  |  | *(บาท)* |  | *(พันบาท)* |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 9 พฤษภาคม 2568 |  | 1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568 และ  กำไรสะสมซึ่งมาจากผลการดำเนินงานปี 2567   (ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 - 31 ธันวาคม 2567) |  | 0.2903 |  | 678,474 |
| 7 สิงหาคม 2568 |  | 1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568 |  | 0.2169 |  | 506,935 |
|  |  |  |  |  |  | **1,185,409** |

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ได้ซื้อและขายเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 2,435.0 ล้านบาท และ 1,140.5 ล้านบาทตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 12.4 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด *(สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่  
30 กันยายน 2567: ไม่มี)*

1. **ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน**

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน**

| ***มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า*** |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2568*** | | |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | | | - |  | - |  | 30,245,941 |  | 30,245,941 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | - |  | 1,299,543 |  | - |  | 1,299,543 |
|  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567*** | | |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | | | - |  | - |  | 30,164,994 |  | 30,164,994 |

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยกองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก   
วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4

1. **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |
| สัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 4,397 |  | 7,916 |
|  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 65,196 |  | 65,196 |
| **รวม** | **69,593** |  | **73,112** |

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์นำเงินฝากธนาคารกับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งไปค้ำประกันเพื่อออกหนังสือจากธนาคารเพื่อค้ำประกันสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 65.2 ล้านบาท ซึ่งแสดงแยกเป็นรายการต่างหากในบัญชี “สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจากแบบมีหลักทรัพย์  
ค้ำประกันเป็นแบบไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

***ภาระผูกพันที่เกี่ยวกับสัญญาบริการ***

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2568 ที่การประชุมคณะกรรมการบริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่ ทั้งนี้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่เกิน 96.0 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย

(ก) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ระยะเวลาการเช่าประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเนื้อที่รวมประมาณ 3 งาน 50 ตารางวา

(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,727 ตารางเมตร รวมทั้ง  
สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในที่ดินข้างต้น

(ค) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.2185 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น   
510.70 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2568