คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานปี 2567

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) และได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ *(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 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ จำนวน 51.51 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ จำนวน 8.97 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงิน 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	**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 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 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

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และอัตราการเช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (NLA) (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (Occ. Rate) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567
1	มหาชัย	8,500	99%
2	พิษณุโลก	15,944	91%
3	ศรีนครินทร์	31,621	97%
4	ประชาชื่น	12,502	99%
5	สมุย	21,231	93%
6	พระราม 1	15,631	95%
7	ลำลูกกา	11,307	97%
8	รังสิต คลอง 7	12,503	97%
9	กระบี่	16,172	99%
10	เพชรบูรณ์	13,798	99%
11	สิงห์บุรี	11,369	93%
12	ระนอง	7,675	99%
13	ทุ่งสง	11,060	98%
14	ปราณบุรี	9,105	98%
15	อมตะนคร	22,354	93%
16	แม่สาย	7,546	100%
17	เสนา อยุธยา	7,914	95%
18	นครศรีธรรมราช	15,521	95%
19	ภูเก็ต	22,281	99%
20	รังสิต นครนายก	13,059	99%
21	บางปู	12,819	98%
22	ศาลายา	18,573	95%
23	นวนคร	20,515	100%
รวม		**339,000**	**97%**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด จำนวน 339,000 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 97%