

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568

เหตุการณ์ที่สำคัญ

- วันที่ 10 กันยายน 2567 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “AXTRART”) จัดตั้งขึ้น เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“LPF”)
- วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LPF
- วันที่ 12 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2567
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	686.10	280.26
รายได้อื่น	36.47	8.97
รวมรายได้	722.57	289.23
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(120.51)	(52.96)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(17.88)	(8.97)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(24.72)	(9.97)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(2.34)	(35.47)
รวมค่าใช้จ่าย	(165.45)	(107.37)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	557.12	181.86
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	(0.49)	195.22
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	556.63	377.08

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 722.57 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 686.10 ล้านบาท และรายได้อื่น จำนวน 36.47 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 165.45 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 120.51 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ จำนวน 17.88 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงิน 24.72 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 2.34 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้ว จะทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 557.12 ล้านบาท เมื่อรวมขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 0.49 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 556.63 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,194.11	30,164.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,672.00	1,042.80
สินทรัพย์อื่น	667.38	767.87
รวมสินทรัพย์	32,533.49	31,975.66
หนี้สิน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,063.82	1,062.62
รวมหนี้สิน	3,513.82	3,512.62
สินทรัพย์สุทธิ	29,019.67	28,463.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4160	12.1778

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีจำนวน 32,533.49 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,194.11 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,672.00 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 667.38 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินรวม มีจำนวน 3,513.82 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน จำนวน 2,450 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1,063.82 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 29,019.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.4160 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และอัตราการใช้เช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (NLA) (ตร.ม.)	อัตราการใช้เช่า (Occ. Rate)	
			ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
1	มหาชัย	8,417	99%	99%
2	พิษณุโลก	16,176	94%	91%
3	ศรีนครินทร์	27,301	96%	97%
4	ประชาชน	12,494	99%	99%
5	สมุย	21,255	92%	93%
6	พระราม 1	15,530	96%	95%
7	ลำลูกกา	11,319	98%	97%
8	รังสิต คลอง 7	12,494	97%	97%
9	กระบี่	16,171	99%	99%
10	เพชรบูรณ์	13,794	98%	99%
11	สิงห์บุรี	11,360	91%	93%
12	ระนอง	7,672	100%	99%
13	ทุ่งสง	11,090	98%	98%
14	ปราณบุรี	9,091	97%	98%
15	อมตะนคร	22,351	91%	93%
16	แม่สาย	7,540	100%	100%
17	เสนา อยุธยา	7,910	95%	95%
18	นครศรีธรรมราช	15,470	93%	95%
19	ภูเก็ต	22,305	100%	99%
20	รังสิต นครนายก	13,055	100%	99%
21	บางปู	12,809	98%	98%
22	ศาลายา	18,573	95%	95%
23	นวนคร	20,628	100%	100%
รวม		334,805	96%	97%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด จำนวน 334,805 ตารางเมตร โดยมีอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 96%