

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568



สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 (1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568)

- รายได้รวม เท่ากับ 725.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากไตรมาสก่อน
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 552.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากไตรมาสก่อน
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เท่ากับ 28,934.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 12.3795 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (QoQ%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	684.20	689.59	(0.8%)
รายได้ดอกเบี้ย	0.11	0.17	(37.0%)
รายได้อื่น	41.14	20.59	99.8%
รายได้รวม	725.45	710.35	2.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(119.93)	(122.32)	(1.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(19.54)	(21.42)	(8.8%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(23.54)	(24.32)	(3.2%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1.54)	(1.60)	(3.8%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(164.55)	(169.66)	(3.0%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	560.90	540.69	3.6%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	(13.35)	1.31	N/A
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	4.48	6.06	(26.0%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	552.03	548.06	0.7%

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

รายได้

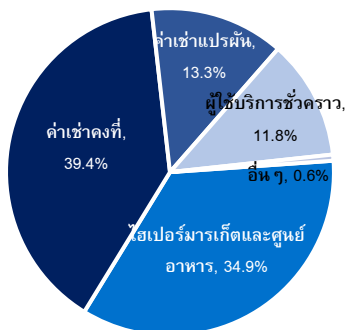
รายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 725.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 684.20 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก
รายได้จากผู้เช่าระยะยาว (Permanent Tenants) ที่ปรับตัวลดลง ทั้งจากการสิ้นสุดสัญญาของผู้เช่าบางราย และรายได้
จากผู้เช่าประเภทสัญญาส่วนแบ่งกำไร (GP) ที่ปรับตัวลดลงตามระดับการขายของผู้เช่า
- รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.0 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยเงิน
ฝากที่ลดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568



- รายได้อื่น เท่ากับ 41.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.8 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 3 ปี 2568 มีรายได้จากการปรับปรุงรายการระหว่างกองทุนรวม LPF กับกองทรัสต์จำนวน 20.00 ล้านบาท
- ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราการเช่าของผู้เช่า¹ เท่ากับร้อยละ 97 อยู่ในระดับเดียวกันกับ ณ ไตรมาส 2 ปี 2568
- โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้



ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 684.20 ล้านบาท

¹ ไม่รวมผู้เช่าประเภทผู้ให้บริการชั่วคราว (Temporary Tenants)

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 164.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 จากไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 119.93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.9 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าส่งเสริมการตลาด (Sales Promotion) และค่าใช้จ่ายในการบำรุงซ่อมแซม (Maintenance & Repair Expenses) ที่ลดลงจากไตรมาสก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ เท่ากับ 19.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8 จากไตรมาสก่อน เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการจัดจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการต่างๆ เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 23.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.2 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงของกองทรัสต์
- ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 1.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงรายการทางบัญชีในส่วนของการเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (Allowance for Doubtful Accounts) ภายหลังจากที่สามารถจัดเก็บหนี้ค้างรับได้สำเร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568



กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 560.90 ล้านบาท เมื่อรวมกับรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 13.35 ล้านบาท และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากเงินลงทุนในกองทุนที่มีนโยบายลงทุนในตราสารหนี้และเงินฝาก จำนวน 4.48 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 552.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากไตรมาสก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 ก.ย. 2568	ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2568
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,245.94	30,218.95
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,489.85	1,489.93
สินทรัพย์อื่น	725.70	713.57
รวมสินทรัพย์	32,461.49	32,422.45
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,077.15	1,083.19
รวมหนี้สิน	3,527.15	3,533.19
สินทรัพย์สุทธิ	28,934.34	28,889.26
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3795	12.3602

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 32,461.49 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,245.94 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,489.85 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 725.70 ล้านบาท

หนี้สินรวม เท่ากับ 3,527.15 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1,077.15 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 28,934.34 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.3795 บาทต่อหน่วยทรัสต์