

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568



สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568 (1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568)

- รายได้รวม เท่ากับ 710.35 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.7 จากไตรมาสก่อน
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 548.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.5 จากไตรมาสก่อน
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เท่ากับ 28,889.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 12.3602 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (QoQ%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	689.59	686.10	0.5%
รายได้ดอกเบี้ย	0.17	1.24	(86.3%)
รายได้อื่น	20.59	35.23	(41.6%)
รายได้รวม	710.35	722.57	(1.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(122.32)	(120.51)	1.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(21.42)	(17.88)	19.8%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(24.32)	(24.72)	(1.6%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1.60)	(2.34)	(31.6%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(169.66)	(165.45)	2.5%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	540.69	557.12	(2.9%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1.31	(0.49)	367.3%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	6.06	-	N/A
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	548.06	556.63	(1.5%)

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

รายได้

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 710.35 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.7 จากไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

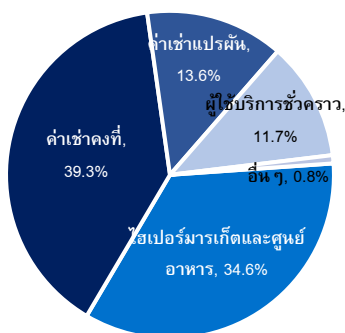
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 689.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าระยะยาว (Permanent tenants) และการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ในส่วนของ Partnership
- รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.17 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 86.3 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ได้นำสภาพคล่องส่วนเกินไปลงทุนในกองทุนที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารหนี้และเงินฝาก (ผลตอบแทนจากการนำสภาพ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568



คล่องส่วนเกินไปลงทุนจะสะท้อนอยู่ในรายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 6.06 ล้านบาท)

- รายได้อื่น เท่ากับ 20.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.6 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 1 ปี 2568 มีรายได้จากการปรับปรุงรายการระหว่างกองทุนรวม LPF กับกองทรัสต์จำนวน 10.98 ล้านบาท
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 อัตราการเช่าของผู้เช่า¹ เท่ากับร้อยละ 96 อยู่ในระดับเดียวกันกับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
- โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้



ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 689.58 ล้านบาท

¹ ไม่รวมผู้เช่าประเภทผู้ให้บริการชั่วคราว (Temporary Tenants)

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 169.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 จากไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 122.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าส่งเสริมการตลาด (Sales Promotion) ที่เพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ เท่ากับ 21.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ได้มีการจัดจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการต่างๆ เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 24.32 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่ลดลงของกองทรัสต์
- ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 1.60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.6 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 1 ปี 2568 มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ

กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 540.69 ล้านบาท เมื่อรวมกับรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1.31 ล้านบาท และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากเงินลงทุนในกองทุนที่มีนโยบายลงทุนในตราสารหนี้และเงินฝาก จำนวน 6.06 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 548.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.5 จากไตรมาสก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2568	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,218.95	30,194.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,489.93	1,672.00
สินทรัพย์อื่น	713.57	667.38
รวมสินทรัพย์	32,422.45	32,533.49
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,083.19	1,063.82
รวมหนี้สิน	3,533.19	3,513.82
สินทรัพย์สุทธิ	28,889.26	29,019.67
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3602	12.4160

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 32,422.45 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,218.95 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,489.93 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 713.57 ล้านบาท

หนี้สินรวม เท่ากับ 3,533.19 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1,083.19 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 28,889.26 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.3602 บาทต่อหน่วยทรัสต์