

วันที่ 9 เมษายน 2568

เรื่อง การเปิดเผยรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์นั้น

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“**AXTRART**” หรือ “กองทรัสต์ **AXTRART**”) เห็นสมควรเปิดเผยข้อมูลประจำปี 2568 ซึ่งเป็นข้อมูลของรอบปีบัญชี 2567 ของกองทรัสต์ ผ่านการสื่อสารสองทางในรูปแบบหนังสือรายงานข้อมูล (“**รายงานข้อมูล**”) โดยการส่งรายงานข้อมูล และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง ทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ในวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูล และมีสิทธิส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูล (“**สิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง**”) ประจำปี 2568 ของกองทรัสต์ (Record Date) เพื่อรายงานเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ ทจ. 20/2561**”) โดยมีเรื่องที่จะรายงานดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญสำหรับรอบปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1.1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อบริหารการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“LPF”) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม LPF เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 (ส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปี 2567 คิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน) และได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567

1.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

กองทรัสต์ได้กำหนดกลยุทธ์การบริหารจัดการเชิงรุก เพื่อสร้างโอกาสการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการพัฒนาอย่างมั่นคงและยั่งยืน อันจะส่งผลให้เกิดผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านการเพิ่มอัตราการเช่าและค่าเช่าด้วยการบริหารพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด พร้อมทั้งพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่า การคัดเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงเพื่อเสริมสร้างการเติบโตของกองทรัสต์และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว การพิจารณาขายทรัพย์สินในจังหวะที่เหมาะสมเพื่อสร้างกำไรและเพิ่มกระแสเงินสดสำหรับการลงทุนใหม่ รวมถึงการพัฒนาและยกระดับทรัพย์สินเพื่อเพิ่มมูลค่าและศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ยั่งยืน เช่น การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน หรือการเสริมสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมาย นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มผลกำไรจากการดำเนินงาน โดยพิจารณานำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ อาทิ การติดตั้งแผงพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อลดต้นทุนด้านพลังงานไฟฟ้า และสนับสนุนแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามหลักธรรมาภิบาล (Corporate Governance) ซึ่งไม่เพียงช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แต่ยังเสริมสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคมให้กับกองทรัสต์ในระยะยาว

เรื่องที่ 2 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีบัญชี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีและผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้แล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ (หน่วย: บาท)	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 10 กันยายน 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รวมรายได้	289,225,834
รวมค่าใช้จ่าย	107,364,287
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181,861,547
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	195,219,941
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	377,081,488

งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รวมสินทรัพย์	31,975,657,087
รวมหนี้สิน	3,512,615,295
สินทรัพย์สุทธิ	28,463,041,792
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	28,085,960,304
กำไรสะสม	377,081,488
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.1778

งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: บาท)	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 10 กันยายน 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	364,397,539
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	678,399,155
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,042,796,694
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายงวด	1,042,796,694

ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2567 เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ทจ. 20/2561

เรื่องที่ 3 ชี้แจงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบบัญชี (ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์) ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“LPF”) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 จึงทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 จนถึง 31 ธันวาคม 2567 หรือคิดเป็นจำนวน 1 เดือน 5 วัน นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาให้สะสมประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ในการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามรายละเอียดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ระบุให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสะสมจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้นำไปจ่ายในงวดถัดไป หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อเทียบกับต้นทุนในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (อาทิ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียน เป็นต้น)

รายละเอียดการคำนวณกำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหลังปรับปรุงรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดต่อหน่วย มีดังนี้

	สำหรับรอบ ระยะเวลาดังแต่ วันที่ 10 ก.ย. 67 ถึง 31 ธ.ค. 67
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	377,081,488
หัก รายการเงินสำรองตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.	
ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	-
ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์	-
เงินปันผล/คืนทุน/ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลำดับแรก	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	377,081,488
หัก รายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากราคาประเมินทรัพย์สิน	195,219,941
กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หลังปรับปรุงรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด	181,861,547
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,337,282,928
กำไรจากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หลังปรับปรุงรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดต่อหน่วย	0.0778

เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เนื่องจากเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจ มีมาตรฐานการทำงานที่ดี และมีความเป็นอิสระ ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังนี้

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 11766 หรือ |
| 2. นางสาวเชาวนี ไชยสง่า | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 12663 หรือ |
| 3. นายวีระชัย รัตนจรัสกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4323 |

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

ในการนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 1,700,000 บาท (ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เบิกตามจริง (Out-of-pocket Expenses))

จากการรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ได้ตั้งแต่ วันที่ 16 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 และบริษัทฯ จะพิจารณากลับกรองคำถามในเบื้องต้นและจะดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2568 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดรับคำถามหรือข้อสงสัยจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหากการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หรือในกรณีที่ข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสิทธิของบุคคลอื่น ดังนั้น เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้แล้ว

หากท่านมีคำถามหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการสื่อสารสองทางหรือหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยสามารถสอบถามได้ที่ บริษัท แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด โทร. 063-848-4677 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสานต์อ มุทธสกุล
(นายสานต์อ มุทธสกุล)
กรรมการผู้จัดการ