

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล”) (“กองทรัสต์”) ได้ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 – 10 และได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 เป็นต้นมา

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีบริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท อัลโล ซีพีเอ็ม จำกัด เป็นผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก สำหรับโครงการที่ 1-14 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการที่ 15

ปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์มีจำนวนทั้งสิ้น 15 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา 5) โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6) โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล 7) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาดีฟรัง วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ ไพร่ม หัวลำโพง 14) โครงการศูนย์การค้าแอปบี อเวนิว ดอนเมือง และ 15) โครงการทีเก้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 165,038 ตารางเมตร

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน⁽¹⁾

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ที่อยู่ในช่วงขาขึ้น รวมถึงมาตรการภาครัฐในการบรรเทาผลกระทบจากต้นทุนพลังงานและสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวขึ้น

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังเผชิญกับความท้าทายจากกำลังซื้อภายในประเทศที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 และ 1.8 ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังได้รับแรงกดดันจากค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูงและแนวโน้มรายได้ที่ชะลอตัว ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น

ด้านการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในธุรกิจเทคโนโลยีและดิจิทัล ศูนย์ข้อมูล (Data Center) และยานยนต์ไฟฟ้า ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มปรับตัวขึ้น แม้จำนวนนักท่องเที่ยวจะ

ใกล้เคียงเดิมที่ 33 และ 35.5 ล้านคน ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ แต่ได้รับจากนักท่องเที่ยวโดยรวมมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นจากสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่มีการใช้จ่ายต่อหัวสูงเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายในภาคค้าปลีก

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.8 และ 1.4 ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ โดยในช่วงที่เหลือของปี 2569 อัตราเงินเฟ้ออาจปรับสูงขึ้นจากการส่งผ่านต้นทุนด้านพลังงานและต้นทุนการดำเนินงาน ก่อนทยอยปรับลดลงในปี 2570 หลังปัจจัยด้านอุปทานคลี่คลายและผลของฐานสูงในปีก่อนหน้า

ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มอยู่ที่ร้อยละ 1.5 และ 1.4 ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ โดยราคาสินค้าและบริการที่ปรับเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ยังอยู่ในหมวดพลังงาน และหมวดที่ได้รับผลกระทบจากราคาพลังงานและต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังไม่พบสัญญาณการปรับขึ้นราคาสินค้าและบริการเป็นวงกว้างและต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการยังมีข้อจำกัดในการส่งผ่านต้นทุนภายใต้อุปสงค์ที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่

การดำเนินนโยบายการเงินในช่วงไตรมาส 2 ปี 2569

ด้านอัตราดอกเบี้ยในระบบการเงินโดยรวมทรงตัว โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ในการประชุมวันที่ 24 มิถุนายน 2569 ซึ่งสะท้อนถึงการดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลายเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ทั้งนี้ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินยังเป็นปัจจัยที่ต้องติดตาม เนื่องจากมีผลต่อภาคธุรกิจและการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน

สำหรับธุรกิจศูนย์การค้าและพื้นที่ค้าปลีก แม้ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคยังมีความท้าทาย แต่แนวโน้มการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวัน ยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเฉพาะศูนย์การค้าประเภท Community Mall ที่สามารถตอบสนองความต้องการของชุมชนและผู้บริโภคในพื้นที่ได้อย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมแนวโน้มตลาดค้าปลีกประเทศ 2569⁽²⁾

ภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาส 2/2569 เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องและสามารถกลับขึ้นมาอยู่ในระดับเชื่อมั่น (เกินกว่าระดับ 50) ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการบรรเทาค่าครองชีพของภาครัฐ อาทิ โครงการ “ไทยช่วยไทย พลัส” ที่ช่วยเพิ่มสภาพคล่องแก่ผู้ประกอบการรายย่อยและประชาชน ประกอบกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลต่อภาระหนี้ครัวเรือน ต้นทุนค่าครองชีพที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลก ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อในระยะยาว

ในส่วนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังคงเผชิญแรงกดดันจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ (Supply Pressure) แม้ว่าการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงที่ผ่านมาจะส่งผลกระทบต่ออัตราการว่างของพื้นที่ แต่ตลาดยังมีปัจจัยบวกจากการปรับสมดุลอุปทาน โดยโครงการขนาดใหญ่บางแห่ง ได้มีการเลื่อนระยะเวลาการเปิดตัวออกไป ส่งผลให้อุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดสุทธิปรับลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 170,000 ตารางเมตร การปรับชะลอตัวดังกล่าวช่วยลดความตึงเครียดด้านการแข่งขันและช่วยให้อัตราการดูดซับพื้นที่ (Net Absorption) ในระยะสั้นมีความสมดุลมากยิ่งขึ้น

ขณะเดียวกัน พฤติกรรมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนผ่านไปสู่แนวทางการค้าปลีกยุคใหม่ที่เน้น "Experience-Driven & Community-Focused" หรือการสร้างประสบการณ์และการเป็นศูนย์กลางของชุมชนมากกว่าการซื้อขายสินค้าแบบดั้งเดิม ผู้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกต่างปรับเปลี่ยนกลยุทธ์โดยเน้นเพิ่มสัดส่วนพื้นที่กลุ่มไลฟ์สไตล์ อาหารและเครื่องดื่ม (F&B) สุขภาพ (Wellness) และกิจกรรมทางสังคม สะท้อนได้จากการเปิดตัวโครงการรูปแบบใหม่ โครงการมีชัยสู่ใจกลางเมือง รวมถึงการขยายพื้นที่ของโครงการใหญ่ ๆ ที่มุ่งเน้นพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้ยังเห็นเทรนด์การปรับปรุงสินทรัพย์เดิม (Renovation & Repositioning) ทั้งในรูปแบบสแตนดาร์ดและพื้นที่ค้าปลีกภายในอาคารสำนักงานเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน

จากสภาพแวดล้อมทางธุรกิจดังกล่าว กองทริสต์ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการพอร์ตสินทรัพย์เชิงรุก โดยอาศัยจุดแข็งของสินทรัพย์ประเภท คอมมูนิตีมอลล์ แบบเปิด (Open-Air Community Mall) ซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนที่มีกำลังซื้อสูงและตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตประจำวันของผู้บริโภคได้อย่างตรงจุด กองทริสต์เน้นการดำเนินกลยุทธ์ปรับปรุงประสิทธิภาพสินทรัพย์ (Asset Enhancement Initiative - AEI) การปรับส่วนผสมของผู้เช่าให้ทันต่อเทรนด์การบริโภคยุคใหม่ และการบริหารจัดการสัญญาเช่าอย่างยืดหยุ่น เพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน

ภาพรวมแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงาน ปี 2569 ⁽²⁾

ในปี 2569 ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครได้เข้าสู่ช่วงแห่งการสร้างเสถียรภาพและการปรับสมดุลอย่างชัดเจน โดยคาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดเพียงประมาณ 90,000 ตารางเมตร ซึ่งนับเป็นอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวลงอย่างมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้อุปทานรวมในระบบปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และช่วยประคองให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวม (Occupancy Rate) สามารถทรงตัวได้ที่ระดับประมาณร้อยละ 79.3 อย่างไรก็ดี ปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-up) มีแนวโน้มต่ำกว่าปี 2568 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เน้นการย้ายไปสู่อาคารที่มีคุณภาพเกรดเดียวกันหรือดีกว่า (Flight-to-Quality) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ แทนการขยายพื้นที่ขนาดใหญ่

ทิศทางของอัตราค่าเช่าเริ่มแสดงสัญญาณการแยกกลุ่มตามคุณภาพและศักยภาพของอาคารอย่างชัดเจน โดยอาคารเกรด A+ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงมีความแข็งแกร่งสูง มีอัตราการเช่าเช่าเกินกว่า 80% และคาดว่าอัตราค่าเช่าจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ประมาณร้อยละ 3 ไปอยู่ที่เฉลี่ย 1,231 บาทต่อตารางเมตร ในทางตรงกันข้ามอาคารสำนักงานเก่าหรืออาคารที่ขาดการบริหารจัดการเชิงรุกจะเผชิญความท้าทายอย่างหนัก ทั้งอัตราการเช่าเช่าที่ลดลงและแรงกดดันให้อัตราค่าเช่าปรับลดลงระหว่างร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ส่งผลให้เจ้าของอาคารเหล่านี้จำเป็นต้องเร่งดำเนินการปรับปรุงอาคาร (Renovation) หรือพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์สินทรัพย์เพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขัน

สำหรับสภาวะตลาดในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 แม้ว่าจะยังคงเห็นกิจกรรมการย้ายและขยายพื้นที่สำนักงานสำคัญหลายแห่งทั่วกรุงเทพฯ สะท้อนถึงความต้องการพื้นที่ทำงานคุณภาพสูงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชั้นนำย่านใจกลางธุรกิจ แต่พฤติกรรมของผู้เช่าได้ปรับเปลี่ยนมาให้ความสำคัญกับ "ต้นทุนรวมในการครอบครองพื้นที่"

(Total Cost of Occupancy) มากยิ่งขึ้น จึงเกิดความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่ออาคารสำนักงานที่มีมาตรฐานทันสมัยและเสนออัตราค่าเช่าในระดับที่แข่งขันได้

เมื่อมองไปในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 คาดว่าตลาดยังคงมีความคึกคัก แต่รูปแบบการทำธุรกรรมจะมีความสมดุลมากขึ้น เนื่องจากเจ้าของอาคารหลายแห่งเริ่มปรับกลยุทธ์มาเสนอแพ็คเกจการต่อสัญญาที่จูงใจเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิม ขณะเดียวกัน อาคารสำนักงานสร้างใหม่นอกย่านใจกลางธุรกิจ (Non-CBD) กำลังกลายเป็นตัวเลือกที่ได้รับความนิยมสูง ด้วยจุดเด่นด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยและข้อเสนอค่าเช่าที่จับต้องได้ ซึ่งสอดคล้องกับเทรนด์หลักขององค์กรต่างๆ ที่มุ่งเน้นการตัดสินใจเช่าพื้นที่บนพื้นฐานของความคุ้มค่า (Value-Driven Decision) และการเพิ่มประสิทธิภาพต้นทุนเป็นสำคัญ

ที่มา

⁽¹⁾ ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2569

⁽²⁾ อ้างอิงข้อมูลจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 และภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ครึ่งแรกของปี 2569 ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2569

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2/2569 สะท้อนสัญญาณการฟื้นตัวอย่างมีเสถียรภาพ โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องกลับเข้าสู่เกณฑ์ความเชื่อมั่นได้อย่างแข็งแกร่ง ปัจจัยหนุนสำคัญมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่เข้ามามีส่วนคล่องในระบบ ร่วมกับการเติบโตอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งส่งผลบวกโดยตรงต่อการฟื้นตัวของกำลังซื้อและการบริโภคภายในประเทศ

ขณะเดียวกัน อุตสาหกรรมค้าปลีกได้รับปัจจัยหนุนจากการปรับสมดุลอุปทานอย่างเหมาะสม โดยการเลื่อนเปิดตัวของโครงการขนาดใหญ่ส่งผลให้อุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดปรับลดลง ช่วยสร้างเสถียรภาพให้อัตราการดูดซับพื้นที่และลดแรงกดดันด้านการแข่งขัน ประกอบกับการเปลี่ยนผ่านไปสู่แนวคิด Experience-Driven & Community-Focused ได้เปิดโอกาสให้ศูนย์การค้าที่เน้นไลฟ์สไตล์ อาหาร และกิจกรรมชุมชน สามารถดึงดูดปริมาณผู้เช่าใช้บริการได้อย่างหนาแน่น ส่วนตลาดอาคารสำนักงานเริ่มเข้าสู่ช่วงสร้างเสถียรภาพ โดยอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดอย่างระมัดระวังส่งผลให้อัตราการเช่าใช้พื้นที่โดยรวมทรงตัวในระดับสูง ขณะที่อาคารสำนักงานคุณภาพสูงและคุ้มค่าต่อต้นทุนยังคงได้รับความสนใจจากผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง (Flight-to-Quality)

สภาวะตลาดดังกล่าวนับเป็นโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญของ กองทรัสต์ด้วยจุดแข็งของพอร์ตสินทรัพย์ประเภทคอมมูนิตี้ออลล์แบบเปิด (Open-Air Community Mall) ที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนที่มีกำลังซื้อสูง ตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันของผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างลงตัว ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินเชิงรุก การรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ การพัฒนาศักยภาพของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน และรักษาเสถียรภาพของผลการดำเนินงานในระยะยาว

เหตุการณ์สำคัญสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2569 และภายหลังรอบระยะเวลาผลการดำเนินงาน

1) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4/2568

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 กองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานไตรมาส 4/2568 จำนวน 0.1110 บาทต่อหน่วย โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะพิจารณาจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และรายการสำรองเงินสด อาทิ รายการสำรองคืนเงินต้น และรายการสำรอง CAPEX ซึ่งจะมีกำหนดการจ่ายวันที่ 25 มีนาคม 2569

2) แจ้งการเปลี่ยนแปลงผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2569 ได้มีประกาศการเปลี่ยนแปลงผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยุติสัญญาแต่งตั้งผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท หมีนแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้รับช่วงงานบริหารร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 โดยทำสัญญาแต่งตั้งผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวกับบริษัท อัลโล ซีพีเอ็ม จำกัด ตามสัญญามีผลวันที่ 1 เมษายน 2569 เป็นต้นไป ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 15 โครงการ

3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สำหรับโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมติยกเลิกการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ วิลเลจ ฮับ สายไหม เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขก่อนการเข้าลงทุนให้ครบถ้วนภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในประกาศฉบับวันที่ 30 ธันวาคม 2568 และวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569

4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2569

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.1100 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 96.2 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเดือนมิถุนายน 2569 ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 96.2 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายหลังการกันสำรองการคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ จำนวน 47.9 ล้านบาท และรายการสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (CAPEX Reserve) จำนวน 11.9 ล้านบาท

5) การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและการกำกับดูแลกิจการ

- การยกระดับมาตรฐานความเชื่อมั่นระดับสากล: รางวัล "Trusted Thailand"

ในปี 2569 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการยกระดับมาตรฐานสถานประกอบการสู่ระดับสากล โดยในไตรมาสที่ 1 โครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ได้รับรางวัล "Trusted Thailand" จากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ซึ่งเป็นเครื่องหมายยืนยันถึงมาตรฐานด้านความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือสูงสุด รางวัลดังกล่าวไม่

เพียงสะท้อนถึงศักยภาพและคุณภาพในการบริหารจัดการพื้นที่ของบริษัทฯ แต่ยังเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน พร้อมทั้งเป็นรากฐานสำคัญในการสนับสนุนโอกาสการขยายธุรกิจและสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว

- การขับเคลื่อนธรรมาภิบาลข้อมูล (Data Governance) ภายใต้กรอบ ESG

ทริสต์ยังให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างธรรมาภิบาลข้อมูล (Data Governance) ภายใต้กรอบการดำเนินงานด้าน ESG ในไตรมาสที่ 2 โดยผู้จัดการทริสต์ได้ปรับปรุงโครงสร้างการบริหารจัดการข้อมูลให้มีความชัดเจนผ่านการกำหนดเจ้าของข้อมูล (Data Owner) และผู้ดูแลข้อมูล (Data Steward) สำหรับฐานข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน อาทิ ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมจากการวัดค่าพลังงานและปริมาณขยะ ตลอดจนข้อมูลเชิงวิเคราะห์เพื่อการสร้างแบรนด์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการจัดเก็บและเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการควบคุมภายในที่เข้มงวด

การบูรณาการทั้งมาตรฐานความปลอดภัยและระบบการกำกับดูแลข้อมูลเข้าด้วยกันนี้ ช่วยลดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานและการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งช่วยให้การบริหารจัดการทรัพยากรเป็นไปอย่างมีกลยุทธ์ผ่านข้อมูลที่แม่นยำ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและการมุ่งเน้นคุณภาพการให้บริการเช่นนี้ จะเป็นกลไกหลักที่ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 100 บาท

6) กองทริสต์ ได้รับการจัดอันดับเครดิต BBB+ พร้อมแนวโน้ม Stable จาก TRIS Rating

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2569 กองทริสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิต BBB+ พร้อมแนวโน้ม Stable จาก TRIS Rating สะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทริสต์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ ตลอดจนผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดของทริสต์ ที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ภาระหนี้ทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง และสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังคงถูกจำกัดจากขนาดของทริสต์ที่ยังไม่ใหญ่มาก และพอร์ตโฟลิโอทรัพย์สินที่กระจุกตัว

7) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2569

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.1100 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 96.2 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ภายในเดือนกันยายน 2569 ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว คิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายหลังการหักค่าเสื่อมการคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ของกองทริสต์ จำนวน 47.9 ล้านบาท และรายการสำรองจ่ายฝ่ายทุน (CAPEX Reserve) จำนวน 11.9 ล้านบาท

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2/2569 และครึ่งปีแรกของปี 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ยังคงแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งและเสถียรภาพทางการเงินที่ยอดเยี่ยอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม (Total Revenue) ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ขึ้นมาอยู่ที่ 391 ล้านบาท ความสำเร็จในไตรมาสนี้ได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากการขยายตัวของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ที่เพิ่มขึ้นเป็น 165,038 ตารางเมตร ควบคู่ไปกับการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) ซึ่งปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ 588 บาทต่อตารางเมตร เติบโตขึ้น ร้อยละ 1.2 และร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงคุณภาพของพอร์ตโฟลิโอทรัสต์สิน คักยภาพในการแข่งขัน และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการรายได้ที่ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน (DPU) ประจำไตรมาส 2/2569 ในอัตรา 0.1100 บาทต่อหน่วยนั้น กองทรัสต์ได้กำหนดการจ่ายปันผลในอัตราดังกล่าว เพื่อรักษาระดับอัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Distribution) ให้มีความสม่ำเสมอและคงที่อย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2569 พร้อมทั้งสะท้อนอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า การดำเนินนโยบายทางการเงินดังกล่าวไม่เพียงแต่ตอกย้ำถึงเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งของกองทรัสต์เท่านั้น แต่ยังเป็นกลยุทธ์สำคัญในการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน และรักษาเสถียรภาพของราคาหน่วยลงทุนในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2569 กองทรัสต์ประสบความสำเร็จอย่างสูงในการสร้างผลกำไรที่เติบโต โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าขึ้นมาอยู่ที่ 309 ล้านบาท แรงขับเคลื่อนหลักมาจากรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการที่ย้ายตัวต่อเนื่องร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 567 ล้านบาท

ความสำเร็จทางการเงินดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากวินัยทางการเงินและการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพในทุกมิติ โดยกองทรัสต์สามารถควบคุมและลดค่าใช้จ่าย ในช่วงครึ่งปีแรกได้ถึงร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เหลือเพียง 464 ล้านบาท จากการวางแผนงบประมาณที่แม่นยำและการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรที่แข็งแกร่งนี้ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถอนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมสำหรับครึ่งแรกของปี 2569 ได้สูงถึง 192 ล้านบาท คิดเป็นอัตราประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) รวมที่ 0.2200 บาทต่อหน่วย สะท้อนถึงเสถียรภาพของกระแสเงินสดที่คาดการณ์ได้สูง ตลอดจนความมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนในระยะยาว

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-Use-Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา รายงานในงบแสดงฐานะทางการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด อย่างไรก็ตาม ALLY REIT มีการบันทึกการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ ระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 31 มกราคม 2588 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
2. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสมาธิเพลส รังสิต ระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 3 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
3. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) ระยะเวลาเช่าประมาณ 23 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
4. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา ระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 6 สิงหาคม 2577 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
5. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 2 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
6. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสมาธิเพลส ราชพฤกษ์ ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 3 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
7. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ระยะเวลาเช่าประมาณ 20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 - วันที่ 30 มิถุนายน 2585 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564
8. สัญญาเช่าระบบทำความเย็น โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 2/2569 และครึ่งปีแรกของปี 2569

รายได้รวมอยู่ที่ 390.6 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากไตรมาส
ก่อน แต่ลดลงร้อยละ 2.4 จากช่วง
เดียวกันของปีก่อน

กองทรัสต์มีรายได้รวมในไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 390.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าจาก 382.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมลดลงร้อยละ 2.4 จาก 400.1 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ อยู่ที่ 371.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ขณะที่รายได้อื่นอยู่ที่ 19.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก รายได้รวมอยู่ที่ 773.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 781.4 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 239.8 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 จากไตรมาส
ก่อน แต่ลดลงร้อยละ 1.4 จากช่วง
เดียวกันของปีก่อน

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 239.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จาก 223.9 ล้านบาท แต่ลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จาก 243.2 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses) อยู่ที่ 15.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) จาก 9.2 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยการเพิ่มขึ้น QoQ มีสาเหตุหลักจากค่าสาธารณูปโภคที่สูงขึ้นตามฤดูกาล โดยเฉพาะช่วงหน้าร้อน ประกอบกับไตรมาส 1/2569 มีการปรับลดค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ทำให้ฐานค่าใช้จ่ายของไตรมาสก่อนอยู่ในระดับต่ำผิดปกติ ส่วนการเพิ่มขึ้น YoY มีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายด้านประชาสัมพันธ์ (PR) การจัดงานแถลงข่าว งานออกแบบการออกแบบภายนอกอาคาร และค่าใช้จ่ายด้านการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ (TC, TCR, AMR และ IMP) ซึ่งมีใช้รายการเงินสด
- ต้นทุนค่าเช่าและบริการ (Costs of rental and services) อยู่ที่ 125.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property management fees) อยู่ที่ 33.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน (Finance costs) อยู่ที่ 47.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการดอกเบี้ยที่ลดลงจากการบริหารจัดการโครงสร้างหนี้

สำหรับงวดผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 463.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงร้อยละ 17.1 และต้นทุนทางการเงินที่ลดลงร้อยละ 11.5

**กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่
150.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.0
จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ
3.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน**

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ในไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 150.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายด้านประชาสัมพันธ์ การจัดงานแถลงข่าว งานออกแบบสร้างสรรค์ การออกแบบภายนอกอาคาร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ (TC, TCR, AMR และ IMP) ประกอบกับฐานเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2569 อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากมีการปรับลดค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญในไตรมาสดังกล่าว

	ดังนั้น การลดลงของกำไรจากการลงทุนสุทธิในไตรมาส 2/2569 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จึงมีสาเหตุหลักจากรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวและฐานเปรียบเทียบกับกำไรในไตรมาสก่อน มากกว่าการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานหลักของกองทรัสต์ สำหรับงวดผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 309.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 297.1 ล้านบาท สะท้อนผลจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
รายการรับรู้ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 14.8 ล้านบาทในไตรมาสนี้ พลิกจากกำไรในไตรมาสก่อน	ในไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์ได้รับผลขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 14.8 ล้านบาท จากไตรมาสก่อนที่มีกำไร 68.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15.6 ล้านบาท เทียบกับกำไร 67.7 ล้านบาทในไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นผลจากรอบการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 ขาดทุนสุทธิดังกล่าวปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 27.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากขาดทุนสุทธิ 11.7 ล้านบาท สำหรับงวดผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก กองทรัสต์มีกำไรสุทธิสะสมจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 53.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยผลจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมอาจมีความผันผวนในแต่ละไตรมาสตามรอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 136.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.2 จากไตรมาสก่อน ขณะที่งวด 1H2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3	ในไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 136.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่พลิกจากกำไรในไตรมาสก่อนเป็นขาดทุนในไตรมาสนี้ ประกอบกับกำไรจากการลงทุนสุทธิที่ลดลงจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น สำหรับงวดผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 363.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 348.6 ล้านบาท สะท้อนผลการดำเนินงานจากธุรกิจหลักที่ยังอยู่ในระดับที่ดี แม้ผลจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะมีความผันผวนในแต่ละไตรมาส

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,655.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และทรงตัวใกล้เคียงไตรมาสก่อน

ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,655.5 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มีมูลค่า 12,782.9 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นผลจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair value measurement) ของสินทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด อยู่ที่ 413.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 120.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดและสภาพคล่องของกองทรัสต์ในไตรมาสนี้
- ลูกหนี้ค้างรับจากค่าเช่าและบริการ อยู่ที่ 213.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาสนี้
- เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อยู่ที่ 157.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 62.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการลดลงของเงินลงทุนระยะสั้นในหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าว

หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,863.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อน และร้อยละ 4.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 4,863.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว มีมูลค่า 3,475.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ตามกำหนดการ (Repayment schedule) ส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมคงเหลือลดลง
- หนี้สินตามสัญญาเช่า อยู่ที่ 791.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เป็นไปตามการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในแต่ละงวด

	เจ้าหนี้การค้า อยู่ที่ 37.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นไปตามรอบการตั้งเจ้าหนี้และกำหนดชำระเงินของธุรกิจ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,791.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากไตรมาสก่อน และร้อยละ 2.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ อยู่ที่ 8,791.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญ ดังนี้ - กำไรสะสม อยู่ที่ 543.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 77.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลจากผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงของรายการในส่วนของสินทรัพย์สุทธิในช่วงที่ผ่านมา - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย อยู่ที่ 10.0582 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิ
กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 2/2569 ในอัตรา 0.1100 บาทต่อหน่วย	กองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับไตรมาส 2/2569 ในอัตรา 0.1100 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับไตรมาส 1/2569 โดยในการคำนวณฐานกำไรสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้หักสำรองเพื่อการลงทุนทดแทนและปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 11.9 ล้านบาท และสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 47.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับเดียวกับที่ตั้งสำรองไว้ในไตรมาส 1/2569 ภายหลังการหักรายการดังกล่าว กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted net increase in net assets resulting from operations) อยู่ที่ 91.0 ล้านบาท ขณะที่กองทรัสต์กำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.1100 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 105.6 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์กำหนดวันขึ้นเครื่องหมาย XD (วันที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตอบแทน) ในวันที่ 21 สิงหาคม 2569 วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ (Book Closing Date) ในวันที่ 25 สิงหาคม 2569 เพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และกำหนดจ่ายเงิน (Payment Date) ในวันที่ 18 กันยายน 2569

ผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก โดยเฉพาะกำไรจากการลงทุนสุทธิและการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย ยังคงอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้รวมลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการลดลงของค่าใช้จ่ายรวม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2569 กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลงร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากรายการเฉพาะ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านประชาสัมพันธ์ การจัดงานแถลงข่าว งานออกแบบ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ ประกอบกับฐานเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2569 อยู่ในระดับต่ำจากการปรับลดค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญในไตรมาสดังกล่าว ทั้งนี้ การลดลงของกำไรจากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่ได้สะท้อนการชะลอตัวของผลการดำเนินงานหลักของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ด้านฐานะการเงิน ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,655.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่หนี้สินรวมลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนด ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,791.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ NAV ต่อหน่วยอยู่ที่ 10.0582 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 413.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพคล่องในไตรมาสนี้

โดยรวมสำหรับงวดผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรก ยังคงสะท้อนการควบคุมค่าใช้จ่ายและการบริหารโครงสร้างทางการเงินที่ต่อเนื่อง ขณะที่ผลประกอบการในแต่ละไตรมาสอาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายบางรายการและการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุน ซึ่งมีความผันผวนตามรอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 1 จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2569	ไตรมาส 1/2569	เปลี่ยนแปลง (%)	ไตรมาส 2/2568	เปลี่ยนแปลง (%)	6 เดือน ปี 2569	6 เดือน ปี 2568	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	371.1	363.4	2.1%	378.5	-1.9%	734.6	743.6	-1.2%
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.1	16.2%	0.2	-34.2%	0.2	0.4	-46.3%
รายได้อื่น	19.3	19.1	1.2%	21.5	-10.0%	38.4	37.4	2.6%
รวมรายได้	390.6	382.6	2.1%	400.1	-2.4%	773.2	781.4	-1.1%
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.3	13.1	1.2%	13.2	0.4%	26.3	26.3	0.4%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	3.4	1.2%	3.4	0.4%	6.8	6.8	0.3%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.6	1.1%	0.6	-10.0%	1.1	1.2	-10.0%
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	33.0	33.5	-1.5%	34.1	-3.3%	66.4	66.7	-0.4%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.8	1.3	-37.6%	0.8	-3.8%	2.1	2.6	-19.2%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	125.7	115.3	9.1%	124.8	0.7%	241.0	243.3	-1.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15.9	9.2	72.7%	13.2	20.6%	25.1	30.2	-17.1%
ต้นทุนทางการเงิน	47.2	47.7	-1.0%	53.1	-11.1%	94.8	107.2	-11.5%
รวมค่าใช้จ่าย	239.8	223.9	7.1%	243.2	-1.4%	463.7	484.3	-4.3%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	150.8	158.7	-5.0%	156.9	-3.9%	309.5	297.1	4.2%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจาก								
เงินลงทุน								
รายการขาดทุนสุทธิจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์	-15.6	67.7	-123.1%	-13.7	14.2%	52.0	47.1	10.6%
รายการกำไรจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	0.8	1.0	-19.3%	2.0	-59.3%	1.8	4.4	-57.9%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจาก เงินลงทุน	-14.8	68.7	-121.6%	-11.7	27.0%	53.9	51.4	4.8%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	136.0	227.4	-40.2%	145.2	-6.4%	363.4	348.6	4.3%
อัตรากำไรขั้นต้น	66.1%	68.3%		67.0%		67.2%	67.3%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	48.1%	51.5%		49.8%		49.8%	49.3%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	40.6%	43.7%		41.5%		42.1%	40.0%	

ตารางที่ 2 ขบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2569	ไตรมาส 1/2569	เปลี่ยนแปลง (%)	ไตรมาส 2/2568	เปลี่ยนแปลง (%)
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	12,782.9	12,792.2	-0.1%	12,721.8	0.5%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	157.3	268.8	-41.5%	415.4	-62.1%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	413.9	309.6	33.7%	188.1	120.0%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	213.9	193.7	10.4%	200.6	6.6%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	1.1	18.2	-94.0%	3.8	-70.9%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.1	-92.9%	0.0	-7.7%
เงินมัดจำ	36.4	36.4	0.0%	36.7	-1.0%
สินทรัพย์อื่น	50.1	41.3	21.2%	54.2	-7.6%
รวมสินทรัพย์	13,655.5	13,660.3	0.0%	13,620.6	0.3%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	37.2	26.7	39.2%	38.8	-4.2%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	126.5	127.6	-0.8%	129.5	-2.3%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9.1	10.5	-12.6%	9.2	-1.0%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	419.3	416.8	0.6%	417.2	0.5%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,475.5	3,523.9	-1.4%	3,650.6	-4.8%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	791.0	797.7	-0.8%	811.8	-2.6%
หนี้สินอื่น	5.1	5.1	-0.4%	8.7	-41.8%
รวมหนี้สิน	4,863.7	4,908.3	-0.9%	5,065.9	-4.0%
สินทรัพย์สุทธิ	8,791.9	8,752.0	0.5%	8,554.7	2.8%
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	543.5	503.7	7.9%	306.3	77.4%
สินทรัพย์สุทธิ	8,791.9	8,752.0	0.5%	8,554.7	2.8%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0582	10.0126	0.5%	9.7868	2.8%

ตารางที่ 3 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	อัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส				
			ไตรมาส 2/2568	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 2/2569
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	35,957	93.6	94.0	92.0	91.4	90.9
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา (TC)	30,927	99.2	99.0	98.6	96.9	94.6
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR)	24,540	88.2	90.5	90.3	90.3	82.5
4	อมอริณี รามอินทรา (AMR)	5,213	82.9	84.0	84.0	82.0	84.0
5	แอมพาร์ค จุฬา (IMP)	6,720	92.5	89.2	87.6	87.1	83.6
6	เพลทินารี มอลล์ วัชรพล (PLN)	11,093	95.3	98.8	98.0	96.5	96.5
7	สยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) (SRM)	10,274	92.7	94.1	93.6	93.2	94.5
8	สยามกร เพลส รังสิต (SRS)	3,389	90.7	89.9	86.2	87.7	86.2
9	สยามกร เพลส ราชพฤกษ์ (SRP)	4,693	81.8	77.8	84.7	82.9	82.2
10	เดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)	6,895	98.2	98.0	97.8	95.5	94.1
11	กาตฟรัง วิลเลจ (KAD)	6,904	96.6	96.6	99.2	99.9	99.2
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)	9,010	86.3	83.4	88.8	88.8	87.7
13	เดอะไพล์ม หัวลำโพง (PHL)	4,330	94.1	91.7	94.2	91.6	89.9
14	แอปปี อเวนิว ดอนเมือง (HPA)	4,349	86.6	86.6	86.6	64.6	64.6
15	ทีเก็น (T10)	746	-	89.9	89.9	89.9	89.9
	รวม/ค่าเฉลี่ย	165,038	92.9	94.0	93.0	91.6	89.7
	อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)		93.5	92.8	95.1	92.1	89.1
	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		1.6	1.5	1.6	1.6	1.5

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ข้อมูลพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

⁽²⁾ ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ และข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส

ตารางที่ 4 ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการขึ้นค่าเช่า

ลำดับ	โครงการ	ณ ไตรมาส 2/2568	ณ ไตรมาส 3/2568	ณ ไตรมาส 4/2568	ณ ไตรมาส 1/2569	ณ ไตรมาส 2/2569
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	772	776	777	783	782
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา (TC)	666	663	683	649	670
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR)	460	443	447	433	467
4	อมอริณี รามอินทรา (AMR)	358	362	374	355	344
5	แอมพาร์ค จุฬา (IMP)	557	577	579	584	583
6	เพลทินาซี มอลล์ รัชสวาล (PLN)	501	501	514	508	506
7	สัมมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์) (SRM)	518	511	523	522	521
8	สัมมาร เพลส รัชสวาล (SRS)	602	605	609	624	634
9	สัมมาร เพลส ราชพฤกษ์ (SRP)	540	539	503	509	509
10	เดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)	697	705	730	720	709
11	กาตฟรัง วิลเลจ (KAD)	441	450	410	396	380
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)	299	302	298	288	274
13	เดอะโฟร์ม หัวลำโพง (PHL)	636	649	639	657	668
14	แอปบี อเวนิว ดอนเมือง (HPA)	419	420	445	436	421
15	ทีทีเอ็น (T10)	-	554	465	467	507
	ค่าเฉลี่ย	588	587	590	581	588
	อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	5.2	6.6	3.8	0.9	(2.6)

หมายเหตุ อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ website ของกองทรัสต์ หรือ www.allyreit.com