

(1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (LPF) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินจากกองทุนรวม LPF มายังกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า คาเฟ่-คาส์ ศูนย์การค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งหวังสร้างผลตอบแทนในรูปของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่นในทำนองเดียวกัน

ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ลงทุนและปล่อยเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าโลตัส (Lotus's) จำนวน 23 สาขา และร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ โลฟ เอ็กซ์เพรส (Life Xpress) จำนวน 1 สาขา โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน) (CPAXT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับศูนย์การค้าโลตัส และบริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CPFC) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโลฟ เอ็กซ์เพรส

ในไตรมาส 2 ปี 2569 ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ส่งผลให้ผู้ประกอบการค้าปลีกมีความระมัดระวังในการขยายธุรกิจและเช่าพื้นที่เพิ่มเติมมากขึ้น รวมถึงมีการเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเช่าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะด้านอัตราค่าเช่าและระยะเวลาสัญญา ส่งผลให้การต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายดำเนินการได้ยากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา

ท่ามกลางความท้าทายดังกล่าว กองทรัสต์ยังคงดำเนินกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการรักษาสถานะผู้เช่าเดิมควบคู่กับการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ และในบางกรณีได้ปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด เพื่อรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคและแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อเพิ่มศักยภาพและรักษาความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน

แม้ภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในอุตสาหกรรมยังคงมีความท้าทาย กองทรัสต์ยังคงได้รับปัจจัยสนับสนุนจากคุณภาพของทรัพย์สินภายใต้การลงทุน ทำเลที่ตั้ง และฐานผู้เช่าที่มีความหลากหลาย รวมถึงการมีผู้เช่ารายใหญ่ (Anchor Tenant) อย่างโลตัส ซึ่งช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของรายได้และความสามารถในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2) เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ศูนย์การค้าโลตัส สาขาอมตะนคร และสาขากระบี่ แล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนดไว้ ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะช่วยยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน ดึงดูดกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในระยะยาว นอกจากนี้ โครงการระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้าร่วมกับบริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด (Altervim) ได้ดำเนินการติดตั้งแล้วเสร็จเช่นเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถเริ่มรับรู้ส่วนประหยัดค่าไฟและมีรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

(3) สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569 (1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2569)

- รายได้รวม ในไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 728.72 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ ในไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 551.13 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 558.93 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 29,511.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 12.6264 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	YoY%	ไตรมาส 1 ปี 2569	QoQ%
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	96.5%	96.3%	0.2%	96.4%	0.1%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ^{1/} (บาท/ตร.ม./เดือน)	623	632	(1.4%)	616	1.2%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ยกเว้นผู้เช่ารายใหญ่ ^{1/} (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,170	1,205	(2.9%)	1,152	1.6%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	683.09	689.58	(0.9%)	675.34	1.1%
รายได้ดอกเบี้ย	0.09	0.17	(47.1%)	0.11	(18.2%)
รายได้อื่น	45.55	20.59	121.2%	40.55	12.3%
รายได้รวม	728.72	710.35	2.6%	715.99	1.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(135.27)	(122.31)	(10.6%)	(138.71)	2.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(19.30)	(21.42)	9.9%	(17.14)	(12.6%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(21.55)	(24.32)	11.4%	(21.66)	0.5%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1.47)	(1.60)	8.1%	(2.07)	29.0%
ค่าใช้จ่ายรวม	(177.59)	(169.66)	(4.7%)	(179.58)	1.1%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	551.13	540.69	1.9%	536.41	2.7%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเงินลงทุน	7.79	7.37	5.7%	(6.88)	213.2%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	558.93	548.06	2.0%	529.53	5.6%

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

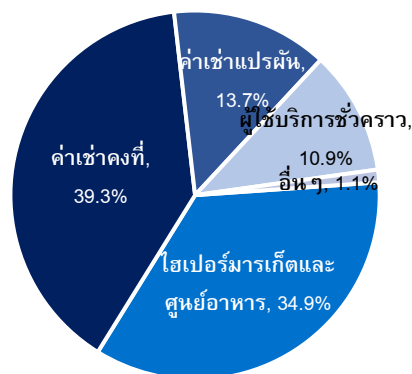
^{1/} ไม่รวมผู้เช่าประเภทผู้ให้บริการชั่วคราว (Temporary Tenants)

รายได้

รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 728.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 683.09 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.9 YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ระยะยาว (Permanent Tenants) ประเภทอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rate) ประกอบกับการลดลงของรายได้จากกลุ่มผู้เช่าพื้นที่ระยะสั้น (Temporary Tenants) อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 QoQ โดยได้รับปัจจัยหนุนหลักจากการเติบโตของรายได้กลุ่มผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวประเภทอัตราค่าเช่าแปรผันตามยอดขาย (Variable Rate หรือ GP) ซึ่งปรับตัวดีขึ้นตามปัจจัยทางฤดูกาล (Seasonality) รวมถึงการขยายตัวของรายได้ในส่วนของ Partnership

- รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.09 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.1 YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลง
- รายได้อื่น เท่ากับ 45.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 121.2 YoY และร้อยละ 12.3 QoQ ประกอบด้วย
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค จำนวน 23.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100 YoY เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์ยังรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภค ด้วยวิธีหักสุทธิในค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการตามแนวปฏิบัติเดิม โดยกองทรัสต์ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีในไตรมาส 4 ปี 2568 เป็นการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคแยกเป็นรายได้อื่น ส่งผลให้ฐานรายได้ในไตรมาส 2 ปี 2568 ไม่มีการรับรู้รายการดังกล่าว นอกจากนี้ รายได้ค่าสาธารณูปโภคยังปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 QoQ โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการที่โครงการโลตัสจำนวน 12 สาขา ติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) แล้วเสร็จและเริ่มใช้งานในไตรมาส 2 ปี 2569 ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น
 - รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เงินเคลมประกัน และอื่น ๆ อยู่ที่ 22.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 YoY โดยมีสาเหตุหลักจากในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีระหว่างกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ จำนวน 1.80 ล้านบาท ส่งผลให้ฐานเปรียบเทียบของรายได้ดังกล่าวในงวดเดียวกันของปีก่อนอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้จากการเคลมประกัน จำนวน 1.15 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2569
- โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีรายละเอียดดังนี้



ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 683.09 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 177.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ 1.1 จากไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 135.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 YoY แต่ลดลงร้อยละ 2.5 QoQ ประกอบด้วย
 - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 62.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 YoY และร้อยละ 6.3 QoQ
 - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ เท่ากับ 69.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.9 YoY เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์ยังรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภค ด้วยวิธีหักสุทธิในค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการตามแนวปฏิบัติเดิม ทำให้ฐานค่าใช้จ่ายในไตรมาส 2 ปี 2568 ต่ำกว่าระดับปกติ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีในไตรมาส 4 ปี 2568 ค่าสาธารณูปโภคจึงถูกรับรู้เต็มจำนวนในค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ในขณะที่ลดลงร้อยละ 9.4 QoQ โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเริ่มรับรู้ส่วนประหยัดค่าไฟของโครงการโลตัสจำนวน 12 สาขา ภายหลังระบบพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) ติดตั้งแล้วเสร็จและเริ่มใช้งานในไตรมาส 2 ปี 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569



- ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 3.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่โครงการ Life Xpress เชียงใหม่ เริ่มรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้สัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) ร่วมกับ Altervim ภายหลังการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ในเดือนมีนาคม 2569 นอกจากนี้ ค่าเสื่อมราคาดังกล่าวยังปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 QoQ เนื่องจากการรับรู้รายการดังกล่าวแบบเต็มไตรมาส
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ เท่ากับ 19.30 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.9 YoY แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 QoQ
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 21.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.4 YoY และร้อยละ 0.5 QoQ โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ลดลงของกองทรัสต์
- ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 1.47 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.1 YoY และร้อยละ 29.0 QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.77 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2569

กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 551.13 ล้านบาท เมื่อรวมกับกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 7.79 ล้านบาท ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 558.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 YoY และร้อยละ 5.6 QoQ

(4) สรุปฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,939.37	30,904.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,336.87	1,376.67
สินทรัพย์อื่น	779.11	714.90
รวมสินทรัพย์	33,055.35	32,996.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,093.97	1,103.82
รวมหนี้สิน	3,543.97	3,553.82
สินทรัพย์สุทธิ	29,511.38	29,442.24
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.6264	12.5968

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 33,055.35 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,939.37 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,336.87 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 779.11 ล้านบาท

หนี้สินรวม เท่ากับ 3,543.97 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 1,093.97 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 29,511.38 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.6264 บาทต่อหน่วยทรัสต์

(5) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินประเภทค้าปลีกและจัดหาประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า รายได้ของกองทรัสต์จึงผันแปรตามสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของศูนย์การค้าและพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบใหม่ในทำเลใกล้เคียง ปัจจัยเหล่านี้อยู่เหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงมุ่งบริหารจัดการในส่วนที่อยู่ภายใต้การดำเนินการ ไม่ว่าจะเป็นการปรับ Tenant Mix ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค การพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อยกระดับศักยภาพการแข่งขัน รวมถึงการบริหารอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ทั้งนี้ เพื่อรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้ เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน และสนับสนุนเสถียรภาพของการดำเนินงานในระยะยาว

(6) ข้อมูลอื่นๆ

-ไม่มี-