|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| หมายเหตุ |  | สารบัญ |
|  |  |  |
| 1 |  | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 |  | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน |
| 3 |  | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ |
| 4 |  | ความเสี่ยงทางการเงิน |
| 5 |  | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 6 |  | เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม |
| 7 |  | เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |
| 8 |  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 9 |  | สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า |
| 10 |  | กำไรสะสม |
| 11 |  | ค่าใช้จ่าย |
| 12 |  | การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| 13 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน |
| 14 |  | ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน |
| 15 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |
| 16 |  | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 17 |  | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

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 และเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่ (ดูหมายเหตุข้อ 6)

บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และมีบริษัท  
ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์  
ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล เว้นแต่มีเหตุการณ์ตามระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีหรือมีสภาพคล่องส่วนเกินและกำไรสะสมเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

1. **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

1. ***เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม***

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุด หรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

1. ***เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน***

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิ  
ก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

1. ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด***

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ ได้แสดงแยกเป็นรายการต่างหากในบัญชี “สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดการใช้” ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

1. ***ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ***

ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตาม ความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

กองทรัสต์ตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากลูกหนี้สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของลูกหนี้สัญญาเช่าได้ถูกโอน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในลูกหนี้สัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

1. ***ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี***

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายการทำสัญญาเช่าจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา

1. ***สัญญาเช่า***

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

*ในฐานะผู้เช่า*

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ก) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะ และสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ เว้นแต่ สินทรัพย์สิทธิการใช้หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม โดยค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฏ)

1. ***เจ้าหนี้อื่น***

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

1. ***ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า***

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึงจำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้  
ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไข  
ในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

1. ***ประมาณการหนี้สิน***

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นใน  
ปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ   
และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

1. ***หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย***

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

1. ***การวัดมูลค่ายุติธรรม***

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

1. ***รายได้***

*รายได้ค่าเช่า*

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

*รายได้ค่าบริการ*

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

*รายได้อื่น*

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

1. ***ดอกเบี้ย***

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

1. ***ค่าใช้จ่าย***

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

1. ***ภาษีเงินได้***

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัพย์สินซึ่งมิใช่นิติบุคคล จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

1. ***การแบ่งปันส่วนทุน***

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. ***บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

**บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์  
มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น**

1. ***ส่วนงานดำเนินงาน***

**ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง**

1. **ความเสี่ยงทางการเงิน**

***ความเสี่ยงด้านเครดิต***

**ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้**

**ฝ่ายบริหารกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน**

***ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ***

**ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่**

**กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสภาวะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสภาวะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้**

**ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ**

| *ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่* ***31*** *ธันวาคม* |  | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ยังไม่ถึงกำหนดชำระ** |  | 465,221 |  | 343,569 |
| **เกินกำหนดชำระ** |  |  |  |  |
| **น้อยกว่า** 3 **เดือน** |  | 17,177 |  | 29,543 |
| 3 - 6 **เดือน** |  | 1,217 |  | 851 |
| 6 - 12 **เดือน** |  | 342 |  | 361 |
| **มากกว่า** 12 **เดือน** |  | 19,872 |  | 9,604 |
| รวม |  | **503,829** |  | **383,928** |
| ***หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น** |  | (19,930) |  | (10,122) |
| สุทธิ |  | **483,899** |  | **373,806** |

| *ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น* |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
|  |  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | วันที่ 10 กันยายน 2567  (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  |  | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันต้นปี/งวด** |  | 10,122 |  | - |
| **รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม** |  | - |  | 9,996 |
| **เพิ่มขึ้น** |  | 9,808 |  | 126 |
| ณ วันสิ้นปี/งวด |  | **19,930** |  | **10,122** |

***ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน***

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

***ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย***

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่ง ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   
(ดูหมายเหตุข้อ 8) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

| *ณ วันที่ 31 ธันวาคม* | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| *เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร* |  |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** | 167,586 |  | 896,455 |
| **หนี้สินทางการเงิน** | (2,450,000) |  | (2,450,000) |
| ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง | **(2,282,414)** |  | **(1,553,545)** |
| **สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย** | - |  | - |
| ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ | **(2,282,414)** |  | **(1,553,545)** |

1. **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปี/งวดมีดังต่อไปนี้

| **ชื่อกิจการ** | **ประเทศ ที่จัดตั้ง** | **ลักษณะความสัมพันธ์** | **ลักษณะธุรกรรม** |
| --- | --- | --- | --- |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.0 ของหน่วยทรัสต์  ที่ออกและชำระแล้ว | รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีจากกองทรัสต์  ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ  เงินปันผลจ่าย |
| บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์  คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ไทย | เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้  พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด | ไทย | เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ | รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ | รับค่าธรรมเนียมทรัสตีจากกองทรัสต์ |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | รับฝากเงิน  ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท เชสเตอร์ฟู้ด จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซี พี รีเทลลิงค์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์  ฟู้ดเชน จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท เอ้ก ดิจิทัล จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล เพ็ท ฟู้ด จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทรู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทรู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลส์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทรู ไลฟ์สไตล์ รีเทล จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล  คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |

| ***รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
| --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | วันที่ 10 กันยายน 2567  (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***รายได้*** |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 958,598 |  | 92,925 |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 38,039 |  | 3,304 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 28,751 |  | 3,167 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 32,807 |  | 2,728 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 11,269 |  | 1,215 |
| **รวม** | **1,069,464** |  | **103,339** |
|  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย |  |  |  |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **1,620** |  | **279** |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 37,230 |  | 865 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ |  |  |  |
| รีเทล โกรท | 28,254 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 1,407 |  | 118 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 1,099 |  | 126 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,334 |  | 117 |
| **รวม** | **69,324** |  | **1,226** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าใช้จ่าย*** |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ |  |  |  |
| บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด | **43,837** |  | **4,225** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี |  |  |  |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย |  |  |  |
| จำกัด (มหาชน) | **19,932** |  | **1,954** |
|  |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 248,162 |  | 22,915 |
| บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์   คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 15 |  | - |
| **รวม** | **248,177** |  | **22,915** |
|  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 132,469 |  | 8,266 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 1,242 |  | - |
| บริษัท ทรู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด | 104 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 3 |  | - |
| **รวม** | **133,818** |  | **8,266** |
|  |  |  |  |
| เงินปันผลจ่าย |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | **424,042** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |
| บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์   คอร์ปอเรชั่น จำกัด | **96,000** |  | **-** |

| ***ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด*** |  |  |  |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | **162,585** |  | **896,454** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ*** |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 422,857 |  | 304,035 |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 4,628 |  | 3,227 |
| บริษัท เอ้ก ดิจิทัล จำกัด | 587 |  | 267 |
| บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์   คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 305 |  | - |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 205 |  | - |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 146 |  | 864 |
| **รวม** | **428,728** |  | **308,393** |
|  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์  รีเทล โกรท | **-** |  | **54,481** |
|  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย*** |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 70,749 |  | 47,655 |
| บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด | 7,653 |  | 5,453 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน  กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 3,450 |  | 2,226 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 379 |  | - |
| **รวม** | **82,231** |  | **55,334** |
|  |  |  |  |
| ***ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |
| บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 3,346 |  | 3,459 |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 154 |  | 200 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 400 |  | 581 |
| **รวม** | **3,900** |  | **4,240** |
|  |  |  |  |
| ***เงินมัดจำรับจากผู้เช่า*** |  |  |  |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | - |  | 9,079 |
| ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 6,541 |  | 7,105 |
| บริษัท ทรู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลส์ จำกัด | 3,127 |  | 3,559 |
| บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) | 68 |  | 68 |
| บริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 5,667 |  | 3,305 |
| **รวม** | **15,403** |  | **23,116** |

***สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

*สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) เพื่อดูแลบริหารจัดการศูนย์การค้าของโลตัสส์จำนวน 23 โครงการ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี โดยกองทรัสต์จะเข้าสวมสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบและภาระของกองทุนรวมทุกประการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่ พร้อมทั้งแต่งตั้งบริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดังกล่าว

1. **เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

|  |  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | วันที่ 10 กันยายน 2567  (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | *หมายเหตุ* | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันต้นปี/งวด** |  | 30,164,994 |  | - |
| **รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม** |  | - |  | 29,904,929 |
| ***บวก* เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี/งวด** | *13* | 122,129 |  | - |
| ***บวก* ต้นทุนการปรับปรุงสินทรัพย์เพิ่มขึ้นระหว่างปี/งวด** | *13* | 183,846 |  | 64,608 |
| ***หัก* ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ระหว่างปี/งวด** |  | (12,265) |  | - |
| *หัก* การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าระหว่างปี/งวด |  | (4,036) |  | 237 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ  เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ | *10* | 440,509 |  | 195,220 |
| ณ สิ้นปี/งวด |  | **30,895,177** |  | **30,164,994** |

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อเดือน พฤศจิกายน 2568 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

| **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ** | **ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่**  **ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม** |
| --- | --- |
| * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ 2568: ร้อยละ 3.0 *(2567: ร้อยละ 3.0)* * อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย  2568: ร้อยละ 89.6 - 99.2 *(2567: ร้อยละ 82.7 - 99.9)* * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว  2568: ร้อยละ 9.5 - 10.5 *(2567: ร้อยละ 10.0 - 11.0)* | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก   * อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) |

***การเพิ่มเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี***

*โครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่*

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่มูลค่า 122.1 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย

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

(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,727 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง  
และทรัพย์สินอื่น ๆ ในที่ดินข้างต้น

(ค) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
และใช้ในการประกอบกิจการโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่

***สัญญาเช่า***

*ในฐานะผู้เช่า*

กองทรัสต์เช่าที่ดินสำหรับบางโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีระยะเวลา 22 ปี ถึง 30 ปี  
ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือน รายไตรมาสและรายปีตามอัตราคงที่ที่ระบุไว้ในแต่ละสัญญา

ในปี 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 24.6 ล้านบาท *(2567: 304.1 ล้านบาท)*

|  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | วันที่ 10 กันยายน 2567 |
|  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| *จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน* |  |  |  |
| **ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าภายใต้เงินลงทุนใน**  **อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์** | 6,987 |  | 702 |

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 20.9 ล้านบาท *(2567: 328.2 ล้านบาท)*

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลา 1 ปี ถึง 18 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

|  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | วันที่ 10 กันยายน 2567 |
|  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย | 371,074 |  | 42,201 |

| ***ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2568 |  | 2567 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ปีที่ 1 | 1,764,920 |  | 1,853,481 |
| ปีที่ 2 | 1,408,014 |  | 1,685,456 |
| ปีที่ 3 | 1,171,358 |  | 1,337,322 |
| ปีที่ 4 | 1,014,968 |  | 1,147,297 |
| ปีที่ 5 | 1,053,976 |  | 1,015,163 |
| หลังจากปีที่ 5 | 1,636,853 |  | 2,690,829 |

1. **เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

|  |  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | วันที่ 10 กันยายน 2567 |
|  |  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  |  | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  | *หมายเหตุ* | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันต้นปี/งวด** |  | - |  | - |
| เพิ่มขึ้น | *13* | 2,755,000 |  | - |
| จำหน่าย | *13* | (1,600,531) |  | - |
| กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน | *10* | 3,575 |  | - |
| ณ สิ้นปี/งวด |  | **1,158,044** |  | **-** |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

| *ณ วันที่ 31 ธันวาคม* | 2568 | | |  | 2567 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |  | จำนวนเงิน |  | อัตราดอกเบี้ย |
|  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละต่อปี)* |
| เงินฝากธนาคาร | 213,972 |  | 0.1 - 0.2 |  | 1,042,797 |  | 0.4 |
| **รวม** | **213,972** |  |  |  | **1,042,797** |  |  |

1. **สินทรัพย์สิทธิการใช้ / หนี้สินตามสัญญาเช่า**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
|  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | วันที่ 10 กันยายน 2567  (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันต้นปี/งวด** | 239,774 |  | - |
| **รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม** | - |  | 241,224 |
| **ค่าเสื่อมราคา** | (14,704) |  | (1,450) |
| ณ วันสิ้นปี/งวด | **225,070** |  | **239,774** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

|  | หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ |  | ที่ดิน |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568*** |  |  |  |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 20,817 |  | 25,557 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 81,847 |  | 108,954 |
| เกิน 5 ปี | 207,117 |  | 199,009 |
| **รวม** | **309,781** |  | **333,520** |
| *หัก* ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (72,268) |  | (57,884) |
| **มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า** | **237,513** |  | **275,636** |
|  |  |  |  |
| ***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**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ |
|  |  | สำหรับปีสิ้นสุด |  | วันที่ 10 กันยายน 2567  (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |
|  | *หมายเหตุ* | วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| **ณ วันต้นปี/งวด** |  | 377,081 |  | - |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ |  | 2,205,961 |  | 181,861 |
| กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน |  | 8,470 |  | - |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ  เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | *6* | 440,509 |  | 195,220 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม  ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย  มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | *7* | 3,575 |  | - |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | *12* | (1,696,081) |  | - |
| **ณ วันสิ้นปี/งวด** |  | **1,339,515** |  | **377,081** |

1. **ค่าใช้จ่าย**

***(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ***

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า   
10.0 ล้านบาทต่อปี

***(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสตี***

ทรัสตีของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม   
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี

***(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน***

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อย 0.035 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์   
หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนกำหนด

***(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์***

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการ

ไม่เกินร้อยละ 2.4 - 3.0 *(2567: ร้อยละ 3.0)* ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

1. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ไม่เกินร้อยละ 0.3 *(2567: ร้อยละ 0.3)* ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

1. ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 1.80 - 2.35 *(2567: ร้อยละ 2.35)* ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

1. ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการ

เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 *(2567: อัตรา 0.5 - 1.5)* เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน

1. **การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ในระหว่างปี 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 |
| 9 พฤศจิกายน 2568 |  | 1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568 |  | 0.2185 |  | 510,672 |
|  |  |  |  |  |  | **1,696,081** |

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ได้ซื้อและขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 3,061.0 ล้านบาท และ 1,600.5 ล้านบาทตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละ 16.1 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี *(2567: ไม่มี)*

1. **ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน**

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ใน

งบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน**

| ***มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า*** | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | - |  | - |  | 30,895,177 |  | 30,895,177 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 1,158,044 |  | - |  | 1,158,044 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | - |  | - |  | 30,164,994 |  | 30,164,994 |

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยกองทุนรวมตราสารหนี้

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก   
วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

1. **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2568 |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |  |
| สัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ |  | 2,055 |  | 7,916 |
|  |  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |  |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร |  | 65,196 |  | 65,196 |
| **รวม** |  | **67,251** |  | **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 (ดูหมายเหตุข้อ 11)

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ ได้มีมติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.2194 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 512.80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในวันที่ 27 มีนาคม 2569