

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์” , “ALLY REIT”) ได้ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 และได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 เป็นต้นมา

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 กองทรัสต์ มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 13 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา โครงการศูนย์การค้าเฟลิสนารี มอลล์ วัชรพล โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาเดอฟรัง วิลเลจ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,198 ตารางเมตร

### ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน<sup>(1)(2)</sup>

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยขยายตัวร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวชัดเจน สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเกือบทุกสัญชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 28.0 และ 35.0 ล้านคนในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ (2) การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว รวมถึงการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะรายได้ของลูกจ้างในภาคบริการและผู้ประกอบการอาชีพอิสระ และ (3) การส่งออกสินค้าที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มเริ่มกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.9 และ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับโดยแรงกดดันด้านอุปทานจะทยอยลดลง ตามแนวโน้มค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันดีเซลในประเทศ ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปรับลดลงเล็กน้อยแต่ยังมีแนวโน้มทรงตัวในระดับสูงอีกระยะหนึ่ง โดยอยู่ที่ร้อยละ 2.4 และ 2.0 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ สอดคล้องกับเครื่องชี้แนวโน้มเงินเฟ้อที่เริ่มปรับลดลง แต่เครื่องชี้ราคาสินค้าในหมวดพื้นฐานส่วนใหญ่ยังทรงตัวในระดับสูงหรือปรับเพิ่มขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ระยะปานกลางยังยึดเหนี่ยวอยู่ในกรอบเป้าหมาย

ภาวะการเงินโดยรวมอยู่ในระดับผ่อนคลาย โดยตั้งตัวขึ้นบ้างตามทิศทางนโยบายการเงินอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะสั้นปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ขณะที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน ตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ หลังผู้ร่วมตลาดคาดว่าปัญหาสถาบันการเงินอาจทำให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ ต้องชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ด้านทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นยังไม่เป็นอุปสรรคต่อการระดมทุนของภาคเอกชน สะท้อนจากปริมาณสินเชื่อและการระดมทุนในตลาดตราสารหนี้ไทยยังขยายตัว และมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. เติบโตขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยปรับแข็งค่าในช่วงต้นไตรมาสจากการเปิดประเทศของจีนที่ส่งผลดีต่อภาคการท่องเที่ยวไทยก่อนเคลื่อนไหวผันผวนตามคาดการณ์นโยบายการเงินของสหรัฐฯ

การดำเนินนโยบายการเงินในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปี และจากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.75 ต่อปี ตามลำดับ กนง. เห็นว่าการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องยังสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ ขณะที่การส่งออกสินค้าเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวจากที่หดตัวในช่วงก่อนหน้า และคาดว่าจะฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มเริ่มกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2566 แต่ยังคงมีความเสี่ยงด้านสูง จากการส่งผ่านต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการเผชิญภาวะต้นทุนสูงต่อเนื่อง อีกทั้งมีแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ด้านระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามพัฒนาการในตลาดการเงินโลก รวมถึงปัญหาสถาบันการเงินในประเทศเศรษฐกิจหลักที่อาจส่งผล

## กรรณการเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

กระทบต่อระบบการเงินไทยและเศรษฐกิจไทย สำหรับผู้ประกอบการ SMEs และภาคครัวเรือนบางกลุ่มที่ยังเปราะบาง กนง. เห็นควรดำเนินมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเห็นความสำคัญของการมีมาตรการเฉพาะจุดและแนวทางแก้ปัญหาหนี้ อย่างยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง อย่างไรก็ดี กนง. ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงติดตามความเสี่ยงเงินเฟ้อจากแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้น จึงเห็นควรให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเข้าสู่ระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยพร้อมที่จะปรับขนาดและระยะเวลาของการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย หากแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อไทยเปลี่ยนไปจากที่ประเมินไว้

### ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกศูนย์การค้าและคอมมูนิตีออลล์ สำหรับปี 2566<sup>(3)(4)</sup>

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยความต้องการพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มฟื้นตัวจากการออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านเริ่มปกติมากขึ้นหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ซึ่งคาดว่าพื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัวราวร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีก่อน ในส่วนของอุปทานใหม่ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. จากทั้งตามแผนการเปิดเดิมและทั้งที่ชะลอการเปิดในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่คาดว่าจะมากกว่าของอุปสงค์ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2566 มีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อย อีกทั้งภาวะเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ยังคงกดดันให้กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และยังคงอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัว ประกอบกับการเติบโตของ E-commerce ส่งผลต่อการฟื้นตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป และอัตราค่าเช่าในปี 2566 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 ถึงร้อยละ 5.0 ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปหลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19 และการดันทุมนที่ปรับตัวสูงขึ้น

อย่างไรก็ดี ความท้าทายของธุรกิจอยู่ที่การปรับเปลี่ยนในการตอบสนองความคาดหวังใหม่ ๆ ของลูกค้าหรือผู้เข้ามาใช้บริการ อาทิ (1) การนำเทคโนโลยีดิจิทัลจะไม่ได้เป็นตัวเลือกสำหรับผู้ค้าปลีกอีกต่อไป เพราะปัจจัยหลักที่ส่งเสริมการเติบโตของอีคอมเมิร์ซในไทยคือ ลักษณะของประชากร การชำระเงินแบบดิจิทัล และระบบนิเวศของอีคอมเมิร์ซการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เพื่อพัฒนาธุรกิจเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนหลักของธุรกิจค้าปลีกในยุคหลังโควิด-การเข้าถึงลูกค้าให้มากขึ้นผ่านการผสมผสานกลยุทธ์ออนไลน์และออนไลน์จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องทำกระเป๋าดิจิทัลหรือกระเป๋าดิจิทัลในมือถือ (2) พื้นที่หน้าร้านจะยังคงมีความสำคัญเนื่องจากสินค้าและบริการจะได้รับการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาให้ดียิ่งขึ้น ส่งผลให้ร้านค้าจะยังคงลงทุนและขยายพื้นที่หน้าร้านต่อไป เช่น พื้นที่สินค้าที่สร้างสรรคพื้นที่จัดแสดงงานศิลปะในอาคาร สวนสาธารณะที่สามารถนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาได้ และกิจกรรมกลางแจ้งสำหรับครอบครัวเพื่อดึงดูดผู้คนให้กลับเข้ามายังพื้นที่ค้าปลีก ประกอบกับการฝึกกำลังทางธุรกิจระหว่างผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกจะแข็งแกร่งขึ้น โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ธุรกิจที่มีหน้าร้านยังคงดำเนินต่อไปได้ และ (3) โครงการค้าปลีกขนาดกลางเพิ่มขึ้น เนื่องจาก ผู้ค้าปลีกจะใช้พื้นที่ที่มีรูปแบบหลากหลายยิ่งขึ้นเพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดกลางจะได้รับการพัฒนาเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการไลฟ์สไตล์ และพฤติกรรมของผู้บริโภค รวมถึงการพัฒนาซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อแบบสดสดออนไลน์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น พร้อมพื้นที่จอดรถมากขึ้นเพื่อรองรับบริการเสริม เช่น สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

### ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ 2566<sup>(3)(4)</sup>

ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อย หลังจากการผ่อนคลายการควบคุมโรค COVID-19 ส่งผลให้ผู้คนส่วนใหญ่กลับเข้าไปทำงานที่ออฟฟิศตามปกติ แต่รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จะมีบทบาทมากขึ้น และส่งผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อย แต่แนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยความจำเป็นการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่จะมีความต้องการในอัตราที่ชะลอตัวลง ในขณะที่รูปแบบของพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีลักษณะตอบโจทย์ความต้องการที่มีความยืดหยุ่นจะมีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น โดยอุปทานพื้นที่เช่าที่คาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร เป็นปัจจัยกดดันอัตราการปล่อยเช่าให้ชะลอตัวลง และความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในระยะสั้น จะส่งผลให้อัตราค่าเช่าในปี 2566 มีแนวโน้มฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย ทั้งในพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A และเกรด B โดยเฉพาะกลุ่ม Non-CBD เกรด B ที่มีแนวโน้มทางตัวจากปี 2566

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

สำหรับประมาณการณูปสงค์และอุปทานพื้นที่สำนักงานใน CBD ปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัว ได้ราวร้อยละ 1.5 ถึง ร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าของกลุ่ม CBD เกรด A เป็นหลัก หลังจากการกลับเข้าทำงานที่ออฟฟิศตามปกติ แต่เทรนด์การทำงานแบบ Hybrid workplace จะเป็นปัจจัยกดดันการขยายตัว เช่นเดียวกับสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอน อาจส่งผลต่อความต้องการพื้นที่เช่าของบริษัทจากต่างชาติให้ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เต็มที่ นอกจากนั้นอุปทานใหม่ของ CBD เกรด A ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นกว่า 500,000 ตร.ม. ในปี 2565 – 2566 จะทำให้อัตราการเช่าของ CBD เกรด A ชะลอตัวลง และกดดันให้อัตราค่าเช่าขยายตัวได้เพียงเล็กน้อยในระยะสั้น ส่วนกลุ่ม CBD เกรด B ที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเพียงราว 90,000 ตร.ม. จึงทำให้อัตราการเช่ายังมีแนวโน้มทรงตัวได้ แต่อาจได้รับผลกระทบมากขึ้นในระยะต่อไป จากตัวเลืออุปทานใหม่เกรด A ที่มีความทันสมัย ในขณะที่ความแตกต่างของอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มไม่เพิ่มขึ้นมากนัก แนวโน้มตลาดพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ ปี 2566 พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพระดับสากลจะเป็นผู้กำหนดตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต ส่งผลให้อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามการคาดการณ์การใช้พื้นที่สุทธิในปี 2566 มีแนวโน้มที่ลดลง โดยมีสาเหตุมาจากบริษัทส่วนใหญ่ย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก

อย่างไรก็ดี เทรนด์ที่ต้องจับตามองสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานในปี 2566 ได้แก่ (1) บริษัทหรือผู้ประกอบการจะย้ายสำนักงานไปยังอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพและมีทำเลที่ดี เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงาน มีการรับรองตามมาตรฐาน อาทิ LEED และ WELL ที่กลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ที่จะดึงดูดผู้เช่า โดยการย้ายอาคารสำนักงานจะเกิดขึ้นกับผู้เช่าที่อยู่ในอาคารเดิมมากกว่า 20 ปี ส่งผลให้ในปี 2566 จะมีธุรกรรมเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้น (2) ความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ยืดหยุ่นและบริการครบวงจร ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานและเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นในการตกแต่งสำนักงานยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าว่าจะอยู่ต่อหรือย้ายออกจากพื้นที่สำนักงานเดิม และ (3) ค่าเช่าลดลงในระดับที่ไม่เท่ากัน กล่าวคืออาคารสำนักงานเก่าที่ไม่ได้ปรับปรุงใหม่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบเรื่องค่าเช่าปรับลดลงมากที่สุด รวมถึงระบบขนส่งที่เข้าได้ยากและมีสิ่งอำนวยความสะดวกจำกัดจะมีความเสี่ยงในการปรับลดลงของค่าเช่า ส่งผลให้การแข่งขันของอาคารสำนักงานใหม่ ๆ เพื่อแย่งชิงลูกค้าหรือผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะมีความรุนแรงมากขึ้น

ที่มา

<sup>(1)</sup>ธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 22/2566 วันที่ 28 เมษายน 2566

<sup>(2)</sup>ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2566

<sup>(3)</sup>ข้อมูล บริษัท ซีอีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด, แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย ปี 2566

<sup>(4)</sup>EIC Industry Insight Commercial Real Estate, แนวโน้มธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าปี 2566

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน ณ ไตรมาส 1 ปี 2566

ณ ไตรมาส 1 ปี 2566 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,198 ตารางเมตร กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.2 ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์อยู่ที่ 636 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ถ้าเทียบเฉพาะโครงการศูนย์การค้า (Retail Malls) จำนวน 12 โครงการไม่รวมอาคารสำนักงานออฟฟิศ กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.2 ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 633 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 3 และ 7

โดยในช่วงที่ผ่านมา โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ มีร้านอาหารชื่อดังที่เปิดใหม่ อาทิ ร้าน Ramen Desu ร้าน Potato corner ที่โครงการเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ ร้าน Shinkanzen ที่โครงการพลินนารี มอลล์ และ การจัดพื้นที่กิจกรรม EVENT ที่เข้ากับเทรนด์และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก



## กรรด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

### มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองกรรด์

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ผู้จัดการกองกรรด์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-Use-Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีสัญญา 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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามมก พเลส 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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามมก พเลส 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 ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565



## กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

### ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

รายได้รวม 420.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 13.1	ไตรมาส 1 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้รวม 420.0 ล้านบาท ลดลง 4.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.1 แต่เพิ่มขึ้น 48.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นประมาณ 58.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.5 สืบเนื่องจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่โครงการเดอะโพรม์ หั่วลำโพง และการกลับมาดำเนินธุรกิจตามปกติของร้านค้าหรือผู้เช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายรวม 261.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.3 ล้านบาทจากไตรมาสก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 19.3	ไตรมาส 1 ปี 2566 ALLY REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 261.0 ล้านบาท ลดลง 9.1 ล้านบาทจากไตรมาสก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 โดย และเพิ่มขึ้น 42.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.9 และร้อยละ 23.0 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากต้นทุนค่าไฟฟ้าและค่าพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา รวมถึงการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 48.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 และ 31.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ
รายได้จากการลงทุนสุทธิ 159.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.3	ไตรมาส 1 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 159.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 2.1 ล้านบาท และ 6.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 และ 4.3 ตามลำดับ

### การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม 13,628.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 1.7	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,628.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน ร้อยละ 0.9 และ ร้อยละ 1.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการเดอะ โพรม์ หั่วลำโพง ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565
หนี้สินรวม 5,052.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,052.1 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเวลาก่อนของปีก่อน แต่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการเดอะ โพรม์ หั่วลำโพง เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.2
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 8,576.8 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.8121 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 9.6738 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และเพิ่มขึ้นจาก 9.6740 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มกราคม 2565	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	ALLY REIT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 0.1670 บาทต่อหน่วย โดยมีกำหนดการวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ (Book Closing) เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 และมีกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 16 มิถุนายน 2566

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

### สรุปข้อมูลทางการเงิน

#### ตารางที่ 1 จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4/2565	ไตรมาส 3/2565	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2564	เปลี่ยน แปลง YoY
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	394.3	379.7	3.9%	335.6	17.5%
รายได้ดอกเบี้ย	0.7	0.4	51.4%	0.2	327.9%
รายได้อื่น	25.0	44.5	-43.8%	35.5	-29.6%
รวมรายได้	420.0	424.6	-1.1%	371.3	13.1%
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.0	13.1	-1.4%	12.8	1.5%
ค่าธรรมเนียมทริสต์	3.3	3.4	-1.4%	3.3	1.4%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.5	10.2%	0.5	12.7%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	34.9	33.3	4.7%	31.0	12.8%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.6	1.4	-57.8%	1.0	-43.6%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.2	5.3	-2.2%	5.2	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	144.8	138.0	4.9%	117.7	23.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9.8	32.0	-69.2%	10.2	-3.6%
ต้นทุนทางการเงิน	48.8	43.0	13.5%	37.1	31.7%
รวมค่าใช้จ่าย	261.0	270.1	-3.4%	218.7	19.3%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	159.0	154.5	3.0%	152.5	4.3%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-17.6	-20.0	-12.0%	-25.2	-30.3%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	137.3	132.8	3.4%	86.2	59.2%
อัตรากำไรขั้นต้น	63.3%	63.7%		64.9%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	50.6%	45.5%		53.4%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	40.3%	40.7%		45.4%	

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

ตารางที่ 2 ขบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย ล้านบาท	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 1/2565	เปลี่ยน แปลง YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,611.5	12,497.4	0.9%	12,418.9	1.6%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	681.0	641.1	6.2%	563.2	20.9%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	208.1	236.4	-12.0%	276.1	-24.7%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	2.9	9.1	-68.3%	7.2	-59.7%
ลูกหนี้ออกเบี้ยค้างรับ	0.7	0.0	1830.6%	0.2	323.8%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	35.3	40.5	-12.8%	56.3	-37.2%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5.4	5.4	0.0%	5.4	0.0%
เงินมัดจำ	35.6	35.6	0.0%	34.6	2.9%
สินทรัพย์อื่น	48.5	42.8	13.4%	44.5	9.1%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,628.9</b>	<b>13,508.3</b>	<b>0.9%</b>	<b>13,406.3</b>	<b>1.7%</b>
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	47.4	59.6	-20.5%	44.0	7.6%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	109.5	98.5	11.2%	108.1	1.4%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	13.7	10.3	32.7%	16.9	-19.0%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	433.5	432.4	0.2%	425.0	2.0%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,609.9	3,608.4	0.0%	3,604.2	0.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	825.0	828.8	-0.4%	729.6	13.1%
หนี้สินอื่น	13.1	14.4	-9.4%	22.4	-41.6%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,052.1</b>	<b>5,052.4</b>	<b>0.0%</b>	<b>4,950.2</b>	<b>2.1%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,576.8</b>	<b>8,455.9</b>	<b>1.4%</b>	<b>8,456.1</b>	<b>1.4%</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	328.5	207.6	58.2%	207.7	58.1%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,576.8</b>	<b>8,455.9</b>	<b>1.4%</b>	<b>8,456.1</b>	<b>1.4%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.8121</b>	<b>9.6738</b>	<b>1.4%</b>	<b>9.6740</b>	<b>1.4%</b>

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

ตารางที่ 3 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ( <sup>(1)</sup> )	ไตรมาส 1 ปี 2565		ไตรมาส 4 ปี 2565		ไตรมาส 1 ปี 2566	
		อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,967	98.9%	760	99.2%	754	99.1%	756
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,805	98.6%	832	98.6%	759	97.5%	714
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,578	96.4%	679	94.7%	645	92.8%	603
อมรินทร์ รามอินทรา	5,213	98.5%	419	93.2%	436	97.1%	401
แอมพาร์ค จุฬา	6,715	87.1%	613	88.6%	596	95.0%	606
เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	11,342	81.6%	629	88.4%	576	87.9%	523
สยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,305	91.5%	496	93.7%	532	97.0%	528
สยามกร เพลส รังสิต	3,389	86.1%	594	94.1%	523	87.7%	574
สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4,618	91.0%	600	84.0%	543	85.7%	548
เดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,925	84.3%	748	83.9%	811	90.2%	760
กาตฟรัง วิลเลจ	7,005	85.5%	391	88.5%	401	82.8%	396
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,006	86.5%	527	84.2%	416	81.1%	429
เดอะโพรม์ หัวลำโพง	4,330	-	704	70.6%	736	72.5%	734
รวม/ค่าเฉลี่ย	160,197	92.7%	683	93.4%	655	93.2%	636
รวม/ค่าเฉลี่ย Retail Malls (ไม่รวมโครงการ เดอะโพรม์ หัว ลำโพง)	155,868	93.4%	683	94.0%	653	93.2%	633
อัตราการขึ้นค่าเช่า		1.1		1.7		0.01	
อัตราการต่อสัญญาเช่า		95.2		94.5		88.8	
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		3.7		2.7		3.2	

หมายเหตุ

<sup>(1)</sup> ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566

<sup>(2)</sup> ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2564, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565