

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2568	นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2567	นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,895.18	30,164.99
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,158.04	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	213.97	1,042.80
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	483.90	373.81
ลูกหนี้อื่น - กองทุนรวม	-	54.48
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	20.71	30.35
สินทรัพย์สิทธิการใช้	225.07	239.77
สินทรัพย์อื่น	4.38	4.26
สินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	65.20
รวมสินทรัพย์	33,001.25	31,975.66
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	202.48	133.47
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	52.81	55.31
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	357.34	352.24
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	237.51	256.59
หนี้สินตามสัญญาเช่า	275.64	264.99
รวมหนี้สิน	3,575.78	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ	29,425.48	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5896	12.1778
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,337,287,928	2,337,287,928

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2568)	ปี 2567 (10 ก.ย. - 31 ธ.ค. 2567)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,753.98	280.26
รายได้ดอกเบี้ย	1.62	0.28
รายได้อื่น	202.09	8.69
รวมรายได้	2,957.70	289.23
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	43.84	4.22
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	19.93	1.95
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8.32	0.69
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	248.18	22.92
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.49	2.10
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	14.70	1.45
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	295.97	28.59
ค่าใช้จ่ายอื่น	20.09	35.47
ต้นทุนทางการเงิน	95.22	9.97
รวมค่าใช้จ่าย	751.73	107.36
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,205.96	181.86
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	440.51	195.22
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3.57	-
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	8.47	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	452.55	195.22
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,658.51	377.08

ตารางที่ 3: งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2568)	ปี 2567 (10 ก.ย. - 31 ธ.ค. 2567)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,658.51	377.08
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	-	-
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(281.40)	(64.61)
การตัดจำหน่ายสินทรัพย์	12.27	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,755.00)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,609.00	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9.81	0.13
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	62.09	3.09
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	14.70	1.45
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4.04	0.24
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	(119.90)	335.35
การลดลงในลูกหนี้อื่น – กองทุนรวม	54.48	215.34
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(52.44)	(2.29)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1.93)	160.72
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์ทางการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	65.20	(65.20)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	69.20	5.71
การลดลงในค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(2.50)	(6.81)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	5.10	0.96
ดอกเบี้ยรับ	(1.62)	(0.28)
รับดอกเบี้ย	3.42	0.31
ต้นทุนทางการเงิน	95.22	9.97
การจำหน่ายสินตามสัญญาเช่า	(48.58)	(411.06)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	(440.51)	(195.22)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(3.57)	-
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(8.47)	-

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567
	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2568)	(10 ก.ย. - 31 ธ.ค. 2567)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	947.10	364.40
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม	-	700.00
จ่ายดอกเบี้ย	(79.84)	(21.60)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(1,696.08)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,775.92)	678.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(828.82)	1,042.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	1,042.80	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	213.97	1,042.80

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

เหตุการณ์ที่สำคัญ

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“AXTRART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“LPF”) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LPF เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 (ส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 คิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน)
- กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ตำบลแม่เหิยะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีพื้นที่ให้เช่ารวม (NLA) 1,323 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 96 ล้านบาท

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (YoY%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,753.98	280.26	882.7%
รายได้ดอกเบี้ย	1.62	0.28	478.6%
รายได้อื่น	202.09	8.69	2,225.5%
รายได้รวม	2,957.70	289.23	922.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(558.85)	(52.96)	955.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(77.58)	(8.97)	764.9%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(95.22)	(9.97)	855.1%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(20.09)	(35.47)	(43.4%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(751.73)	(107.36)	600.2%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,205.96	181.86	1,113.0%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	440.51	195.22	125.6%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	12.04	0.00	N/A
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,658.51	377.08	605%

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 2,957.70 ล้านบาท เมื่อสุทธิกับค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 751.73 ล้านบาท และรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 452.55 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 2,658.51 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงร้อยละ 605 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 กองทรัสต์เพิ่งจัดตั้งและรับโอนทรัพย์สินในช่วงปลายปี จึงมีผลการดำเนินงานรับรู้เพียง 1 เดือน 5 วัน ขณะที่ปี 2568 เป็นปีแรกที่กองทรัสต์รับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปี จึงทำให้ผลการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,895.18	30,164.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,372.02	1,107.99
สินทรัพย์อื่น	734.06	702.67
รวมสินทรัพย์	33,001.25	31,975.66
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,125.78	1,062.62
รวมหนี้สิน	3,575.78	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ	29,425.48	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5896	12.1778

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 33,001.25 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,895.18 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,372.02 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 734.06 ล้านบาท

หนี้สินรวม เท่ากับ 3,575.78 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1,125.78 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 29,425.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.5896 บาทต่อหน่วยทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายเอกกมล รัตนอง)

ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12 มีนาคม 2569

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449