

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

ณ สิ้นไตรมาส 2 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 โครงการศูนย์การค้าสามมาร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสามมาร เพลส รังสิต โครงการศูนย์การค้าสามมาร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาตอฟรัง วิลเลจ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,184 ตารางเมตร

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน⁽¹⁾

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.6 และ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จาก (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในเกือบทุกสัญชาติ โดยเฉพาะจากมาเลเซียและยุโรป ทั้งนี้ คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 29.0 และ 35.5 ล้านคนในปี 2566 และ 2567 และ (2) การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้การจ้างงานและรายได้แรงงานปรับตัวดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะรายได้ของลูกจ้างในภาคบริการและผู้ประกอบอาชีพอิสระ ทั้งนี้ ภาคการส่งออกสินค้าซึ่งปรับลดลงตั้งแต่ปลายปี 2565 กำลังอยู่ในช่วงทยอยฟื้นตัวและคาดว่าจะฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ด้วย

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มทยอยปรับลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมาย และคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 และ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จากแรงกดดันด้านอุปทานที่มีแนวโน้มลดลงตามค่าไฟฟ้า ราคาน้ำมันขายปลีกในประเทศ และมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ อย่างไรก็ตามอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัวในระดับสูง โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในปี 2566 และ 2567 สอดคล้องกับเครื่องชี้แนวโน้มเงินเฟ้อที่แม้จะเริ่มปรับลดลงแต่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อยังมีความเสี่ยงด้านสูงจาก (1) แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้นในบริบทที่เศรษฐกิจขยายตัว โดยเฉพาะจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่อาจมากกว่าคาด รวมถึงแรงกระตุ้นเศรษฐกิจจากนโยบายภาครัฐในระยะข้างหน้า และ (2) การส่งผ่านต้นทุนที่อาจสูงและเร็วกว่าคาด เนื่องจากผู้ประกอบการเผชิญภาวะต้นทุนสูงต่อเนื่องและอาจมีต้นทุนบางส่วนที่ยังไม่ได้ส่งผ่านในช่วงก่อนหน้านี้ รวมถึงอาจมีพฤติกรรมปรับราคาเร็วขึ้นหากมีแรงกดดันด้านอุปทานเพิ่มเติม ด้านอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ระยะปานกลางยังยึดเหนี่ยวอยู่ในกรอบเป้าหมาย

ในการประชุมวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี กนง. เห็นว่าการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องยังเหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนเป็นสำคัญ ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมาย แต่ยังมีความเสี่ยงด้านสูง จากแรงกดดันด้านอุปสงค์ในบริบทที่เศรษฐกิจขยายตัวดีรวมทั้งการส่งผ่านต้นทุนผู้ประกอบการอาจปรับสูงขึ้นจากแรงกดดันด้านอุปทาน ซึ่งส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐในระยะต่อไป ด้านระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ แต่ต้องติดตามพัฒนาการและความผันผวนในตลาดการเงินอย่างใกล้ชิด รวมถึงติดตามความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ SMEs และครัวเรือนรายได้น้อยที่มีหนี้ในระดับสูง

ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคุมเงินเฟ้อและเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน กนง. ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงต้องติดตามความเสี่ยงเงินเฟ้อด้านสูง จึงเห็นควรให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเข้าสู่ระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยพร้อมที่จะปรับขนาดและเงื่อนไขเวลาของการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย หากแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อไทยเปลี่ยนไปจากที่ประเมินไว้

ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์ สำหรับปี ครึ่งปีแรก สำหรับปี 2566⁽²⁾

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร มีความเชื่อมั่นโดยรวมที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงแรก เนื่องจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย ช่วยส่งเสริมการค้าปลีกโดยรวม รวมทั้งโครงการลดหย่อนภาษีของรัฐบาลไทย “ช้อปดีมีคืน” (ร้านและการคืนทุน) ในช่วงสองเดือนแรกของปี 2566 อย่างไรก็ดี สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีพื้นที่ประมาณ 1 ล้าน ตร.ม. ของพื้นที่ค้าปลีกสุทธิที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างในขณะที่มีพื้นที่ประมาณ 0.4 ล้าน ตร.ม. ของพื้นที่ค้าปลีกคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2566 จะมีการพัฒนาร้านค้าปลีกใหม่ขนาดใหญ่สามแห่งให้แล้วเสร็จในปี 2566 ส่งผลให้การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะรุนแรงขึ้นตลอดปี 2566 โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่ที่วางแผนขยายธุรกิจแยกสาขาไปยังสถานที่ใหม่ ๆ และสำรวจรูปแบบออฟไลน์ที่เป็นนวัตกรรมใหม่ๆ มองไปข้างหน้า ประกอบกับการใช้จ่ายค้าปลีกในปี 2566 คาดว่าจะเติบโตเร็วขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 โดยเฉพาะการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว

อย่างไรก็ตาม ในตลาดพื้นที่ค้าปลีก ในช่วงที่ผ่านมาได้เห็นถึงความร่วมมือระหว่างเจ้าของพื้นที่ค้าปลีกและผู้เช่าในช่วงปีที่มีโควิด-19 ส่งผลให้เกิดประโยชน์แก่ทั้งสองฝ่าย แม้ว่าความสำคัญของการนำเทคโนโลยีมาใช้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบนแพลตฟอร์มออนไลน์ การซื้อขายออนไลน์เพื่อสร้างความสะดวกสบายและการซื้อขายหน้าร้านสร้างประสบการณ์ แต่การค้ำทั้งสองรูปแบบจึงสำคัญพอๆ กันและจำเป็นต้องมีการผสมผสานที่ลงตัว แต่คาดว่าผู้บริโภคจะยังคงเห็นถึงความสำคัญของการมีหน้าร้านและการซื้อสินค้าจากหน้าร้าน อย่างไรก็ตาม ความท้าทายของธุรกิจอยู่ที่การปรับเปลี่ยนในการตอบสนองความคาดหวังใหม่ ๆ ของลูกค้าหรือผู้เช่ามาใช้บริการ อาทิ (1) เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกจะปรับปรุงโครงการค้าปลีกเก่าเพื่อสร้างประสบการณ์ในรูปแบบใหม่และทันสมัยมากขึ้น (2) เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกและผู้ค้าปลีกจะหาวิธีการใหม่ ๆ ในการทำงานร่วมกันเพื่อสร้างประโยชน์ร่วมกัน และ (3) โปรโมชันที่หน้าร้าน กิจกรรมที่จัดในโครงการ และการมอบประสบการณ์ในการจับจ่ายใช้สอยรูปแบบใหม่ ๆ จะเป็นแนวทางในการดึงดูดนักช้อป

ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่อาคารสำนักงาน ณ 2566⁽²⁾

ในปี 2566 จะมีธุรกรรมเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มมากขึ้น บริษัทไทยหลายแห่งได้ตกลงที่จะย้ายจากอาคารที่เช่าอยู่มานานกว่า 20 ปี เพื่อเปิดรับการทำงานแบบไฮบริดที่ได้กลายเป็นมาตรฐานการทำงานรูปแบบใหม่ รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จะมีบทบาทมากขึ้น และส่งผลต่อความต้องการพื้นที่สำนักงานให้แนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้ยังมีแนวโน้มพื้นที่ตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยความจำเป็นในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่จะมีความต้องการในอัตราที่ชะลอตัวลง ในขณะที่รูปแบบของพื้นที่สำนักงานให้เข้าที่มีลักษณะตอบโจทย์ความต้องการที่มีความยืดหยุ่นจะมีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ อุปทานสำนักงานทั้งหมดในช่วงครึ่งปี 1 ของ 2023 อยู่ที่ 9,377,891 ตร.ม.เมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3% เมื่อเทียบกับช่วงปีก่อน โดยปัจจุบันมีพื้นที่เหลือประมาณ 990,597 ตร.ม.เมตร และพื้นที่สำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้าง กำหนดแล้วเสร็จปลายปี 2569

ในขณะเดียวกัน มีพื้นที่สำนักงานสุกมากกว่า 700,000 ตารางเมตรที่อยู่ในขั้นตอนการวางแผน โดยโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายในปัจจุบันหรือที่วางแผนไว้มีโอกาสสูงที่เวลาของอาคารเหล่านี้ส่วนใหญ่จะล่าช้าออกไป

อัตราการเช่าสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานย่าน CBDเกรด A+ แสดงให้เห็นการอัตราเช่าพื้นที่ ที่เพิ่มขึ้น 17,652 ตร.ม.เมตร ในขณะที่อาคารสำนักงานย่าน CBD เกรด A มีพื้นที่สุกลดลงเล็กน้อย 1,111 ตร.ม. และอาคารสำนักงาน เกรด A Non-CBD มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 4,213 ตร.ม. ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานพื้นที่เกรด B ยังคงแสดงให้เห็นการอัตราเช่าพื้นที่ ที่เพิ่มขึ้น 1,335 ตร.ม. แต่ในขณะเดียวกัน อาคารสำนักงาน CBD เกรด B ประสบปัญหาการครองครองสุกติดลบ หรือลดลง 28,050 ตารางเมตร

อย่างไรก็ดี อัตราการเช่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2566 เนื่องจากผู้ประกอบการที่จัดตั้งขึ้นใหม่มองหาพื้นที่สำนักงานให้เข้าคุณภาพสูงที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดย้ายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน และการต่ออายุสัญญาเช่าน้อยลงเมื่อเทียบกับสองปีที่ผ่านมา ดังนั้นการปรับปรุงคุณภาพของพื้นที่สำนักงานและลดอายุเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จะส่งผลให้อุปทานที่มีคุณภาพสำนักงานมีแนวโน้มที่จะดึงดูดผู้เช่าให้เข้ามาครอบครองพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน

ที่มา

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2566

(2) ข้อมูล บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด, แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย ปี 2566

ภาพรวมผลการดำเนินงาน ณ ไตรมาส 1 ปี 2566

ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,184 ตารางเมตร กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.1 ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 5 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์อยู่ที่ 610 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนอยู่ที่ร้อยละ 4 อย่างไรก็ตาม ถ้าเทียบเฉพาะโครงการศูนย์การค้า (Retail Malls) จำนวน 12 โครงการไม่รวมอาคารสำนักงานออฟฟิศ กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.5 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 0.3 แต่ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อนร้อยละ 0.3 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 608 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 0.3 แต่เพิ่มจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 12

มาตรฐานการรายงานทางเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

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

1. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ ระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 31 มกราคม 2588 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
2. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามกร 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 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 ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566

รายได้รวม 429 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 2 และร้อยละ 9 ตามลำดับ

ไตรมาส 2 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้รวม 429 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้น 43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท และ 51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมสำหรับรายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของ ปี 2566 อยู่ที่ 849 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกลับมาดำเนินธุรกิจตามปกติของร้านค้าหรือผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้า

ค่าใช้จ่ายรวม 268 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 3 และร้อยละ 15 ตามลำดับ

ไตรมาส 2 ปี 2566 ALLY REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 268 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 7 ล้านบาท และ 41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 และ ร้อยละ 15 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ 149 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 และร้อยละ 16

ภาพรวมสำหรับค่าใช้จ่ายในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 อยู่ที่ 529 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าไฟฟ้าและค่าพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 ที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 100 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 32

รายได้จากการลงทุนสุทธิ 161 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 1

ไตรมาส 2 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 161 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1

ภาพรวมของรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2566 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 320 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3

อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 141 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน คิดเป็นร้อยละ 118 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีใช้เป็นรายการเงินสดและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม 13,620 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 1

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,620 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 9 ล้านบาท แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อน 84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม หรือมาจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ของทรัพย์สินภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 1 และการลดลงของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ อยู่ที่ 203 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 2 และร้อยละ 26

หนี้สินรวม 5,048 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 4 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,048 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อน คิดเป็น 4 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 27

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ 8,572 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.8061 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.8121 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 และเพิ่มขึ้น 9.6799 ณ สิ้นไตรมาส 2/2565

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์

ALLY REIT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 0.1700 บาทต่อหน่วย โดยมีกำหนดการวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ (Book Closing) เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 24 สิงหาคม 2566 และมีกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 15 กันยายน 2566

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวด 3 เดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 1/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 2/2565	เปลี่ยน แปลง YoY	6 เดือน 2566	6 เดือน 2565	เปลี่ยน แปลง YoY
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	403	394	2%	352	12%	798	687	16%
รายได้ดอกเบี้ย	1	1	18%	0	299%	1	0	350%
รายได้อื่น	25	25	-2%	34	-27%	50	70	-29%
รวมรายได้	429	420	2%	386	9%	849	757	12%
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13	13	2%	13	0%	26	26	1%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3	3	2%	3	0%	7	7	1%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1	1	1%	1	11%	1	1	13%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	36	35	2%	32	9%	71	63	12%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1	1	73%	1	-27%	2	2	-13%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5	5	1%	5	-1%	10	10	0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	149	145	3%	125	16%	294	243	21%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8	10	-17%	7	33%	18	18	2%
ต้นทุนทางการเงิน	52	49	6%	39	25%	100	76	32%
รวมค่าใช้จ่าย	268	261	3%	227	15%	529	445	19%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	161	159	1%	159	0%	320	312	3%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-20	113	-118%	-13	-54%	93	11	745%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	141	272	-48%	147	85%	413	323	28%
อัตรากำไรขั้นต้น	63.0%	63.2%		64.5%		63.2%	64.6%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	51.4%	17.3%		50.6%		34.6%	44.5%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	40.0%	40.4%		45.2%		40.1%	45.4%	

ตารางที่ 2 ขบแสดงฐานะทางการเงิน

สำหรับงวด 3 เดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

หน่วย ล้านบาท	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 1/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 2/2565	เปลี่ยน แปลง YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,606	12,611	0%	12,525	1%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	688	681	1%	586	17%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	203	208	-2%	274	-26%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	5	3	79%	5	12%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0	1	-94%	0	389%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30	35	-15%	51	-41%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5	5	0%	5	0%
เงินมัดจำ	36	36	0%	35	0%
สินทรัพย์อื่น	46	48	-4%	54	-15%
รวมสินทรัพย์	13,620	13,629	0%	13,536	1%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	41	47	-14%	73	-44%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	125	110	14%	93	34%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11	14	-19%	15	-25%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	427	433	-2%	427	0%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,611	3,610	0%	3,605	0%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	823	825	0%	841	-2%
หนี้สินอื่น	11	13	-17%	21	-48%
รวมหนี้สิน	5,048	5,052	0%	5,065	0%
สินทรัพย์สุทธิ	8,572	8,577	0%	8,450	1%
ทุนจดทะเบียน	8,566	8,566	0%	8,566	0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317	-317	0%	-317	0%
กำไรสะสม	323	328	-2%	213	52%
สินทรัพย์สุทธิ	8,572	8,577	0%	8,461	1%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8061	9.8121	0%	9.6799	1%

ตารางที่ 3 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 2 ปี 2565		ณ ไตรมาส 1 ปี 2565		ณ ไตรมาส 2 ปี 2566	
		อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่า พื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาท ต่อตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,350	99.7%	726	99.1%	742	98.3%	743
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	29,945	98.2%	693	97.5%	676	97.2%	691
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	22,604	95.7%	631	92.8%	584	92.0%	570
อมรินทร์ รามอินทรา	4,934	95.7%	389	97.1%	383	94.7%	373
แอมพาร์ค จุฬา	6,458	85.8%	562	95.0%	580	96.2%	570
เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	10,062	86.8%	596	87.9%	516	88.7%	507
สยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	9,958	90.6%	521	97.0%	508	96.6%	502
สยามกร เพลส รังสิต	3,024	93.3%	626	87.7%	562	89.2%	589
สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4,016	88.6%	602	85.7%	528	87.0%	512
เดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,517	81.4%	768	90.2%	715	94.3%	694
กาตฟรัง วิลเลจ	5,798	86.0%	431	82.8%	396	82.8%	398
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	7,107	86.4%	424	81.1%	368	78.9%	348
เดอะไพรม์ หัวลำโพง	3,347	69.4%	733	72.5%	719	77.3%	714
รวม/ค่าเฉลี่ย	160,184	93.2%	600	93.2%	612	93.1%	610
รวม/ค่าเฉลี่ย Retail Malls (ไม่รวมโครงการ เดอะไพรม์ หัว ลำโพง)	155,855	93.8%	529	93.2%	610	93.5%	608
อัตราการขึ้นค่าเช่า(ร้อยละ)		0.5		1.9		-1.5	
อัตราการต่อสัญญาเช่า(ร้อยละ)		97.1		91.5		90.0	
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		3.10		1.7		1.6	

หมายเหตุ

⁽¹⁾ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566

⁽²⁾ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566

⁽³⁾อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area