

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2567	นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,164.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,042.80
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	373.81
ลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	54.48
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30.35
สินทรัพย์สิทธิการใช้	239.77
สินทรัพย์อื่น	4.26
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	65.20
รวมสินทรัพย์	31,975.66
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133.47
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	55.31
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	352.24
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	256.59
หนี้สินตามสัญญาเช่า	264.99
รวมหนี้สิน	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1778
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,337,287,928

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	280.26
รายได้ดอกเบี้ย	0.28
รายได้อื่น	8.69
รวมรายได้	289.23
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.22
ค่าธรรมเนียมทรีดตี	1.95
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.69
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	22.92
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.10
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1.45
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	28.59
ค่าใช้จ่ายอื่น	35.47
ต้นทุนทางการเงิน	9.97
รวมค่าใช้จ่าย	107.36
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181.86
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	195.22
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	195.22
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.08

ตารางที่ 3: งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.08
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(64.85)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.13
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	3.09
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1.45
การลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	335.35
การลดลงในลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	215.34
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(2.29)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	160.72
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	(65.20)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.71
การลดลงในค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(6.81)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	0.96
ดอกเบี้ยรับ	(0.28)
รับดอกเบี้ย	0.31
ต้นทุนทางการเงิน	9.97
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(411.06)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	(195.22)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	364.40
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	700.00
จ่ายดอกเบี้ย	(21.60)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	678.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,042.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 10 กันยายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,042.80

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

เหตุการณ์ที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“AXTRART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (“LPF”) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LPF เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 (ส่งผลให้มีรายได้ จากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 คิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน) และได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567
รายได้	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	280.26
รายได้อื่น	8.97
รวมรายได้	289.23
ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	51.51
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	8.97
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9.97
ค่าใช้จ่ายอื่น	36.91
รวมค่าใช้จ่าย	107.36
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181.87
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	195.22
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377.09

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 289.23 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 280.26 ล้านบาท และรายได้อื่น จำนวน 8.97 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 107.36 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการ

บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 51.51 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ จำนวน 8.97 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทาง การเงิน 9.97 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 36.91 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้ว จะทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 181.87 ล้านบาท เมื่อรวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน จำนวน 195.22 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 377.09 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,164.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,042.80
สินทรัพย์อื่น	767.87
รวมสินทรัพย์	31,975.66
หนี้สิน	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,062.62
รวมหนี้สิน	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1778

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 31,975.66 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,164.99 ล้านบาท เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,042.80 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 767.87 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินรวม มีจำนวน 3,512.62 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,450 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 1,062.62 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 28,463.04 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.1778 บาทต่อหน่วยทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ได้ปฏิบัติตามที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449