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

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท อัลไล ซีพีเอ็ม จำกัด เป็นผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก สำหรับโครงการที่ 1-14 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัยพ์เฉพาะโครงการที่ 15

ปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์มีจำนวนทั้งสิ้น 15 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการศูนย์การค้าอมอรินี่ รามอินทรา 5) โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6) โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี่ มอลล์ วัชรพล 7) โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาดฝรั่ง วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง 14) โครงการศูนย์การค้าแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง และ 15) โครงการทีเท็น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 164,325 ตารางเมตร

ไฮไลต์ผลการดำเนินงาน ไตรมาส 3/2569

387.5	**152.7**	**0.1313**	**89.1%**
รายได้รวม (ลบ.) −0.8% QoQ	**กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ลบ.)** +9.1% YoY	**DPU ไตรมาส 3 (บาท)*** 9M: 0.3513 · +5.8%	**อัตราการเช่า** ค่าเช่าเฉลี่ย 597 บาท/ตร.ม.
462.2	**9.9618**	**25.5%**	**556.3**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ 9M (ลบ.) +5.8% YoY	**NAV ต่อหน่วย (บาท)** +1.6% YoY	**Gearing Ratio** ปีก่อน 26.8%	**เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น (ลบ.)** ณ 30 ก.ย. 2569

** ประโยชน์ตอบแทน 0.1313 บาทต่อหน่วย จ่ายจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 18 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายเดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติม*

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน[1]

ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยคณะกรรมการนโยบายการเงินพิจารณาจากปัจจัยสำคัญ 3 ด้าน ดังนี้

ด้านแรก ภาวะเศรษฐกิจ เศรษฐกิจไทยยังได้รับแรงส่งต่อเนื่องจากวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ที่อยู่ในช่วงขาขึ้น แต่อัตราการเติบโตโดยรวมยังต่ำกว่าศักยภาพ และประโยชน์จากการเติบโตยังกระจุกตัวอยู่ในบางกลุ่ม ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการว่าเศรษฐกิจปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 และ 2.1 ตามลำดับ โดยการส่งออกและการลงทุนตามวัฏจักรเทคโนโลยีขยายตัวดีกว่าที่คาด แต่ผลดีจากกิจกรรมดังกล่าวส่วนใหญ่จำกัดอยู่กับธุรกิจและแรงงานในภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนยังได้รับแรงกดดันจากหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ตลาดแรงงานที่เปราะบาง และค่าครองชีพที่สูงขึ้น โดยเฉพาะครัวเรือนรายได้น้อย นอกจากนี้ ราคาน้ำมันที่สูงขึ้นทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มลดลง และผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมยังเผชิญอุปสรรคในการปรับตัวและการแข่งขันที่รุนแรง

ด้านที่สอง อัตราเงินเฟ้อ อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มสูงขึ้นชั่วคราวจากปัจจัยด้านอุปทาน ก่อนจะกลับไปอยู่ในระดับต่ำจากผลของฐานที่สูงในปีก่อน และจากอุปสงค์ในประเทศที่อ่อนแอตามเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.1 และ 1.3 ตามลำดับ โดยจะเร่งขึ้นในช่วงที่เหลือของปีนี้จนถึงต้นปีหน้าจากราคาพลังงานและผลของปรากฏการณ์เอลนีโญ ส่วนอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และ 1.3 ตามลำดับ และอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในกรอบเป้าหมาย

ด้านที่สาม ภาวะการเงิน เงินบาทอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับเพิ่มขึ้นตามพัฒนาการของตลาดการเงินโลก แต่ผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของภาคเอกชนไทยยังจำกัด เนื่องจากต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านสินเชื่อซึ่งเป็นช่องทางระดมทุนหลักยังทรงตัวสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ด้านสินเชื่อรวมขยายตัวจากสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่เป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่องและรองรับต้นทุนที่สูงขึ้น ขณะที่สินเชื่อวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมยังหดตัว และสินเชื่อรายย่อยขยายตัวในระดับต่ำ

การดำเนินนโยบายการเงินในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569

สำหรับนโยบายการเงินในระยะต่อไป คณะกรรมการนโยบายการเงินเห็นว่าการดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลาย ควบคู่กับมาตรการทางการเงินแบบเฉพาะจุด มีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวไม่ทั่วถึง จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งนี้ แต่จะติดตามแนวโน้มและความเสี่ยงของอัตราเงินเฟ้อ รวมถึงผลของอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำต่อเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจและการเงินในระยะยาว

ภาวะเศรษฐกิจดังกล่าวส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ในด้านรายได้ กำลังซื้อที่ยังเปราะบางและค่าครองชีพที่สูงขึ้นกระทบยอดขายของร้านค้าผู้เช่าและการตัดสินใจเช่าพื้นที่ใหม่หรือขยายสาขา สะท้อนจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของกองทรัสต์ที่ลดลงเหลือร้อยละ 89.1 ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ในด้านต้นทุน อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คงอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับการปรับโครงสร้างเงินกู้กับธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ในเดือนตุลาคม 2569 ช่วยให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะติดตาม

ความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อและราคาพลังงานที่อาจทำให้ค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของศูนย์การค้าสูงขึ้นในระยะข้างหน้า

ภาพรวมแนวโน้มตลาดค้าปลีกประเทศ 2569(2)

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ตลาดค้าปลีกกรุงเทพฯ ไม่มีโครงการขนาดใหญ่เปิดตัวใหม่ การเติบโตของตลาดจึงมาจากการปรับปรุงและปรับตำแหน่งทางการตลาดของโครงการเดิมมากกว่าการเพิ่มพื้นที่ให้เช่า[1] ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 พื้นที่ค้าปลีกรวมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 7.97 ล้านตารางเมตร ไม่เปลี่ยนจากไตรมาสก่อน อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งตลาดอยู่ที่ 90.6% และค่าเช่าพื้นที่ระดับพรีเมียมทรงตัว[1] ต่อเนื่องถึงไตรมาส 3 ตลาดค้าปลีกระดับพรีเมียมในย่านการค้าหลักยังแข็งแกร่ง ค่าเช่าทรงตัวที่ 3,769 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากความต้องการพื้นที่ระดับบนของแบรนด์ใหม่และผู้เช่าในย่านการค้าหลัก (CRD) และอัตราพื้นที่ว่างในย่าน CRD ลดลงเหลือ 3.63% จาก 3.98% ในไตรมาสก่อน[4] สะท้อนว่าศูนย์การค้าระดับบนในทำเลหลักยังได้เปรียบ แม้ตลาดโดยรวมจะยังทรงตัว

ด้านกำลังซื้อ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังอ่อนแอ ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ณ เดือนมิถุนายน 2569 อยู่ที่ 50.7 ลดลง 2.1% จากไตรมาสก่อน โดยเดือนพฤษภาคมลดลงไปถึง 49.5 ต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 ก่อนจะเริ่มฟื้นตัวในเดือนมิถุนายน หลังรัฐบาลเริ่มโครงการ "ไทยช่วยไทยพลัส" ซึ่งดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายนถึงเดือนกันยายน 2569[2] ในไตรมาส 3 ภาระหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่สูงขึ้นยังกดดันการใช้จ่าย เจ้าของศูนย์การค้าจึงต้องเร่งจัดโปรโมชันและกิจกรรมต่อเนื่องเพื่อดึงผู้มาใช้บริการ โดยเน้นลูกค้าในประเทศและนักท่องเที่ยวระยะใกล้ในช่วง Low Season ขณะเดียวกัน บทบาทของศูนย์การค้ากำลังเปลี่ยนจากสถานที่จับจ่ายไปสู่พื้นที่ด้านไลฟ์สไตล์ ศูนย์การค้าไม่ได้แข่งขันกันเองเป็นหลักอีกต่อไป แต่ต้องแย่งเวลาและความสนใจของผู้บริโภคกับโซเชียลมีเดีย แพลตฟอร์มสตรีมมิง และเกมออนไลน์ โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z และมิลเลนเนียลรุ่นใหม่ที่มาศูนย์การค้าเพื่อค้นพบสิ่งใหม่ พบปะผู้คน และสร้างคอนเทนต์มากกว่าเพื่อซื้อสินค้า โครงการที่ประสบความสำเร็จจึงวัดผลจากระยะเวลาที่ลูกค้าอยู่ในพื้นที่และการกลับมาใช้บริการซ้ำ ไม่ใช่แค่ยอดขายต่อตารางเมตร[1]

ในด้านการจัดสัดส่วนผู้เช่า ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกลายเป็นตัวดึงดูดผู้มาใช้บริการที่สำคัญที่สุด ศูนย์การค้าชั้นนำทั่วโลกจัดสรรพื้นที่ให้ธุรกิจนี้ถึง 30–40% จากเดิมราว 15–20% เมื่อสิบปีก่อน[1] สัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกต่อร้านอาหารแบบดั้งเดิมที่ 70:30 จึงไม่ใช่เกณฑ์อ้างอิงที่เชื่อถือได้อีกต่อไป เพราะร้านอาหาร กิจกรรมพักผ่อน เวลเนส บริการ และประสบการณ์เชิงชุมชน มีบทบาทมากขึ้นในการเลือกจุดหมายของผู้บริโภค[2] แนวคิดด้านสุขภาพและเวลเนสพัฒนาจากหมวดผู้เช่าไปสู่แนวคิดหลักในการออกแบบโครงการ ศูนย์การค้ารายใหญ่เริ่มย้ายผู้ให้บริการสปา ความงาม และฟิตเนสจากมุมรอบนอกเข้ามาอยู่ในทำเลหลักของศูนย์ฯ[2] ส่วนพื้นที่ที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยงก็กลายเป็นจุดสร้างความแตกต่างที่ช่วยดึงกลุ่มครอบครัวคนเมืองรุ่นใหม่ซึ่งมีกำลังซื้อสูงและกลับมาใช้บริการบ่อย[1]

ด้านอุปทาน มีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ระหว่างก่อสร้างเกือบ 680,000 ตารางเมตร จาก 17 โครงการ แต่ประมาณการพื้นที่ใหม่ทั้งปี 2569 ถูกปรับลดเหลือ 170,000 ตารางเมตร เนื่องจากโครงการ The Central Phaholyothin และ One Bangkok ระยะที่ 2 เลื่อนเปิดเป็นปี 2570 ซึ่งจะช่วยลดแรงกดดันต่ออัตราการเช่าและการดูดซับพื้นที่ในระยะสั้น[1] ในไตรมาส 3 เริ่มมีโครงการขนาดใหญ่ในย่านที่อยู่อาศัยฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะ Happitat ที่บางนา ซึ่งเป็นศูนย์การค้าและไลฟ์สไตล์ขนาด 200,000 ตารางเมตร[2] แม้เศรษฐกิจโดยรวมยังไม่แน่นอน แบรนด์ต่างชาติยังเข้ามาขยายตลาดในไทยต่อเนื่อง และหลากหลายมากขึ้น ทั้งจากญี่ปุ่น เกาหลี ยุโรป และสหรัฐอเมริกา ต่างจากปี 2568 ที่แบรนด์จีนเป็นผู้นำ โดยกลุ่มสุขภาพและเวลเนสขยายตัวมากที่สุด[1] ภาพรวมของตลาดจึงยังเป็นบวก โดยโครงการที่มีแนวโน้มประสบความสำเร็จคือโครงการที่ปรับตัวตามความคาดหวังของผู้บริโภค และมอบประสบการณ์ที่หาไม่ได้บนโลกออนไลน์

ที่มา
1 CBRE Research, Bangkok Overall Figures Q2 2026 (Retail)
2 Cushman & Wakefield Thailand, Bangkok Retail Market Overview Q3 2026, 27 ตุลาคม 2569

ภาพรวมแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงาน ปี 2569 (2)

ตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ในปี 2569 ยังเป็นตลาดของผู้เช่า หลังพื้นที่ใหม่จำนวนมากทยอยสร้างเสร็จต่อเนื่องจากปีก่อน ในไตรมาส 1 อาคาร One Bangkok Tower 5 เปิดดำเนินการเต็มรูปแบบ เพิ่มพื้นที่ 99,000 ตารางเมตร และอัตราพื้นที่ว่างของอาคารระดับพรีเมียมในย่านธุรกิจหลักขึ้นไปถึง 31.8% เกิน 30% เป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2543[2] ส่วนไตรมาส 2 มีอาคารสร้างเสร็จ 5 อาคาร เพิ่มพื้นที่ราว 207,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานรวมเพิ่มขึ้น 3.2% จากไตรมาสก่อน แม้ความต้องการเช่าจะแข็งแกร่ง แต่อัตราการเช่าโดยรวมลดลง 1.3 จุด เหลือ 76.4% ทั้งที่การดูดซับพื้นที่สุทธิสูงสุดในรอบหลายปี ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยทั้งตลาดเพิ่มขึ้น 1.3% เป็น 858 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งส่วนใหญ่มาจากอาคารระดับพรีเมียมที่เข้ามาใหม่ ไม่ใช่การปรับค่าเช่าของอาคารเดิม[3]

ในไตรมาส 3 ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมได้รับแรงกดดันจากเศรษฐกิจที่เติบโตช้าลง กำลังซื้อที่จำกัด และน้ำท่วมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ด้านอาคารสำนักงาน พื้นที่อาคารเกรด A ในย่านธุรกิจหลักทรงตัวที่ 2.53 ล้านตารางเมตร แต่อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นจาก 22.8% เป็น 23.5% แม้ไม่มีอาคารใหม่สร้างเสร็จ และค่าเช่าเฉลี่ยอาคารเกรด A ลดลงเล็กน้อยเป็น 941 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จาก 943 บาท สะท้อนว่าตลาดยังเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่า และเจ้าของอาคารต้องแข่งขันกันรักษาผู้เช่าเดิมและดึงผู้เช่าใหม่

ลักษณะสำคัญของตลาดปีนี้คือช่องว่างระหว่างอาคารใหม่คุณภาพสูงกับอาคารเก่าที่กว้างขึ้น ผู้เช่าย้ายไปอาคารที่มีคุณภาพดีกว่า (flight to quality) อาคารระดับบนที่สร้างเสร็จใหม่จึงได้ทั้งค่าเช่าและอัตราการเช่าที่ดีกว่าตลาด ส่วนอาคารเก่าเผชิญแรงกดดันด้านค่าเช่าต่อเนื่อง ค่าเช่าอาคารเกรด A นอกย่านธุรกิจหลักยังปรับขึ้น 0.7% จากไตรมาสก่อน เป็น 774 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อาคารเกรด A และเกรด B ในย่านธุรกิจหลักค่าเช่าลดลง[1]

ในระยะข้างหน้า อุปทานใหม่จะลดลงชัดเจน หลังอาคาร One Bangkok Tower 2 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าราว 73,000 ตารางเมตรสร้างเสร็จในปี 2569 จะมีพื้นที่ใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกเพียงราว 227,000 ตารางเมตร ทยอยเสร็จในปี 2570–2573 อุปทานที่ลดลงนี้คาดว่าจะช่วยให้อัตราการเช่าโดยรวมค่อย ๆ ฟื้นตัว เมื่อมองช่วงยาวขึ้น ในปี 2569–2574 กรุงเทพฯ จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่ 616,128 ตารางเมตร ในจำนวนนี้ 55% เป็นอาคารเกรด A ในย่านธุรกิจหลัก ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่แน่นอน ผู้พัฒนาโครงการ เจ้าของอาคาร และนักลงทุนจึงควรให้ความสำคัญกับโครงการที่ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และการบริหารความเสี่ยงระยะยาว

ที่มา
[1] CBRE Research, Bangkok Overall Figures Q2 2026 (Office),
[2] JLL Research, APPD Market Report: Q1 2026 Office Bangkok,
[3] Knight Frank Thailand Research, Bangkok Office Market Q2 2026,
[4] Cushman & Wakefield Thailand, Research and Advisory, Thailand Real Estate Outlook, Q3 2026 (15 ตุลาคม 2569), และ Thailand Marketbeat Q3 2026,

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยปี 2569 ขยายตัวในระดับปานกลาง โดยมีแรงส่งจากการส่งออกและการลงทุนด้านเทคโนโลยี ขณะที่ผู้บริโภคใช้จ่ายอย่างพิถีพิถันและให้ความสำคัญกับสินค้าและบริการที่จำเป็นในชีวิตประจำวันมากขึ้น พฤติกรรมนี้สอดรับกับลักษณะผู้เช่าในพอร์ตของกองทรัสต์ ยอดขายของผู้เช่าจึงปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะกลุ่มซูเปอร์มาร์เก็ต และอัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ 89.1%

ด้านต้นทุน อัตราดอกเบี้ยนโยบายคงไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี และต้นทุนการกู้ยืมผ่านสินเชื่อทรงตัว ประกอบกับการปรับโครงสร้างเงินกู้ในเดือนตุลาคม ช่วยให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ลดลงต่อเนื่อง กองทรัสต์ยังบริหารค่าสาธารณูปโภคให้สอดคล้องกับทิศทางราคาพลังงาน ดูแลลูกหนี้และความสัมพันธ์กับผู้เช่าอย่างใกล้ชิด และวางแผนรองรับสภาพอากาศ เพื่อให้การดำเนินงานของศูนย์การค้าเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

ศูนย์การค้าชุมชนเป็นรูปแบบค้าปลีกที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยและเส้นทางสัญจรประจำวัน เน้นสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์ชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่ ทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร คลินิก และบริการต่าง ๆ จุดแข็งคือความสะดวกในการเข้าถึงและความถี่ในการใช้บริการที่สูง จึงมีความต้องการใช้บริการสม่ำเสมอในทุกสภาวะเศรษฐกิจ และเป็นฐานรายได้ที่มั่นคงของกองทรัสต์

ในเชิงอุตสาหกรรม บทบาทของศูนย์การค้ากำลังพัฒนาจากสถานที่จับจ่ายไปสู่พื้นที่ไลฟ์สไตล์ของชุมชน ผู้บริโภคต้องการประสบการณ์และพื้นที่สำหรับพบปะพักผ่อนมากขึ้น กลุ่มผู้เช่าที่เติบโตและช่วยดึงผู้มาใช้บริการได้ดี ได้แก่ อาหารและเครื่องดื่ม เวลเนสและสุขภาพ บริการสำหรับครอบครัว และพื้นที่ที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง ศูนย์การค้าชุมชนได้เปรียบจากความใกล้ชิดกับชุมชนและการใช้บริการซ้ำบ่อยครั้ง กองทรัสต์จึงปรับสัดส่วนผู้เช่าให้สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนรอบโครงการ และจัดกิจกรรมทางการตลาดต่อเนื่อง เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมและความผูกพันกับลูกค้า

การเติบโตของที่อยู่อาศัยในย่านชานเมือง และการขยายสาขาต่อเนื่องของแบรนด์ทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มและเวลเนส เป็นโอกาสในการเพิ่มความหลากหลายของร้านค้าและขยายฐานลูกค้า กองทรัสต์มุ่งวางตำแหน่งโครงการให้ชัดเจน ปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัย และคัดสรรผู้เช่าที่ตอบโจทย์ลูกค้าในแต่ละพื้นที่ ผ่านแผนปรับปรุงโครงการที่ยกระดับศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางไลฟ์สไตล์ของชุมชน เพื่อรักษาอัตราการเช่าและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

เหตุการณ์สำคัญสำหรับงวด 9 เดือนปี 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 อัลไล

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

3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สำหรับโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมติยกเลิกการเข้าลงทุนสินทรัพย์โครงการวิลเลจ 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 รางวัลดังกล่าวไม่เพียงสะท้อนถึงศักยภาพและคุณภาพในการบริหารจัดการพื้นที่ของบริษัทฯ แต่ยังเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน พร้อมทั้งเป็นรากฐานสำคัญในการสนับสนุนโอกาสการขยายธุรกิจและสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว

- การขับเคลื่อนธรรมาภิบาลข้อมูล (Data Governance) ภายใต้กรอบ ESG

  ทรัสต์ยังให้ความสำคัญกับการเสริมสร้างธรรมาภิบาลข้อมูล (Data Governance) ภายใต้กรอบการดำเนินงานด้าน ESG ในไตรมาสที่ 2 โดยผู้จัดการทรัสต์ได้ปรับปรุงโครงสร้างการบริหารจัดการ

ข้อมูลให้มีความชัดเจนผ่านการกำหนดเจ้าของข้อมูล (Data Owner) และผู้ดูแลข้อมูล (Data Steward) สำหรับฐานข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน อาทิ ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมจากการวัดค่าพลังงานและปริมาณขยะ ตลอดจนข้อมูลเชิงวิเคราะห์เพื่อการสร้างแบรนด์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการจัดเก็บและเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการควบคุมภายในที่เข้มงวด

การบูรณาการทั้งมาตรฐานความปลอดภัยและระบบการกำกับดูแลข้อมูลเข้าด้วยกันนี้ ช่วยลดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานและการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งช่วยให้การบริหารจัดการทรัพยากรเป็นไปอย่างมีกลยุทธ์ผ่านข้อมูลที่แม่นยำ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและการมุ่งเน้นคุณภาพการให้บริการเช่นนี้ จะเป็นกลไกหลักที่ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคต

6) กองทรัสต์ ได้รับการจัดอันดับเครดิต BBB+ พร้อมแนวโน้ม Stable จาก TRIS Rating

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2569 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิต BBB+ พร้อมแนวโน้ม Stable จาก TRIS Rating สะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ ตลอดจนผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดของทรัสต์ ที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ภาระหนี้ทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง และสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ดี อันดับเครดิตยังคงถูกจำกัดจากขนาดของทรัสต์ที่ยังไม่ใหญ่มาก และพอร์ตโฟลิโอทรัพย์สินที่กระจุกตัว

7) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2569

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.1100 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 96.2 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเดือนกันยายน 2569 ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว คิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายหลังการกันสำรองการคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ จำนวน 47.9 ล้านบาท และรายการสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (CAPEX Reserve) จำนวน 11.9 ล้านบาท

8) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 – 18 ตุลาคม 2569

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 – 18 ตุลาคม ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.1313 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 114.8 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์วันที่ 29 ตุลาคม 2569 ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว คิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ภายหลังการกันสำรองการคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ จำนวน 47.9 ล้านบาท และรายการสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (CAPEX Reserve) จำนวน 11.9 ล้านบาท

9) การปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2569 กองทรัสต์ (โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี) ได้ลงนามในสัญญาให้สินเชื่อกับธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) วงเงินรวมไม่เกิน 5,880 ล้านบาท ประกอบด้วย

วงเงิน	ล้านบาท	วัตถุประสงค์
สินเชื่อ ก	3,536.14	ชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดภายใต้สัญญาวงเงิน 4,405 ล้านบาทกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) รวมดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (ถ้ามี)
สินเชื่อ ข	1,143.86	ลงทุนในโครงการในอนาคต และงานปรับปรุงพื้นที่ของโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่
สินเชื่อ ค	380.00	วงเงินหนังสือค้ำประกัน 100 ล้านบาท และวงเงินกู้หมุนเวียน (P/N) 280 ล้านบาท สำหรับการดำเนินธุรกิจปกติ
สินเชื่อ ง	820.00	ชำระราคาลงทุนในโครงการใหม่จากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ได้แก่ ชาน แอท ดิ อเวนิว เดอะ โซน ทาวน์ อิน ทาวน์ และสายไหม อเวนิว
รวม	5,880.00	

เงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 2.625 ต่อปี ทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสตามตารางในสัญญา โดยครบกำหนดชำระหนี้งวดสุดท้ายในเดือนธันวาคม 2585 (สินเชื่อ ง ครบกำหนดเดือนกันยายน 2585) หลักประกันคือสัญญาหลักประกันทางธุรกิจลำดับที่หนึ่งในสิทธิตามสัญญาโครงการของกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2569 กองทรัสต์ได้เบิกใช้สินเชื่อ ก จำนวน 3,536.14 ล้านบาท และนำไปชำระคืนเงินกู้จากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทั้งจำนวน เป็นที่เรียบร้อย การปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ต้องปรับปรุงงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ผลกระทบจะรับรู้ในไตรมาส 4/2569

10) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และ โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2569 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว โดยได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ และโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของโครงการดังกล่าวในวันเดียวกัน

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าการเข้าลงทุนทั้งสิ้น 1,475,800,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบห้าล้านแปดแสนบาทถ้วน) โดยส่วนหนึ่งใช้เงินจากสินเชื่อ ง ตามข้อ 9) การลงทุนดังกล่าวเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ต้องปรับปรุงงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ผลการดำเนินงานของโครงการที่ลงทุนเพิ่มเติมจะเริ่มรับรู้ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 9 เดือนของปี 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ยังคงสะท้อนถึงเสถียรภาพทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวม (Total Revenue) อยู่ที่ 387.5 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่รายได้จากการลงทุนสุทธิ (Net Investment Income) เติบโตขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขึ้นมาอยู่ที่ 152.7 ล้านบาท ความสำเร็จในไตรมาสนี้ได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) ที่ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ 597 บาทต่อตารางเมตร เติบโตขึ้นร้อยละ 1.3 และร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ควบคู่ไปกับอัตราการปรับค่าเช่าเมื่อต่อสัญญา (Rental Reversion Rate) ที่ร้อยละ 2.2 สะท้อนถึงคุณภาพของพอร์ตโฟลิโอทรัพย์สินและความสามารถในการบริหารจัดการรายได้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน (DPU) ประจำไตรมาส 3/2569 ในอัตรา 0.1313 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินรวม 114.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากอัตรา 0.1100 บาทต่อหน่วยในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากเป็นการจ่ายจากประมาณการผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 18 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายเดิมก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล (Dividend Yield) ที่ร้อยละ 9.0 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตอกย้ำถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการส่งมอบผลตอบแทนที่สม่ำเสมอและเป็นธรรมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 กองทรัสต์สามารถสร้างผลกำไรที่เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขึ้นมาอยู่ที่ 462.2 ล้านบาท และสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานอยู่ที่ 489.9 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 5.5 ขณะที่รายได้รวมอยู่ที่ 1,160.7 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ความสำเร็จทางการเงินดังกล่าวเป็นผลจากวินัยทางการเงินและการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์สามารถลดค่าใช้จ่ายรวมในช่วง 9 เดือนแรกลงได้ร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เหลือ 698.6 ล้านบาท โดยเฉพาะต้นทุนทางการเงินที่ลดลงร้อยละ 10.8 จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Gearing Ratio) ลดลงเหลือร้อยละ 25.5 ความสามารถในการทำกำไรที่แข็งแกร่งนี้ ส่งผลให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2569 ได้ 307.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) รวม 0.3513 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จาก 0.3320 บาทต่อหน่วยในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงเสถียรภาพของกระแสเงินสดและความมุ่งมั่นในการสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-Use-Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา รายงานในงบแสดงฐานะทางเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ใน

ต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด อย่างไรก็ตาม ALLY REIT มีการบันทึกการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ ระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 31 มกราคม 2588 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
2. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รังสิต ระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 3 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
3. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) ระยะเวลาเช่าประมาณ 23 ปี เริ่มตั้งแต่3 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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี่ มอลล์ วัชรพล ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 2 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
6. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส 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 ระยะเวลาการเช่าประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 3/2569 และงวด 9 เดือนของปี 2569

รายได้รวมอยู่ที่ 387.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 2.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กองทรัสต์มีรายได้รวมในไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ 387.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าจาก 390.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายไฟฟ้าให้ผู้เช่าที่ลดลง ซึ่งต้นทุนค่าไฟฟ้าก็ลดลงในทิศทางเดียวกัน ขณะที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมลดลงร้อยละ 2.2 จาก 396.4 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ อยู่ที่ 367.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ขณะที่รายได้อื่นอยู่ที่ 19.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และใกล้เคียงกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ลดลงร้อยละ 0.5)

สำหรับงวด 9 เดือนแรก รายได้รวมอยู่ที่ 1,160.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 1,177.7 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 234.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 8.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ 234.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จาก 239.8 ล้านบาท และลดลงร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จาก 256.5 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses) อยู่ที่ 12.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) จาก 15.9 ล้านบาท และลดลงร้อยละ 54.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จาก 28.1 ล้านบาท โดยการลดลง QoQ มีสาเหตุหลักจากค่าที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรม และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่ลดลง ส่วนการลดลง YoY มีสาเหตุหลักจากไตรมาส 3/2568 มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ทำให้ฐานค่าใช้จ่ายของปีก่อนอยู่ในระดับสูง
- ต้นทุนค่าเช่าและบริการ (Costs of rental and services) อยู่ที่ 124.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับต้นทุนค่าไฟฟ้าที่ลดลง
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property management fees) อยู่ที่ 32.9 ล้านบาท ทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (ลดลงร้อยละ 0.1) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน (Finance costs) อยู่ที่ 46.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 9.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับภาระดอกเบี้ยที่ลดลงจากการทยอยชำระคืนเงินต้นและการบริหารจัดการโครงสร้างหนี้

สำหรับงวด 9 เดือนแรก ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 698.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 740.7 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงร้อยละ 35.2 และต้นทุนทางการเงินที่ลดลงร้อยละ 10.8

กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 152.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ 152.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ส่วนการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมีสาเหตุหลักจากฐานค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 3/2568 ที่อยู่ในระดับสูงจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงต่อเนื่อง

สำหรับงวด 9 เดือนแรก กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 462.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 437.0 ล้านบาท สะท้อนผลจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายการรับรู้ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 26.2 ล้านบาทในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน

ในไตรมาส 3/2569 กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 26.2 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนสุทธิ 14.8 ล้านบาทในไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26.9 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 15.6 ล้านบาทในไตรมาสก่อน ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการ KAD ที่มีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือสั้นลงและสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้

ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2568 ขาดทุนสุทธิดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 จากขาดทุนสุทธิ 24.0 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนแรก กองทรัสต์มีกำไรสุทธิสะสมจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 27.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยผลจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมอาจมีความผันผวนในแต่ละไตรมาสตามรอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 126.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.0 จากไตรมาสก่อน ขณะที่งวด 9 เดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5

ในไตรมาส 3/2569 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 126.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมีปัจจัยหลักจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น ขณะที่กำไรจากการลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนผลการดำเนินงานหลักยังเพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือนแรก กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 489.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 464.5 ล้านบาท สะท้อนผลการดำเนินงานจากธุรกิจหลักที่ยังอยู่ในระดับที่ดี แม้ผลจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะมีความผันผวนในแต่ละไตรมาส

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,613.2 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,613.2 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงไตรมาสก่อนหน้า (ลดลงร้อยละ 0.3) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มีมูลค่า 12,760.3 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นผลจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair value measurement) ของสินทรัพย์ในพอร์ตการลงทุน หักกลบกับงานปรับปรุงทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในไตรมาสนี้
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด อยู่ที่ 177.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 60.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์นำเงินสดส่วนหนึ่งไปลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน เพื่อบริหารเงินสำรองสำหรับชำระคืนเงินกู้ล่วงหน้า 3 เดือนตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้
- เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อยู่ที่ 379.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 140.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 163.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการนำเงินสดไปลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นรวมกันอยู่ที่ 556.3 ล้านบาท

- ลูกหนี้ค้างรับจากค่าเช่าและบริการ อยู่ที่ 218.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าแบบขั้นบันได (Step Rate) ตลอดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,905.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 2.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 4,905.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว มีมูลค่า 3,427.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ตามกำหนดการ (Repayment schedule) ส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมคงเหลือลดลงต่อเนื่อง
- หนี้สินตามสัญญาเช่า อยู่ที่ 776.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เป็นไปตามการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในแต่ละงวด
- เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย อยู่ที่ 231.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากประโยชน์ตอบแทนค้างจ่ายสำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 114.7 ล้านบาท ซึ่งประกาศจ่ายแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,707.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,707.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญ ดังนี้

- กำไรสะสม อยู่ที่ 459.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนเป็นผลจากการบันทึกการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 2 รายการในไตรมาสนี้ ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 2/2569 ที่จ่ายในเดือนสิงหาคม และประโยชน์ตอบแทนสำหรับไตรมาส 3/2569 ที่ประกาศจ่ายในเดือนกันยายน รวม 210.7 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 126.5 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย อยู่ที่ 9.9618 บาทต่อหน่วย ลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สุทธิ

กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 3/2569 ในอัตรา 0.1313 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 18 ตุลาคม 2569

กองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับไตรมาส 3/2569 ในอัตรา 0.1313 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากอัตรา 0.1100 บาทต่อหน่วยในไตรมาสก่อน เนื่องจากเป็นการจ่ายจากประมาณการผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 18 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายเดิมก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในการคำนวณฐานกำไรสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์

ได้หักสำรองเพื่อการลงทุนทดแทนและปรับปรุงทรัพย์สิน จำนวน 11.9 ล้านบาท และสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 47.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับเดียวกับที่ตั้งสำรองไว้ในไตรมาส 1 และไตรมาส 2/2569

ภายหลังการหักรายการดังกล่าว กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted net increase in net assets resulting from operations) สำหรับไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ 92.9 ล้านบาท ขณะที่อัตราประโยชน์ตอบแทน 0.1313 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 98.2 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ซึ่งคำนวณจากประมาณการผลการดำเนินงานถึงวันที่ 18 ตุลาคม 2569

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนแรก โดยเฉพาะกำไรจากการลงทุนสุทธิและการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายยังคงอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้รวมลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการลดลงของค่าใช้จ่ายรวมร้อยละ 5.7 โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2569 กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ส่วนการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมีสาเหตุหลักจากฐานค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 3/2568 ที่อยู่ในระดับสูงจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงต่อเนื่อง ขณะที่การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นตามรอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งไม่ได้สะท้อนการชะลอตัวของผลการดำเนินงานหลักของกองทรัสต์

ด้านฐานะการเงิน ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,613.2 ล้านบาท ทรงตัวใกล้เคียงไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,905.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากประโยชน์ตอบแทนค้างจ่ายสำหรับไตรมาส 3/2569 แต่ลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนด สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,707.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการบันทึกการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 2 รายการในไตรมาสนี้ แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ NAV ต่อหน่วยอยู่ที่ 9.9618 บาทต่อหน่วย เปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้นำเงินสดส่วนหนึ่งไปลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน เพื่อบริหารเงินสำรองสำหรับชำระคืนเงินกู้ตามเงื่อนไขสัญญา โดยเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นรวมกันอยู่ที่ 556.3 ล้านบาท

โดยรวมสำหรับงวด 9 เดือนแรก ผลการดำเนินงานยังคงสะท้อนการควบคุมค่าใช้จ่ายและการบริหารโครงสร้างทางการเงินที่ต่อเนื่อง ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 0.3513 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ผลประกอบการในแต่ละไตรมาสอาจได้รับผลกระทบจากค่าใช้จ่ายบางรายการและการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งมีความผันผวนตามรอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2569	ไตรมาส 2/2569	% QoQ	ไตรมาส 3/2568	% YoY	9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	% YTD
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	367.6	371.1	-1.0%	376.3	-2.3%	1,102.2	1,119.9	-1.6%
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.1	8.3%	0.1	-21.2%	0.3	0.5	-39.2%
รายได้อื่น	19.8	19.3	2.7%	19.9	-0.5%	58.3	57.4	1.5%
รวมรายได้	**387.5**	**390.6**	**-0.8%**	**396.4**	**-2.2%**	**1,160.7**	**1,177.7**	**-1.4%**
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.4	13.3	1.0%	13.3	0.9%	39.7	39.5	0.5%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3.5	3.4	1.0%	3.4	0.8%	10.3	10.2	0.5%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.6	1.1%	0.6	-10.0%	1.7	1.9	-10.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32.9	33.0	-0.1%	32.8	0.5%	99.4	99.5	-0.1%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.8	0.8	-1.2%	0.7	19.1%	2.9	3.2	-11.3%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	124.5	125.7	-1.0%	126.3	-1.4%	365.6	369.6	-1.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.8	15.9	-19.4%	28.1	-54.5%	37.8	58.4	-35.2%
ต้นทุนทางการเงิน	46.5	47.2	-1.5%	51.3	-9.4%	141.3	158.4	-10.8%
รวมค่าใช้จ่าย	**234.9**	**239.8**	**-2.0%**	**256.5**	**-8.4%**	**698.6**	**740.7**	**-5.7%**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**152.7**	**150.8**	**1.2%**	**139.9**	**9.1%**	**462.2**	**437.0**	**5.8%**
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน								
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-26.9	-15.6	-71.8%	-25.5	-5.6%	25.2	21.6	16.5%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	0.7	0.8	-16.4%	1.5	-54.1%	2.5	5.9	-56.9%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	**-26.2**	**-14.8**	**-76.7%**	**-24.0**	**-9.4%**	**27.7**	**27.5**	**0.7%**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**126.5**	**136.0**	**-7.0%**	**115.9**	**9.1%**	**489.9**	**464.5**	**5.5%**
อัตรากำไรขั้นต้น	66.1%	66.1%		66.4%		66.8%	67.0%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	48.7%	48.1%		45.5%		49.4%	48.0%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	41.5%	40.6%		37.2%		41.9%	39.0%	

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน2569

(หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	% QoQ	สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	% YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,760.3	12,782.9	-0.2%	12,732.3	0.2%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	379.0	157.3	140.9%	143.7	163.7%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	177.3	413.9	-57.2%	446.0	-60.3%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	191.6	188.1	1.9%	183.1	4.6
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	1.5	1.1	41.4%	2.4	-34.7%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.1	0.0	-	0.2	-20.5%
เงินมัดจำ	36.4	36.4	0.0%	36.8	-1.3%
สินทรัพย์อื่น	67.0	75.8	-11.6%	47.3	41.6%
รวมสินทรัพย์	**13,613.2**	**13,655.5**	**-0.3%**	**13,591.8**	**0.2%**
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	39.3	37.2	5.7%	34.4	14.3%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	231.5	126.5	83.0%	122.5	89.0%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7.5	9.1	-17.8%	9.9	-23.9%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	417.9	419.3	-0.3%	421.5	-0.9%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,427.1	3,475.5	-1.4%	3,611.4	-5.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	776.8	791.0	-1.8%	811.3	-4.2%
หนี้สินอื่น	5.4	5.1	5.9%	8.1	-33.2%
รวมหนี้สิน	**4,905.6**	**4,863.7**	**0.9%**	**5,019.1**	**-2.3%**
สินทรัพย์สุทธิ	**8,707.6**	**8,791.9**	**-1.0%**	**8,572.7**	**1.6%**
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	459.3	543.5	-15.5%	324.3	41.6%
สินทรัพย์สุทธิ	**8,707.6**	**8,791.90**	**-1.0%**	**8,572.7**	**1.6%**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	**9.9618**	**10.0582**	**-1.0%**	**9.8074**	**1.6%**

ตารางที่ 3 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)[1]	อัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส				
			ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 2/2569	ไตรมาส 3/2569
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	35,957	94.0	92.0	91.4	90.9	89.0
2	เดอะคริสตัล เอกมัย ราม อินทรา (TC)	30,927	99.0	98.6	96.9	94.6	97.4
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราช พฤกษ์) (TCR)	24,540	90.5	90.3	90.3	82.5	82.8
4	อมอรินี่ รามอินทรา (AMR)	5,213	84.0	84.0	82.0	84.0	81.1
5	แอมพาร์ค จุฬา (IMP)	6,720	89.2	87.6	87.1	83.6	83.6
6	เพลินนารี่ มอลล์ วัชรพล (PLN)	11,093	98.8	98.0	96.5	96.5	96.7
7	สัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์) (SRM)	10,274	94.1	93.6	93.2	94.5	88.8
8	สัมมากร เพลส รังสิต (SRS)	3,389	89.9	86.2	87.7	86.2	86.2
9	สัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ (SRP)	4,693	77.8	84.7	82.9	82.2	82.2
10	เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)	6,895	98.0	97.8	95.5	94.1	89.7
11	กาดฟรั่ง วิลเลจ (KAD)	6,904	96.6	99.2	99.9	99.2	99.3
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)	9,010	83.4	88.8	88.8	87.7	87.3
13	เดอะไพร์ม หัวลำโพง (PHL)	4,330	91.7	94.2	91.6	89.9	88.6
14	แฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง (HPA)	4,349	86.6	86.6	64.6	64.6	60.1
15	ทีเท็น (T10)	746	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9
	รวม/ค่าเฉลี่ย	**165,038**	**94.0**	**93.0**	**91.6**	**89.7**	**89.1**
	อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)		**92.8**	**95.1**	**92.1**	**89.1**	**80.3**
	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		**1.5**	**1.6**	**1.6**	**1.5**	**1.4**

หมายเหตุ

[1] ข้อมูลพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

[2] ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ และข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส

ตารางที่ 4 ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการขึ้นค่าเช่า

ลำดับ	โครงการ	ณ ไตรมาส 3/2568	ณ ไตรมาส 4/2568	ณ ไตรมาส 1/2569	ณ ไตรมาส 2/2569	ณ ไตรมาส 3/2569
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	776	777	783	782	805
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา (TC)	663	683	649	670	644
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR)	443	447	433	467	470
4	อมอรินี่ รามอินทรา (AMR)	362	374	355	344	357
5	แอมพาร์ค จุฬา (IMP)	577	579	584	583	617
6	เพลินนารี่ มอลล์ วัชรพล (PLN)	501	514	508	506	508
7	สัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์) (SRM)	511	523	522	521	531
8	สัมมากร เพลส รังสิต (SRS)	605	609	624	634	637
9	สัมมากร เพลส ราชพฤกษ์ (SRP)	539	503	509	509	510
10	เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)	705	730	720	709	743
11	กาดฝรั่ง วิลเลจ (KAD)	450	410	396	380	443
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)	302	298	288	274	288
13	เดอะไพร์ม หัวลำโพง (PHL)	649	639	657	668	672
14	แฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง (HPA)	420	445	436	421	401
15	ทีเท็น (T10)	554	465	467	507	487
	ค่าเฉลี่ย	**587**	**590**	**581**	**588**	**597**
	อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	**6.6**	**3.8**	**0.9**	**(2.6)**	**2.2**

หมายเหตุ อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ website ของกองทรัสต์ หรือ www.allyreit.com