

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้  
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และประจำปี 2568



**เหตุการณ์ที่สำคัญ**

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

**สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 4 สำหรับปี 2568 ( 1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568)**

- รายได้รวม เท่ากับ 799.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 จากไตรมาสก่อน
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 1,001.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.5 จากไตรมาสก่อน
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เท่ากับ 29,425.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 12.5896 บาทต่อหน่วยทรัสต์

**ข้อมูลสำคัญทางการเงิน**

| (หน่วย: ล้านบาท)   | ไตรมาส 4<br>ปี 2568 | ไตรมาส 3<br>ปี 2568 | เปลี่ยนแปลง<br>(QoQ%) |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ  | 694.09              | 684.20              | 1.4%                  |
| รายได้ดอกเบี้ย   | 0.10                | 0.11                | (9.1%)                |
| รายได้อื่น   | 105.14              | 41.14               | 155.6%                |
| <b>รายได้รวม</b>   | <b>799.33</b>       | <b>725.45</b>       | <b>10.2%</b>          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์   | (196.10)            | (119.93)            | 63.5%                 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์   | (18.74)             | (19.54)             | (4.1%)                |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน   | (22.64)             | (23.54)             | (3.8%)                |
| ค่าใช้จ่ายอื่น   | (14.60)             | (1.54)              | 848.1%                |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>   | <b>(252.08)</b>     | <b>(164.55)</b>     | <b>53.2%</b>          |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>  | <b>547.25</b>       | <b>560.90</b>       | <b>(2.4%)</b>         |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า<br>ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า<br>อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 453.05              | (13.35)             | 3,493.6%              |
| รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม<br>ของเงินลงทุน  | 1.50                | 4.48                | (66.5%)               |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>   | <b>1,001.80</b>     | <b>552.03</b>       | <b>81.5%</b>          |

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปรับให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

# ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

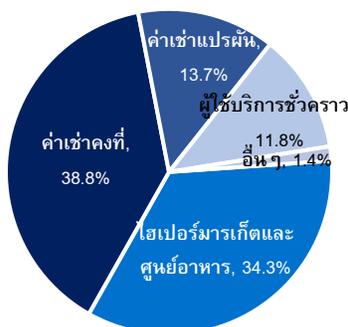
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และประจำปี 2568



## รายได้

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 799.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 จากไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ** เท่ากับ 694.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าระยะยาว (Permanent tenants) และการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ในส่วนของ Partnership
- **รายได้ดอกเบี้ย** เท่ากับ 0.10 ล้านบาท อยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน
- **รายได้อื่น** เท่ากับ 105.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 155.6 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการกลับรายการรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งเดิมได้บันทึกสุทธิอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค) จำนวน 72.13 ล้านบาท และการปรับปรุงรายการทางบัญชีจากการตัดจำหน่าย (Write-off) จำนวน 11.50 ล้านบาท
- ณ ไตรมาส 4 ปี 2568 อัตราการเช่าของผู้เช่า<sup>1</sup> เท่ากับร้อยละ 96 อยู่ในระดับเดียวกับกับ ณ ไตรมาส 3 ปี 2568
- โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้



ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 694.09 ล้านบาท

<sup>1</sup> ไม่รวมผู้เช่าประเภทผู้ให้บริการชั่วคราว (Temporary Tenants)

## ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 252.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 53.2 จากไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์** เท่ากับ 196.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.5 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการกลับรายการรายได้ค่าสาธารณูปโภคไปบันทึกเป็นรายได้อื่นในไตรมาส 4 ปี 2568 ซึ่งเดิมได้บันทึกสุทธิหักลบอยู่ในค่าใช้จ่ายดังกล่าว

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และประจำปี 2568



- ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ เท่ากับ 18.74 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการจัดจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการต่างๆ ขณะที่ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการปรับปรุงรายการทางบัญชี โดยกลับรายการค่าใช้จ่ายวิชาชีพที่ตั้งสำรองเกินไว้จำนวน 0.97 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 22.64 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงของกองทรัสต์
- ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 14.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 848.1 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงรายการทางบัญชีจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน (Write-off) จำนวน 12.27 ล้านบาท

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 4 ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 547.25 ล้านบาท เมื่อรวมกับรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 453.05 ล้านบาท และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากเงินลงทุนในกองทุนที่มีนโยบายลงทุนในตราสารหนี้และเงินฝาก จำนวน 1.50 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 1,001.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.5 จากไตรมาสก่อน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และประจำปี 2568



### ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 2,957.70 ล้านบาท เมื่อสุทธิต่อค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 751.73 ล้านบาท และรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 452.53 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 2,658.51 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงร้อยละ 605 จากปีก่อน ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 กองทรัสต์เพิ่งจัดตั้งและรับโอนทรัพย์สินในช่วงปลายปี จึงมีผลการดำเนินงานรับรู้เพียง 1 เดือน 5 วัน ขณะที่ปี 2568 เป็นปีแรกที่กองทรัสต์รับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปี จึงทำให้ผลการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

### ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

| (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%           |
| <b>รายได้รวม</b>   | <b>2,957.70</b> | <b>289.23</b>   | <b>922.6%</b>      |
| 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%)            |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>   | <b>(751.73)</b> | <b>(107.36)</b> | <b>600.2%</b>      |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>  | <b>2,205.96</b> | <b>181.86</b>   | <b>1,113.0%</b>    |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 440.51          | 195.22          | 125.6%             |
| รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน  | 12.04           | 0.00            | N/A                |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>   | <b>2,658.51</b> | <b>377.08</b>   | <b>605%</b>        |

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้  
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และประจำปี 2568



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                |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>   | <b>33,001.25</b>      | <b>31,975.66</b>      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน                                      | 2,450.00              | 2,450.00              |
| หนี้สินอื่น   | 1,125.78              | 1,062.62              |
| <b>รวมหนี้สิน</b>   | <b>3,575.78</b>       | <b>3,512.62</b>       |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>   | <b>29,425.48</b>      | <b>28,463.04</b>      |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>                                       | <b>12.5896</b>        | <b>12.1778</b>        |

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