

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล”) (“**กองทรัสต์**”) ได้ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกรทำทำการ 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 เป็นผู้รับช่วงบริหารอสังหาริมทรัพย์หลักสำหรับโครงการที่ 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) โครงการศูนย์การค้าสัมมารท เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสัมมารท เพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสัมมารท เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ โฟร์ม หัวลำโพง 14) โครงการศูนย์การค้าแอปบี ออเนียว ดอนเมือง และ 15) โครงการที่เกิน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 164,934 ตารางเมตร

#### ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน<sup>(1)</sup>

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ขยายตัวจากไตรมาสก่อน ทั้งจากด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยด้านอุปสงค์ปรับ ดีขึ้นจากการส่งออกสินค้าไม่รวมทองคำที่โดยรวมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในกลุ่มสินค้าเทคโนโลยี และอุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้นจากการบริโภคภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นตามการเร่งส่งมอบรถยนต์หลังสิ้นสุดมาตรการ EV 3.0 รวมถึงการเร่งซื้อน้ำมันเชื้อเพลิงจากการปรับขึ้นราคาในช่วงปลายไตรมาส ประกอบกับการลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นจากหมวดเครื่องจักรและ อุปกรณ์ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายภาครัฐ สำหรับด้านอุปทาน การผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับเพิ่มขึ้นตามการผลิต ปีโตรเลียมหลังปิดปรับปรุงโรงกลั่นครั้งใหญ่ไปในไตรมาสก่อน ประกอบกับการขยายกำลังการผลิตของบริษัทขนาดใหญ่ใน อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ ส่วนภาคบริการปรับเพิ่มขึ้นจากภาคการค้าเป็นหลัก สอดคล้องกับการผลิตและการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจเริ่มได้รับผลกระทบจากสงครามในช่วงปลายไตรมาส สะท้อนจากการส่งออกไปยังตะวันออกกลาง ปรับลดลงมาก รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงโดยเฉพาะกลุ่มตะวันออกกลางและยุโรป

เสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน จากหมวดพลังงานที่ลดลงตาม ค่ากระแสไฟฟ้าที่มีผลของฐานสูงในปีก่อน ขณะที่หมวดอาหารสดติดลบน้อยลงตามราคาข้าว สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน ยังเป็นบวกใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเริ่มได้รับผลกระทบจากราคาพลังงานที่สูงขึ้นในช่วงปลายไตรมาส แต่การส่งผ่านต้นทุนไปราคาสินค้าและบริการในหมวดเงินเฟ้อพื้นฐานยังจำกัด ด้านดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล จากดุลบริการ รายได้ และเงินโอนเป็นสำคัญ สำหรับตลาดแรงงานปรับแยลงจากไตรมาสก่อน

ในด้านภาวะทางการเงิน การระดมทุนของภาคธุรกิจโดยรวมเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนตามการระดมทุนผ่านสินเชื่อสุทธิเป็นสำคัญ โดยการระดมทุนผ่านสินเชื่อสุทธิ ปรับเพิ่มขึ้นจากบริษัทไอทีในกลุ่มเทคโนโลยี พลังงานและเคมีภัณฑ์ นอกจากนี้การระดมทุนผ่านตลาดตราสารหนี้เพิ่มขึ้นจากธุรกิจพลังงาน และการระดมทุนผ่านตลาดทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากธุรกิจภาคบริการเป็นสำคัญ สำหรับต้นทุน

การระดมทุนผ่าน ตราสารหนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพันธบัตรระยะยาว สอดคล้อง กับผลตอบแทนในตลาดโลก ซึ่งผลตอบแทนระยะยาวในตลาดโลกที่ปรับสูงขึ้นมาจากการปรับลดคาดการณ์การลดอัตราดอกเบี้ย นโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ ซึ่งมีแรงกดดันเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นจากผลของความขัดแย้งในวันออกกลาง ประกอบกับปัจจัยภายในประเทศจากความกังวลต่อการคาดการณ์การคลัง อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 24 เมษายน 2569 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ทั้งระยะสั้นและระยะยาวเฉลี่ยปรับลดลงหลังเริ่มมีการเจรจาข้อยุติระหว่างสหรัฐฯ และอิหร่าน

เศรษฐกิจด้านอุปสงค์ การบริโภคภาคเอกชนชะลอลงจากเดือนก่อน โดยเฉพาะการใช้จ่ายในหมวดบริการ อาทิ โรงแรมและร้านอาหาร สอดคล้องกับกิจกรรมท่องเที่ยวที่ลดลง รวมถึงหมวดสินค้าที่คงทนจากการนำเข้าสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมถึงยอดขายสินค้าปลีกที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม หมวดสินค้าไม่คงทนยังขยายตัวจากยอดขายจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงและสินค้าอุปโภคบริโภค ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งซื้อสินค้าท่ามกลางความกังวลต่อการปรับขึ้นราคา ขณะที่หมวดสินค้าคงทนเพิ่มขึ้นตามยอดขายรถยนต์นั่งส่วนบุคคล ด้านดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับลดลงจากความกังวลต่อผลกระทบของสงครามตะวันออกกลาง โดยเฉพาะผลกระทบต่อราคาลงงานที่อาจเพิ่มต้นทุนการผลิตและการขนส่ง สำหรับการลงทุนภาคเอกชน เครื่องใช้การลงทุนลดลงจากเดือนก่อน โดยเฉพาะการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ ตามการนำเข้าสินค้าทุนสุทธิที่ชะลอลง แม้ว่ายอดขายจำหน่ายเครื่องจักรในประเทศยังเพิ่มขึ้นตามการผลิตเครื่องจักรและเครื่องมือ ขณะที่การลงทุนในหมวดก่อสร้างทรงตัว โดยการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยยังทรงตัว แต่การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม การลงทุนในหมวดยานพาหนะยังเพิ่มขึ้นตามยอดจดทะเบียนรถยนต์ และการนำเข้าเรือของธุรกิจขนส่ง ด้านภาคการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงจากข้อจำกัดด้านการเดินทางภายหลังสงครามในวันออกกลาง ส่งผลให้มีการปิดน่านฟ้าและยกเลิกเส้นทางบินระหว่างประเทศ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง ยุโรป และจีนที่ชะลอตัวหลังช่วงตรุษจีน แม้ว่านักท่องเที่ยวมาเลเซียจะเพิ่มขึ้นหลังสิ้นสุดช่วงรอมฎอน ขณะที่รายรับจากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากระยะเวลาพำนักรักที่ยาวขึ้น แต่ยังเป็นเพียงผลชั่วคราวจากการปรับลดตารางการบิน

เศรษฐกิจด้านอุปทาน ดัชนีการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลแล้วเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนในทุกกลุ่ม โดยกลุ่มที่ผลิตเพื่อส่งออกต่ำกว่าร้อยละ 30 ขยายตัวจากหมวดปิโตรเลียม หลังโรงกลั่นกลับมาดำเนินงานภายหลังการปิดซ่อมบำรุงชั่วคราวในเดือนก่อน ขณะที่กลุ่มที่ผลิตเพื่อส่งออกในสัดส่วนร้อยละ 30-60 เพิ่มขึ้นจากหมวดยานยนต์ ตามการผลิตรถยนต์นั่งและรถกระบะที่สอดคล้องกับยอดขายรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ส่วนกลุ่มที่ผลิตเพื่อส่งออกมากกว่าร้อยละ 60 ขยายตัวจากการผลิตน้ำตาลตามปริมาณอ้อยเข้าหีบที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังมีบางหมวดที่การผลิตลดลง ได้แก่ หมวดวัสดุก่อสร้างจากการระบายสินค้าคงคลัง และหมวดยางและพลาสติกจากข้อจำกัดด้านวัตถุดิบและต้นทุนที่สูงขึ้นจากผลกระทบของสงคราม สำหรับภาคบริการ เครื่องใช้ภาคบริการที่ไม่รวมการซื้อขายทองคำลดลงจากเดือนก่อน โดยเฉพาะกิจกรรมในภาคท่องเที่ยว โรงแรม ร้านอาหาร และธุรกิจขนส่งโดยสาร จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง รวมถึงต้นทุนการเดินทางที่ปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม กิจกรรมในภาคการค้ายังขยายตัวตามผลผลิตภาคเกษตรและยอดขายสินค้าอุตสาหกรรม ส่งผลให้กิจกรรมขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

### **การดำเนินนโยบายการเงินในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569**

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ บรรเทาภาระหนี้ของภาคครัวเรือนและ SMEs รวมถึงรักษาเสถียรภาพด้านเงินเฟ้อ ขณะที่ในการประชุมวันที่ 29 เมษายน 2569 กนง. มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยเห็นว่าอยู่ในระดับเหมาะสมต่อการรองรับเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความไม่แน่นอนที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ แม้อัตราเงินเฟ้อจะปรับสูงขึ้นจากปัจจัยด้านอุปทาน แต่คาดว่าจะทยอยคลี่คลายในระยะถัดไป อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามผลกระทบจากสงครามและปัจจัยเสี่ยงด้านเงินเฟ้ออย่างใกล้ชิด

### **ภาพรวมแนวโน้มตลาดค่าปลีกประเทศ 2569<sup>(2)</sup>**

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคของไทย (CCI) ในเดือนกันยายน 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 50.7 จากระดับต่ำสุดในรอบเกือบสามปีที่ 50.1 ในเดือนสิงหาคม ถือเป็นปรับตัวเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบแปดเดือน อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นโดยรวมยังคง

อ่อนตัวลง 3.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นถึงภาวะการบริโภคที่ยังชะลอตัว แม้มีสัญญาณการฟื้นตัวเล็กน้อยของ ความเชื่อมั่นผู้บริโภคในช่วงปลายไตรมาส

สำหรับตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ อุปทานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อน ขณะที่พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Take-up) ลดลง ร้อย ละ 20.9% จากไตรมาสก่อน อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมลดลงร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อน และค่าเช่าเฉลี่ยเกรด A+ ปรับลดลงร้อยละ 3.8 จากไตรมาสก่อน โดยในไตรมาส 3/2568 ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ในช่วง 2,000–5,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีอัตราการเช่า 92.8% ลดลงร้อยละ 0.7 จุดเปอร์เซ็นต์ และ 2.2 จุดเปอร์เซ็นต์ จากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาก่อนของปีก่อน ตามลำดับ

ภาคค้าปลีกของกรุงเทพฯ ยังคงเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว โดยมีการเพิ่มอุปทานใหม่ในไตรมาส 3/2568 ขณะที่ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรกของปีลดลงร้อยละ 7.56 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้อุปทานค้าปลีกทั้งหมดอยู่ที่ 8.34 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 0.6 จากไตรมาสก่อน อีกทั้งยังมีพื้นที่ค้าปลีกอีก ประมาณ 1.00 ล้านตารางเมตรที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือวางแผนพัฒนา สำหรับแนวโน้มปี 2569 คาดว่าแรงกดดันจากอุปทานจะ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ใหม่อีก 0.34 ล้านตารางเมตรจากโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยการเปิดโครงการใหม่ต่อปีถึง สองเท่า ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในระยะสั้น มาตรการ “คนละครึ่ง” ระยะที่ 5 ในไตรมาส 4/2568 คาดว่าจะช่วย กระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการ SME ขณะที่แนวโน้มระยะยาวยังคงขึ้นอยู่กับการฟื้นตัวของความ เชื่อมั่นผู้บริโภค การบริโภคภายในประเทศ และภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจะมีบทบาทสำคัญในการรองรับผลกระทบจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นใน ตลาดค้าปลีกกรุงเทพฯ

### **ภาพรวมแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงาน ปี 2569<sup>(2)</sup>**

ในปี 2026 ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ เข้าสู่ช่วงแห่งการสร้างเสถียรภาพและการปรับสมดุล โดยคาดว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด เพียงประมาณ 90,000 ตารางเมตร ซึ่งถือว่าลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้อุปทานรวมเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยและ ช่วยให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) โดยรวมทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 79.3% อย่างไรก็ตาม ปริมาณการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-up) คาดว่าจะต่ำกว่าระดับของปี 2025 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เน้นการย้ายไปสู่อาคารที่มีคุณภาพเกรดเดียวกันหรือดีกว่า (Flight-to-Quality) แทนการขยายพื้นที่ขนาดใหญ่

ด้านสถานการณ์ค่าเช่าเริ่มเห็นสัญญาณที่ชัดเจนของการแยกกลุ่มตามคุณภาพอาคาร โดยอาคารเกรด A+ ในย่าน CBD ยังคง แข็งแกร่งและคาดว่าจะมีค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 3% ไปอยู่ที่ 1,231 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากมีความต้องการสูงและอัตราเช่าเข้า เกิน 80% ในทางตรงกันข้าม อาคารเก่าหรืออาคารที่ไม่มีการบริหารจัดการเชิงรุกจะเผชิญกับความท้าทาย ทั้งอัตราการเช่าเช่าที่ ลดลงและค่าเช่าที่อาจปรับตัวลดลงระหว่าง 3% ถึง 5% ทำให้เจ้าของอาคารเหล่านี้ต้องเร่งปรับปรุงพื้นที่ (Renovation) หรือมองหา การใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่นเพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ที่มา

<sup>(1)</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2569

<sup>(2)</sup> อ้างอิงข้อมูลจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

### **ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม ที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน**

แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 จะยังเผชิญความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอก โดยเฉพาะความขัดแย้งในตะวันออก กลางที่เริ่มส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยว ความเชื่อมั่นผู้บริโภค และต้นทุนพลังงานในช่วงปลายไตรมาส อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทย ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า และการใช้จ่ายภาครัฐ ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวม ยังสามารถขยายตัวได้จากไตรมาสก่อน

สำหรับภาคค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกองทรัสต์ แม้ยังมีแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด แต่ความต้องการใช้พื้นที่ในทำเลที่มีศักยภาพและทรัพย์สินที่มีคุณภาพยังคงมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารและศูนย์การค้าที่สามารถตอบโจทย์ผู้เช่าและผู้ให้บริการได้อย่างเหมาะสม สะท้อนจากแนวโน้มการเลือกใช้พื้นที่คุณภาพ (Flight-to-Quality) ของผู้เช่าในตลาดสำนักงาน

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ยังเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการระดมทุนทางการเงิน การลงทุนของภาคเอกชน และกำลังซื้อภายในประเทศ ซึ่งคาดว่าจะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระยะถัดไป

ภายใต้สภาวะแวดล้อมดังกล่าว กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินเชิงรุก การรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ การพัฒนาศักยภาพของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน และรักษาเสถียรภาพของผลการดำเนินงานในระยะยาว

#### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1/2569 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 ซีพี เอ็ม จำกัด ตามสัญญาฉบับวันที่ 1 เมษายน 2569 เป็นต้นไป ซึ่งปัจจุบันโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 15 โครงการ

##### 3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สำหรับโครงการวิลเลจ อับ สายไหม

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมติยกเลิกการเข้าลงทุนสินทรัพย์โครงการ วิลเลจ อับ สายไหม เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขก่อนการเข้าลงทุนให้ครบถ้วนภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในประกาศฉบับวันที่ 30 ธันวาคม 2568 และ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569

##### 4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2569

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.1100 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 96.2 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเดือนมิถุนายน 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 โดยผู้จัดการทรัสต์ได้ปรับปรุงโครงสร้างการบริหารจัดการข้อมูลให้มีความชัดเจนผ่านการกำหนดเจ้าของข้อมูล (Data Owner) และผู้ดูแลข้อมูล (Data Steward) สำหรับฐานข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน อาทิ ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมจากการวัดค่าพลังงานและปริมาณขยะ ตลอดจนข้อมูลเชิงวิเคราะห์เพื่อการสร้างแบรนด์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการจัดเก็บและเปิดเผยข้อมูลมีความถูกต้อง โปร่งใส และตรวจสอบได้ตามมาตรฐานการควบคุมภายในที่เข้มงวด

การบูรณาการทั้งมาตรฐานความปลอดภัยและระบบการกำกับดูแลข้อมูลเข้าด้วยกันนี้ ช่วยลดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงานและการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งช่วยให้การบริหารจัดการทรัพยากรเป็นไปอย่างมีกลยุทธ์ผ่านข้อมูลที่แม่นยำ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและการมุ่งเน้นคุณภาพการให้บริการเช่นนี้ จะเป็นกลไกหลักที่ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในอนาคต

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 1/2569

ภาพรวมผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ประจำปีไตรมาสที่ 1 ปี 2026 แสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งและการรักษามาตรฐานที่ยอดเยี่ยมท่ามกลางสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยยังคงรักษาอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ไว้ได้ในระดับสูงที่ 91.6% แม้จะมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ในบางโครงการ แต่กองทรัสต์ยังคงศึกษาภาพในการบริหารค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ให้ทรงตัวได้อย่างน่าประทับใจที่ 510 บาทต่อตารางเมตร สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้เช่าที่มีต่อคุณภาพของโครงการและทำเลที่ตั้ง

ในด้านความสำเร็จทางการเงิน กองทรัสต์โชว์ศักยภาพการกำกับกำไรที่โดดเด่น โดยกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) เติบโตอย่างก้าวกระโดดถึง 12.0% เมื่อเทียบกับปีก่อน (YoY) ขึ้นมาอยู่ที่ 262 ล้านบาท ความสำเร็จนี้เป็นผลโดยตรงจากความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการต้นทุนและการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานในทุกมิติ ทำให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและมีเสถียรภาพแม้ในช่วงที่มีความท้าทายจากปัจจัยภายนอก

กลยุทธ์การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในไตรมาสนี้ประสบความสำเร็จอย่างสูง โดยสามารถลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total OPEX) ลงได้ถึง 11% จากการวางแผนงบประมาณที่แม่นยำและการควบคุมต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังแสดงถึงคุณภาพการบริหารสินทรัพย์ที่ยอดเยี่ยมผ่านการลดลงของหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งสะท้อนถึงสายสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าและการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพสูงอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการบริหารจัดการผู้เช่า กองทรัสต์ยังคงได้รับความไว้วางใจอย่างเหนียวแน่นด้วยอัตราการต่อสัญญา (Tenant Retention Rate) ที่สูงถึง 88.3% โดยมีการต่อสัญญาใหม่ไปแล้วกว่า 20,000 ตารางเมตร การที่กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) และกลุ่มธุรกิจการเงิน (Financial) ยังคงเติบโตได้ดีในพื้นที่ของเรา เป็นเครื่องยืนยันว่าโครงการของกองทรัสต์เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิตและธุรกิจที่มีชีวิตชีวาและตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าในระยะยาว

ในส่วนของการสร้างความศรัทธาให้กับโครงการ กองทรัสต์ประสบความสำเร็จอย่างมากในการจัดกิจกรรมทางการตลาดถึง 40 งาน ตลอดทั้งไตรมาส เพื่อกระตุ้นสีสันและดึงดูดผู้เช่าใช้บริการอย่างต่อเนื่อง มียอดผู้เยี่ยมชมเฉลี่ยสูงถึง 52,079 คนต่อวัน สะท้อนถึงความนิยมและความพึงพอใจของผู้ใช้บริการที่มีต่อโครงการ โดยกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรคกิจกรรมและพัฒนาพื้นที่เพื่อส่งเสริมยอดขายให้แก่ลูกค้าและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืน

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-Use-Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามบัญชี สัญญาเช่าอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช้เงินสด 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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิด 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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 2 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
6. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามกร 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 ระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

**ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 1/2569**

**รายได้รวมอยู่ที่ 382.6 ล้านบาท ลดลง  
ร้อยละ 8.8 จากไตรมาสก่อนและ  
เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน  
ร้อยละ 0.3**

กองทรัสต์มีรายได้รวมในไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 382.6 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แต่ยังคงรักษาระดับการเติบโตเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้ร้อยละ 0.3 สาเหตุหลักที่รายได้รวมลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า มาจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้อื่น (Other Income) ถึงร้อยละ 59.9 เนื่องจากในไตรมาส 4/2568 มีการรับรู้รายได้อื่น ๆ ขณะที่รายได้หลักจากค่าเช่าและบริการ อยู่ที่ 363.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 2.2 จากปัจจัยด้านส่วนแบ่งรายได้ (GP Rent) และอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลง

**ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 223.9 ล้านบาท  
ลดลงร้อยละ 10.2 และร้อยละ 7.1 จาก  
ไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปี  
ก่อน**

กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายรวมให้ลดลงมาอยู่ที่ 223.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นการลดลงอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีปัจจัยเชิงโครงสร้างและเหตุผลสนับสนุนในแต่ละส่วนประกอบของค่าใช้จ่ายดังนี้

- การลดลงตามปัจจัยฤดูกาลและนโยบายควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปรับลดลงถึงร้อยละ 66.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สาเหตุหลักมาจากงบประมาณด้านการซ่อมแซม และการตลาด ที่ลดลงตามวงรอบธุรกิจในช่วงต้นปี
- ประสิทธิภาพของต้นทุนการดำเนินงาน ต้นทุนค่าเช่าและบริการอยู่ที่ 115.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงานโครงการทั้ง 15 แห่งของกองทรัสต์
- ภาระต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ต้นทุนทางการเงิน (Finance costs) อยู่ที่ 47.7 ล้านบาท ปรับลดลงร้อยละ 3.8 (QoQ) และลดลงถึงร้อยละ 11.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ช่วยให้อัตรากำไรส่วนค่าเช่าในการดำเนินงาน ลดลงร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

**กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 158.6  
ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.4 จากไตร  
มาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จาก  
ช่วงเดียวกันของปีก่อน**

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 158.6 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แม้รายได้รวมจะทรงตัว แต่การลดลงของสัดส่วนค่าใช้จ่าย (OPEX) ที่ทำได้ดีกว่าปีที่ผ่านมา ส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น สำหรับตัวเลขการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Increase in Net Assets) อยู่ที่ 227.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.3 (QoQ) ปัจจัยหลักเกิดจากการรับรู้ผลกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (Net Gain on Changes in Fair Value) ในไตรมาสนี้ที่มีมูลค่าสูงกว่าไตรมาสก่อนหน้าอย่างชัดเจน

**การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน**

**สินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,660.3 ล้านบาท**  
**เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 และ 0.1 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน**

ณ สิ้นไตรมาส 1/2026 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,660.3 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีรายละเอียดและปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งมีมูลค่า 12,792.2 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 (QoQ) โดยเป็นผลจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม (Fair value measurement) ของสินทรัพย์ในพอร์ตการลงทุนใหม่
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่ 309.6 ล้านบาท หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 57.3 (QoQ) และร้อยละ 51.2 (YoY) ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดและสภาพคล่องหมุนเวียนที่คล่องตัวขึ้นในไตรมาสนี้
- ในส่วนของลูกหนี้ค้างรับจากค่าเช่าและบริการมีมูลค่าอยู่ที่ 193.7 ล้านบาท ปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.3 (QoQ) ซึ่งเป็นสัญญาณเชิงบวกที่แสดงถึงความสามารถในการติดตามและจัดเก็บรายได้ที่มีเสถียรภาพอย่างต่อเนื่อง

**หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,908.3 ล้านบาท**  
**ลดลงร้อยละ 1.4 และ 4.4 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน**

หนี้สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นไตรมาส 1/2026 มีมูลค่าเท่ากับ 4,908.3 ล้านบาท โดยปรับตัวลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายการดังต่อไปนี้

- การบริหารจัดการเงินกู้ยืมระยะยาว (Long-term borrowings): มียอดคงเหลือลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 3,523.9 ล้านบาท เนื่องจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ตามกำหนดการ (Repayment schedule) อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การหนี้สินโดยรวมลดลงและช่วยลดภาระต้นทุนทางการเงินในระยะยาว
- การลดลงของเจ้าหนี้การค้า (Trade accounts payable): ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 31.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน มาอยู่ที่ 26.7 ล้านบาท สะท้อนถึงการบริหารจัดการกระแสเงินสดเพื่อชำระคืนหนี้ทางการค้าที่มีประสิทธิภาพ
- หนี้สินตามสัญญาเช่า อยู่ที่ 797.7 ล้านบาท โดยลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการทยอยชำระคืนตามสัญญาในแต่ละงวด

**มูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 8,752.0**  
**เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และ 2.9 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน**

ณ สิ้นไตรมาส 1/2026 กองทรัสต์มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้นดังนี้

- การขยายตัวของสินทรัพย์สุทธิ: สินทรัพย์สุทธิรวมของกองทรัสต์ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 8,751.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

- การเติบโตของกำไรสะสม มีการเติบโตอย่างโดดเด่นมาอยู่ที่ 503.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 (QoQ) และเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 95.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า (YoY) ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากผลการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพในไตรมาสแรกของปี
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย จากผลประกอบการที่เป็นบวก ส่งผลให้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per unit) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 10.0125 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (QoQ) และร้อยละ 2.9 (YoY)

**การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น  
หน่วยทรัสต์**

กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไตรมาส 1/2569 อยู่ที่ 0.1100 บาทต่อหน่วย โดยมีวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิรับสิทธิในการรับผลประโยชน์ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2569 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 26 มิถุนายน 2569 และดำเนินการตั้งสำรองไว้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ในอนาคตที่จะจ่ายสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ไม่เกิน 47.9 ล้านบาท และสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ 11.9 ล้านบาท เพื่อนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ตารางที่ 1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 4/2568	เปลี่ยนแปลง (%)	ไตรมาส 1/2568	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>รายได้</b>					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	363.4	371.7	-2.2%	365.1	-0.5%
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.1	-38.5%	0.2	-55.8%
รายได้อื่น	19.0	47.4	-59.9%	16.0	19.1%
<b>รวมรายได้</b>	<b>382.6</b>	<b>419.3</b>	<b>-8.8%</b>	<b>381.3</b>	<b>0.3%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.1	13.3	-1.6%	13.1	0.3%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	3.4	-1.6%	3.4	0.3%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.6	-12.0%	0.6	-10.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	33.5	33.1	1.2%	32.6	2.6%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115.3	121.4	-5.0%	118.5	-2.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9.2	27.3	-66.4%	17.1	-46.2%
ต้นทุนทางการเงิน	47.7	49.5	-3.8%	54.1	-11.9%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>223.9</b>	<b>249.4</b>	<b>-10.2%</b>	<b>241.0</b>	<b>-7.1%</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>158.6</b>	<b>169.9</b>	<b>-6.6%</b>	<b>140.3</b>	<b>13.1%</b>
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>					
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	67.7	-26.6	354.1%	60.8	11.4%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1.0	1.3	-18.4%	2.4	-56.8%
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>68.7</b>	<b>-25.4</b>	<b>-370.7%</b>	<b>63.1</b>	<b>8.9%</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>227.4</b>	<b>144.5</b>	<b>57.3%</b>	<b>203.4</b>	<b>11.8%</b>
อัตรากำไรขั้นต้น	68.3%	67.3%		67.5%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	51.5%	46.3%		48.8%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	43.6%	45.7%		38.4%	

ตารางที่ 2 ขบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 4/2568	เปลี่ยนแปลง (%)	ไตรมาส 1/2568	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>สินทรัพย์</b>					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	12,792.2	12,721.5	0.6%	12,731.1	0.5%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	268.8	400.2	-32.8%	425.1	-36.8%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	309.6	196.8	57.3%	204.7	51.2%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	193.7	194.2	-0.3%	206.3	-1.0%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	18.2	17.5	4.4%	1.0	1800.0%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.1	0.0	1416.9%	0.2	-55.6%
เงินมัดจำ	36.4	36.4	0.0%	36.7	-1.0%
สินทรัพย์อื่น	41.3	31.3	32.2%	35.1	-9.8%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,660.30</b>	<b>13,597.70</b>	<b>0.5%</b>	<b>13,640.30</b>	<b>0.1%</b>
<b>หนี้สิน</b>					
เจ้าหนี้การค้า	26.7	38.9	-31.3%	40.2	-33.5%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	127.6	124.6	2.4%	152	-16.1%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10.5	10.4	0.2%	11.7	-10.4%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	416.8	420.2	-0.8%	415.1	0.4%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,523.9	3,572.5	-1.4%	3,689.5	-4.5%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	797.7	804.3	-0.8%	817.9	-2.5%
หนี้สินอื่น	5.1	5.3	-4.0%	8.2	-37.7%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,908.3</b>	<b>4,976.3</b>	<b>-1.4%</b>	<b>5,134.7</b>	<b>-4.4%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>					
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	503.6	373.0	35.0%	257.3	95.7%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,751.9</b>	<b>8,621.4</b>	<b>1.5%</b>	<b>8,505.6</b>	<b>2.9%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.0125</b>	<b>9.8631</b>	<b>1.5%</b>	<b>9.7307</b>	<b>2.9%</b>

ตารางที่ 3 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) <sup>(1)</sup>	ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 4 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2569	
			อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อตรม.)
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	35,957	93.5%	755	92.0%	777	91.4%	783
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา (TC)	30,823	99.5%	657	98.6%	683	96.9%	649
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) (TCR)	24,540	87.6%	460	90.3%	447	90.3%	433
4	อมอริณี รามอินทรา (AMR)	5,213	82.9%	366	84.0%	374	82.0%	355
5	แอมพาร์ค จุฬา (IMP)	6,720	96.8%	574	87.6%	579	87.1%	584
6	เพลินนารี มอลล์ วัชรพล (PLN)	11,093	87.6%	539	98.0%	514	96.5%	508
7	สยามกร เพลส งามคำแหง (เวสต์) (SRM)	10,302	93.0%	507	93.6%	523	93.2%	522
8	สยามกร เพลส รังสิต (SRS)	3,389	89.9%	588	86.2%	609	87.7%	624
9	สยามกร เพลส ราชพฤกษ์ (SRP)	4,693	81.4%	540	84.7%	503	82.9%	509
10	เดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)	6,895	98.4%	699	97.8%	730	95.5%	720
11	กาตฟรัง วิไลจ (KAD)	7,005	96.2%	454	99.2%	410	99.9%	396
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ (TCP)	9,010	86.3%	294	88.8%	298	88.8%	288
13	เดอะโพร้ม หัวลำโพง (PHL)	4,330	100.0%	622	94.2%	639	91.6%	657
14	แอปปี ออเน็ว ดอนเมือง (HPA)	4,349	89.4%	431	86.6%	445	64.6%	436
15	ทีเกิน (T10)	746	93.5%	755	89.9%	465	89.9%	467
	<b>รวม/ค่าเฉลี่ย</b>	<b>164,934</b>	<b>92.7%</b>	<b>585</b>	<b>93.0%</b>	<b>590</b>	<b>91.6%</b>	<b>581</b>
	<b>อัตราการขึ้นค่าเช่า</b>		<b>ร้อยละ 2.0</b>		<b>ร้อยละ 3.8</b>		<b>ร้อยละ 0.9</b>	
	<b>อัตราการต่อสัญญาเช่า</b>		<b>ร้อยละ 92.1</b>		<b>ร้อยละ 95.1</b>		<b>ร้อยละ 92.1</b>	
	<b>อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย</b>		<b>1.6 ปี</b>		<b>1.5 ปี</b>		<b>1.6 ปี</b>	

หมายเหตุ

<sup>(1)</sup> ข้อมูลพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ ณ ไตรมาส 1/2569

<sup>(2)</sup> ข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่ และข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส

<sup>(3)</sup> อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ website ของกองทรัสต์ หรือ [www.allyreit.com](http://www.allyreit.com)