

## (1) ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2567 เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์ส รีเทล โกรท (LPF) โดยมีการโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินจากกองทุนรวม LPF มายังกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า คาเฟ่-คัสตัม ศูนย์การค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งหวังสร้างผลตอบแทนในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่นในทำนองเดียวกัน

ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ลงทุนและปล่อยเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า โลดส์ (Lotus's) จำนวน 23 สาขา และร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ ไลฟ์ เอ็กซ์เพรส (Life Xpress) จำนวน 1 สาขา โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (CPAXT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับศูนย์การค้า โลดส์ และบริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CPFC) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับไลฟ์ เอ็กซ์เพรส

ในไตรมาส 1 ปี 2569 ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ส่งผลให้ผู้ประกอบการค้าปลีกมีความระมัดระวังในการขยายธุรกิจและเช่าพื้นที่เพิ่มเติมมากขึ้น รวมถึงมีการเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเช่าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะด้านอัตราค่าเช่าและระยะเวลาสัญญา ส่งผลให้การต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายดำเนินการได้ยากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา

ท่ามกลางความท้าทายดังกล่าว กองทรัสต์ยังคงดำเนินกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการรักษาสถานะผู้เช่าเดิมควบคู่กับการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ และในบางกรณีได้ปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด เพื่อรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคและแนวโน้มธุรกิจค้าปลีกที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อเพิ่มศักยภาพและรักษาความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน

แม้ภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในอุตสาหกรรมยังคงมีความท้าทาย กองทรัสต์ยังคงได้รับปัจจัยสนับสนุนจากคุณภาพของทรัพย์สินภายใต้การลงทุน ทำเลที่ตั้ง และฐานผู้เช่าที่มีความหลากหลาย รวมถึงการมีผู้เช่ารายใหญ่ (Anchor Tenant) อย่าง โลดส์ ซึ่งช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของรายได้และความสามารถในการดำเนินงานของกองทรัสต์

## (2) เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 กองทรัสต์ได้เริ่มแผนดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินศูนย์การค้า โลดส์ สาขาอมตะนคร และสาขากระบี่ ด้วยงบประมาณรวม 75 ล้านบาท เพื่อเสริมศักยภาพการแข่งขัน ดึงดูดผู้เช่าคุณภาพ และเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน ทั้งนี้ คาดว่าการปรับปรุงจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2569

(3) สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 ( 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2569)

- รายได้รวม ไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 715.99 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ ไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 536.41 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 529.53 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 29,442.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 12.5968 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2568	YoY%	ไตรมาส 4 ปี 2568	QoQ%
อัตราเช่าเฉลี่ย <sup>1</sup> (ร้อยละ)	96.4%	96.6%	(0.2%)	96.4%	-
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย <sup>1</sup> (บาท/ตร.ม./เดือน)	616	625	(1.5%)	629	(2.2%)
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ยกเว้นผู้เช่ารายใหญ่ <sup>1</sup> (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,105	1,182	(6.5%)	1,194	(7.5%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	675.34	686.10	(1.6%)	694.09	(2.7%)
รายได้ดอกเบี้ย	0.11	1.24	(91.1%)	0.10	10.0%
รายได้อื่น	40.55	35.23	15.1%	105.14	(61.4%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>715.99</b>	<b>722.57</b>	<b>(0.9%)</b>	<b>799.33</b>	<b>(10.4%)</b>
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(138.71)	(120.50)	(15.1%)	(196.10)	29.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(17.14)	(17.88)	4.1%	(18.74)	8.5%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(21.66)	(24.72)	12.4%	(22.64)	4.3%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(2.07)	(2.34)	11.5%	(14.60)	85.8%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>(179.58)</b>	<b>(165.44)</b>	<b>(8.5%)</b>	<b>(252.08)</b>	<b>28.8%</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>536.41</b>	<b>557.13</b>	<b>(3.7%)</b>	<b>547.25</b>	<b>(2.0%)</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเงินลงทุน	(6.88)	(0.49)	N/A	454.55	(101.5%)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>529.53</b>	<b>556.63</b>	<b>(4.9%)</b>	<b>1,001.80</b>	<b>(47.1%)</b>

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปรับให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

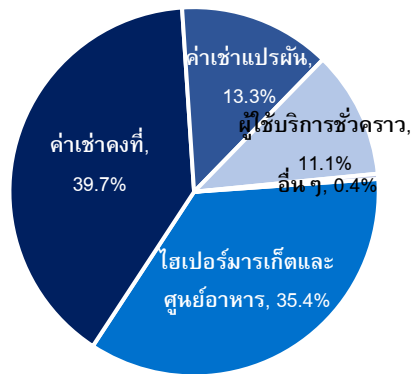
<sup>1</sup> ไม่รวมผู้เช่าประเภทผู้ให้บริการชั่วคราว (Temporary Tenants)

รายได้

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 715.99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ 10.4 จากไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 675.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 YoY และร้อยละ 2.7 QoQ โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าระยะยาว (Permanent Tenants) ประเภทอัตราคงที่ (Fixed Rate) ที่ปรับตัวลดลง เพื่อรักษาระดับอัตราเช่าในภาพรวม รายได้จากผู้เช่าพื้นที่ระยะสั้น (Temporary Tenants) ที่ลดลงตามอัตราเช่าที่ปรับตัวลง และการลดลงของรายได้ในส่วนของ Partnership
- รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 91.1 YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลง
- รายได้อื่น เท่ากับ 40.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 YoY แต่ลดลงร้อยละ 61.4 QoQ ประกอบด้วย

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค จำนวน 19.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100 YoY เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์ยังรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภค ด้วยวิธีหักสุทธิในค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการตามแนวปฏิบัติเดิม โดยกองทรัสต์ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีในไตรมาส 4 ปี 2568 เป็นการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคแยกเป็นรายได้อื่น ส่งผลให้ฐานรายได้ในไตรมาส 1 ปี 2568 ไม่มีการรับรู้รายการดังกล่าว ในขณะที่ลดลงร้อยละ 72.9 QoQ เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการบันทึกรายการปรับปรุงย้อนหลังโดยกลับรายการรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เคยหักสุทธิไว้ในค่าใช้จ่ายตั้งแต่เดือนมกราคม 2568 มารับรู้เป็นรายได้ในคราวเดียว ทำให้ฐานรายได้ในไตรมาส 4 ปี 2568 สูงกว่าระดับปกติ
- รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เงินเคลมประกัน และอื่น ๆ จำนวน 21.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.4 YoY เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2568 มีรายได้จากการปรับปรุงรายการสำรองค่าใช้จ่ายส่วนเกินระหว่างกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ จำนวน 10.98 ล้านบาท และลดลงร้อยละ 36.4 QoQ เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีจากการตัดจำหน่าย (Write-off) จำนวน 11.50 ล้านบาท
- โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีรายละเอียดดังนี้



ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 675.34 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 179.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ 28.8 จากไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 138.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 YoY แต่ลดลงร้อยละ 29.3 QoQ ประกอบด้วย
  - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 58.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.7 YoY และร้อยละ 6.4 QoQ
  - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ เท่ากับ 76.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.6 YoY เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์ยังรับรู้ค่าสาธารณูปโภค ด้วยวิธีหักสุทธิในค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการตามแนวปฏิบัติเดิม ทำให้ฐานค่าใช้จ่ายในไตรมาส 1 ปี 2568 ต่ำกว่าระดับปกติ ภายหลังจากเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีในไตรมาส 4 ปี 2568 ค่าสาธารณูปโภคจึงถูกรับรู้เต็มจำนวนในค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ในขณะที่ลดลงร้อยละ 41.1 QoQ เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการบันทึกรายการปรับปรุงย้อนหลังโดยรับรู้ค่าสาธารณูปโภคที่เคยหักสุทธิไว้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2568 เป็นค่าใช้จ่ายในคราวเดียว ทำให้ฐานค่าใช้จ่ายในไตรมาส 4 ปี 2568 สูงกว่าระดับปกติ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569



- ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 3.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.4 YoY จากการที่โครงการไลฟ์ เอ็กซ์เพรส เชียงใหม่เริ่มรับรู้ค่าเสื่อมราคาของแผงโซลาร์เซลล์ภายหลังการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ในไตรมาส 1 ปี 2569 และลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.8 QoQ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ เท่ากับ 17.14 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.1 YoY และร้อยละ 8.5 QoQ
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 21.66 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.4 YoY และร้อยละ 4.3 QoQ โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ลดลงของกองทรัสต์
- ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 2.07 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.5 YoY และร้อยละ 85.8 QoQ เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการปรับปรุงรายการทางบัญชีจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน (Write-off) จำนวน 12.27 ล้านบาท

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 536.41 ล้านบาท เมื่อรวมกับขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 6.88 ล้านบาท ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 529.53 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.9 YoY อย่างไรก็ตาม ลดลงร้อยละ 47.1 QoQ เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2568 มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 453.05 ล้านบาท

### (4) สรุปฐานะทางการเงิน

#### งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,904.48	30,895.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,376.67	1,372.02
สินทรัพย์อื่น	714.90	734.05
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>32,996.05</b>	<b>33,001.25</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	2,450.00	2,450.00
หนี้สินอื่น	1,103.82	1,125.78
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,553.82</b>	<b>3,575.78</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>29,442.24</b>	<b>29,425.48</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>12.5968</b>	<b>12.5896</b>

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 32,996.05 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 30,904.48 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,376.67 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 714.90 ล้านบาท

หนี้สินรวม เท่ากับ 3,553.82 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1,103.82 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 29,442.24 ล้านบาท หรือคิดเป็น 12.5968 บาทต่อหน่วยทรัสต์

**(5) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต**

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินประเภทค้าปลีกและจัดหาประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า รายได้ของกองทรัสต์จึงผันแปรตามสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของศูนย์การค้าและพื้นที่ค้าปลีกรูปแบบใหม่ในทำเลใกล้เคียง ปัจจัยเหล่านี้ย่อมก่อให้เกิดการควบคุมของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

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

**(6) ข้อมูลอื่นๆ**

-ไม่มี-