

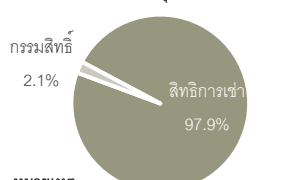
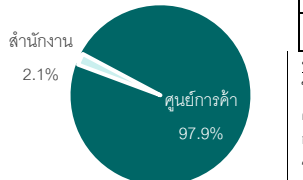
ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	ALLY
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 757.5 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 151.5 ล้านหน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขาย	ไม่เกิน 5.00 บาทต่อหน่วย	Par ต่อหน่วย	9.7996 บาท ¹
ช่วงเวลาเสนอขาย	28 กันยายน 2569	ถึง 6 ตุลาคม 2569	
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์		26 พฤศจิกายน 2562	
☒ Firm underwrite ² ☐ Best effort			
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก ³ : (ก่อนระดมทุน) 23.44 ปี (หลังระดมทุน) 23.91 ปี			
หมายเหตุ			
1. ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569			
2. การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งนี้จะมีการรับประกันการจำหน่ายแบบ Firm Underwrite ซึ่งจะมีผลภายหลังจากการกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายและการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง			
3. นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยเฉลี่ยด้วยมูลค่าประเมินของทรัพย์สินปัจจุบัน ซึ่งอิงจากรายงานการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาประเมินล่าสุด ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 จำนวน 1 โครงการ วันที่ 1 มกราคม 2569 จำนวน 1 โครงการ วันที่ 5 มกราคม 2569 จำนวน 12 โครงการ และวันที่ 15 มกราคม 2569 จำนวน 1 โครงการ และราคาที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวน 3 โครงการ			

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)	ประเภทของทรัพย์สิน (ภายหลังการระดมทุน)	มูลค่าการระดมทุน						
100.0% ลงทุนทางตรง								
		<table><tr><td>การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์</td><td>ไม่เกิน 757.5 ล้านบาท</td></tr><tr><td>การกู้ยืม</td><td>ไม่เกิน 1,212.0 ล้านบาท</td></tr><tr><td>รวมมูลค่าการระดมทุน</td><td>ไม่เกิน 1,515.0 ล้านบาท</td></tr></table>	การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 757.5 ล้านบาท	การกู้ยืม	ไม่เกิน 1,212.0 ล้านบาท	รวมมูลค่าการระดมทุน	ไม่เกิน 1,515.0 ล้านบาท
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 757.5 ล้านบาท							
การกู้ยืม	ไม่เกิน 1,212.0 ล้านบาท							
รวมมูลค่าการระดมทุน	ไม่เกิน 1,515.0 ล้านบาท							
หมายเหตุ								
คำนวณจากข้อมูลจำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และจำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568								
หมายเหตุ: ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดโครงสร้างเงินทุนของกองลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยให้มีสัดส่วนเงินกู้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าการระดมทุน และกำหนดแนวทางการรับภาระระดมทุนดังกล่าว โดยในกรณีที่สามารถระดมทุนได้ครบตามเป้าหมาย จะดำเนินการลงทุนตามแผนปกติ ในกรณีที่การระดมทุนไม่ครบตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม โดยสัดส่วนเงินกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 80 ของมูลค่าการระดมทุน หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,212.0 ล้านบาท และ/หรือใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือเข้าหารือกับเจ้าของทรัพย์สินเพื่อปรับเงื่อนไขการลงทุนให้เหมาะสม และหากไม่สามารถบรรลุข้อตกลงได้ จะพิจารณายกเลิกการลงทุนดังกล่าว โดยกองทรัสต์ไม่มีนโยบายเลือกลงทุนเป็นรายโครงการ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลการเพิ่มเติม ตามที่ระบุในส่วนที่ 3 “ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์” ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1.8 “การกู้ยืมเงินสำหรับที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9” และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 “ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม”								

วัตถุประสงค์การใช้เงิน		
1. เพื่อลงทุนในโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ 3 แห่งได้แก่		
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	ลักษณะการเข้าลงทุนและระยะเวลาเข้าลงทุน	มูลค่าเข้าลงทุน ณ วันที่รายการ
โครงการ เดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์ (“TZ”)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน ระยะเวลา 25 ปี	ไม่เกิน 224.8 ล้านบาท ¹
โครงการสายไหม อเวนิว (“SMA”)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคาร ระยะเวลา 25 ปี	ไม่เกิน 471.0 ล้านบาท ¹
โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว (“CHN”)	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ระยะเวลา 30 ปี	ไม่เกิน 780.0 ล้านบาท ²
	รวม	ไม่เกิน 1,475.8 ล้านบาท³
หมายเหตุ		
1. รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2.1 - หัวข้อ 3.2.1.9 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” นอกจากนี้กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าที่ดินรายเดือนแก่ผู้ให้เช่า และในกรณีที่มิได้คิดสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าและเจ้าของที่ดิน กองทรัสต์มีสิทธิเข้าสวมสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักที่เข้าทำกับเจ้าของที่ดิน รวมไปถึงการชำระค่าเช่าที่ดินต่อไปสำหรับงวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่เจ้าของที่ดิน (Step-in Rights)		
2. รายละเอียดปรากฏตาม ส่วนที่ 2.1 - หัวข้อ 3.2.1.9 ข้อ (ค) (2) ร่างสัญญาเช่าที่ดินและเช่าอาคาร (โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในโครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว มูลค่าการเข้าลงทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 800.0 ล้านบาท โดยมีการแบ่งชำระ มูลค่าลงทุน ณ วันที่ทำรายการ จำนวน 780.0 ล้านบาท และกองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20.0 ล้านบาท ภายหลังครบกำหนด 24 เดือนนับจากจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นรายเดือนภายหลังจากรวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน โดยสามารถศึกษารายละเอียดค่าเช่าที่ดินในส่วนที่ 2.1 - หัวข้อ 3.2.1.9 ข้อ (ค) (3.2.1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน และเช่าอาคาร (โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9		
3. มูลค่าเข้าลงทุน ณ วันที่ทำรายการ ซึ่งประกอบด้วย กองทรัสต์จะชำระ (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดิน (ข) ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากที่ดิน (ค) ค่าธรรมเนียมในจาแนกและสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งนี้ มูลค่าเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,495.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภายใต้เงื่อนไขการชำระตามที่ระบุในหมายเหตุ 3. ข้างต้น ส่งผลให้มูลค่าการลงทุน ณ วันที่ทำรายการมีจำนวนไม่เกิน 1,475.8 ล้านบาท		
2. เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับภาระระดมทุนและการลงทุนในโครงการดังกล่าว		
3. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์		

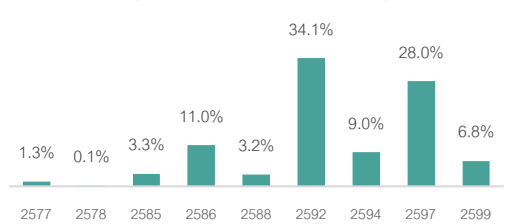
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน¹

โครงสร้างเงินทุน	กรณีกู้เงิน 757.5 ล้านบาท ²	กรณีกู้เงิน 1,212.0 ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	15,151ล้านบาท	15,151 ล้านบาท
หนี้สินรวม	5,621 ล้านบาท	6,076 ล้านบาท
ส่วนทุน	9,530 ล้านบาท	9,076 ล้านบาท
กำไร/ขาดทุนสะสม	544 ล้านบาท	544ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)	ร้อยละ 27.9	ร้อยละ 30.9
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)	BBB+ (Stable Outlook) ³	

หมายเหตุ

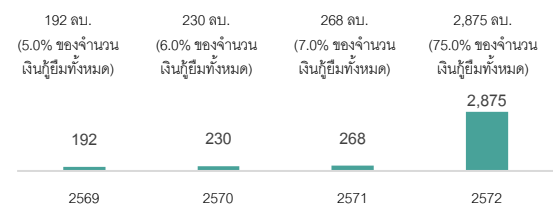
- อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และมูลค่าการเข้าลงทุน
- ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1.8 “การกู้ยืมเงินสำหรับที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”
- ข้อมูลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2569

สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)
(% สิทธิการเช่าทั้งหมด)



หมายเหตุ ตัวเฉลี่ยด้วยมูลค่าประเมินของทรัพย์สินปัจจุบัน อ้างอิงจากรายงานงานการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาประเมินล่าสุด ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 จำนวน 1 โครงการ วันที่ 1 มกราคม 2569 จำนวน 1 โครงการ วันที่ 5 มกราคม 2569 จำนวน 12 โครงการ และวันที่ 15 มกราคม 2569 จำนวน 1 โครงการ และราคาที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวน 3 โครงการ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม (ล้านบาท)



หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท) ¹	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าลงทุนต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการ เดอะไนน์ ทาวน์ อิน ทาวน์	ไม่เกิน 224.8	314.70	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	ประมาณ ร้อยละ 12.87
		343.17	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด	
โครงการ สายไหม อเวนิว	ไม่เกิน 471.0	537.60	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	
		561.10	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด	
โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว	ไม่เกิน 800.0	864.50	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	
		960.34	บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด	

หมายเหตุ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และ บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด ฉบับลงวันที่ 7, 23 และ 13 มกราคม 2569 ตามลำดับ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตาม QR Code ด้านล่าง

โครงการ เดอะไนน์ ทาวน์ อิน ทาวน์

โครงการ สายไหม อเวนิว



KTAC



AA



KTAC



AA

โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว



KTAC



AA

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2569

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ)
1. เคซี กรุ๊ป	206,955,800	23.68
2. สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,543,400	4.98
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,188,343	3.80
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99

หมายเหตุ

1. เคซี กรุ๊ป ประกอบด้วย (1) บริษัท เคซี เบญจกิจ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ประมาณร้อยละ 17.92 (2) บริษัท เคซี เคเอฟเอส จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ประมาณร้อยละ 4.46 และ (3) นาย กวีพันธ์ เขียมสกุลรัตน์ มีสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ประมาณร้อยละ 1.29

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

Foreign Limit: ร้อยละ 49.00

Current Foreign Holding: ร้อยละ 1.79

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี
- ประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ตอบแทนรวม	เงินลงทุน	รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน
ปี 2562	0.0600	-	0.0600
ปี 2563	0.0550	0.3800	0.4350
ปี 2564	0.3720	-	0.3720
ปี 2565	0.6500	-	0.6500
ปี 2566	0.6600	-	0.6600
ปี 2567	0.5250	-	0.5250
ปี 2568	0.4430	-	0.4430
1 ม.ค. 2569 – 30 มิ.ย. 2569	0.2200	-	0.2200
นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์	2.9850	0.3800	3.3650

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ¹				
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของ กองทรัสต์	กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมจำนวนประมาณ 163 ล้านหน่วย ใน ราคาเสนอขาย 4.65 บาท ต่อหน่วย (อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ¹)		กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมจำนวน 151.5 ล้านหน่วย ใน ราคาเสนอขาย 5.00 บาท ต่อหน่วย ²	
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
ประมาณการจำนวนเงินที่สามารถพิจารณาจ่าย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	385.6	490.1	385.6	490.1
สมมติฐานอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	874.1	1,036.9	874.1	1,025.6
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม สมมติฐาน	385.6	490.1	385.6	490.1
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อ หน่วย	0.44	0.47	0.44	0.48
ประมาณการเงินลงทุนต่อหน่วย	-	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนต่อหน่วย	0.44	0.47	0.44	0.48
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	ร้อยละ 9.5 ต่อปี	ร้อยละ 10.2 ต่อปี	ร้อยละ 8.8 ต่อปี	ร้อยละ 9.6 ต่อปี

หมายเหตุ

1. อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณ 163 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 4.65 บาท (คำนวณจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ของหน่วยทรัสต์ ALLY ณ วันที่ทำการประมาณการ (ตั้งแต่วันที่ 11 กันยายน 2568 ถึงวันที่ 19 กันยายน 2568 (7 วันทำการ)) และกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเท่ากับ 756.9 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปภายหลังการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ขึ้นอยู่กับโครงสร้างการระดมทุนในขณะนั้น โดยสุดท้ายแล้วมูลค่าการระดมทุนทั้งหมดจะไม่เกิน 1,515.0 ล้านบาท

2. กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 151.5 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 5.00 บาท และกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเท่ากับ 757.5 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปภายหลังการระดมทุนเพื่อเข้าลงทุนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ขึ้นอยู่กับโครงสร้างการระดมทุนในขณะนั้น โดยสุดท้ายแล้วมูลค่าการระดมทุนทั้งหมดจะไม่เกิน 1,515.0 ล้านบาท

อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งอาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้นกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย โดยเมื่อพิจารณาราคาที่ 4.45 – 5.00 บาทต่อหน่วย ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.8 – 9.9 กรณีไม่ลงทุนในทรัพย์สินใหม่

ในกรณีที่รวมทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 4.45 – 5.00 บาทต่อหน่วย โดยต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มอีกจำนวนไม่เกิน 151.5 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายในครั้งนี้ ที่ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายไม่เกิน 5.00 บาทต่อหน่วย ประมาณอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.6 – 10.7

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม สำหรับช่วงราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3.3 (ง) “การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนระยะยาว (IRR)”

ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹

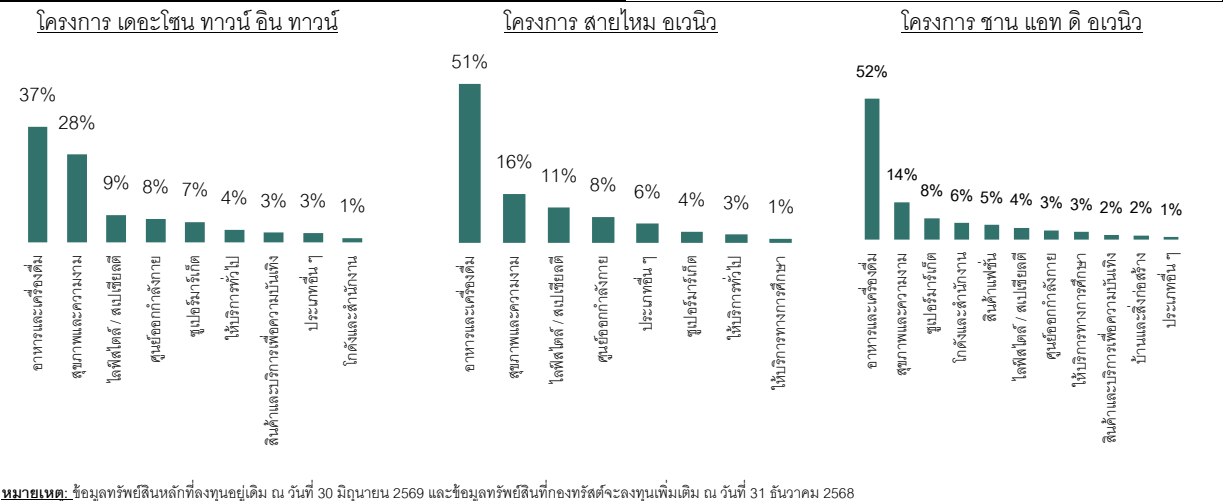
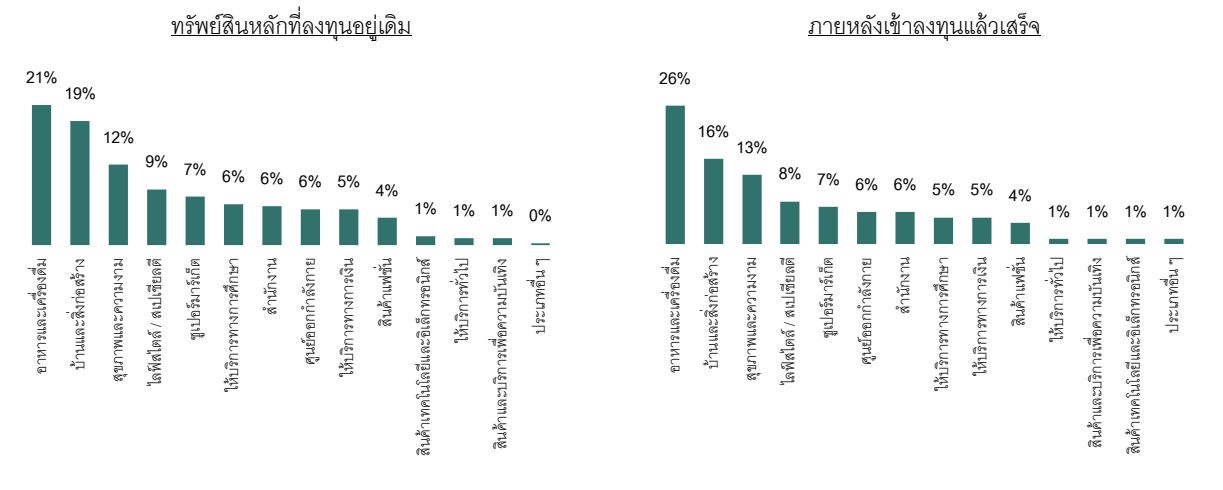
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาเข้าลงทุน	4.45 – 5.00 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดจากรายงานการประเมินเมื่อวันที่	1 พฤศจิกายน 2568 ²
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ³	ประมาณร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 50 ของรวมมูลค่าการระดมทุน ⁴
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกินร้อยละ MLR-1.75 ต่อปี
Expected IRR	ร้อยละ 15.3 ถึง 16.8

อ้างอิงสมมติฐานซึ่งเป็นไปตามกระแสเงินสดตามสมมติฐานจากรายงานการประเมิน วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 ทั้งนี้ ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว จัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในขนาดหลายประการ⁵ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมืองและการแข่งขัน จึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะยาวตามประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม สำหรับช่วงราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3.3 (ง) “การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนระยะยาว (IRR)”

หมายเหตุ

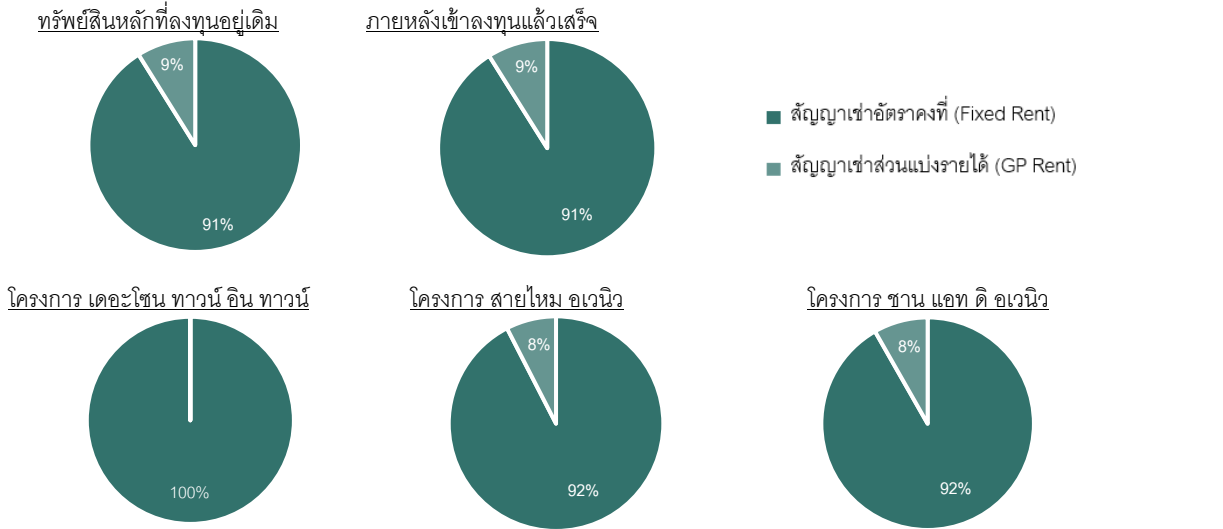
1. อ้างอิงจากสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม สมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เค แคม แอฟเพรชด์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ฉบับลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 สมมติฐานในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงประมาณสำหรับวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น
2. อ้างอิงจากค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดข้างต้นสูงสุดตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (ร้อยละของรายได้)



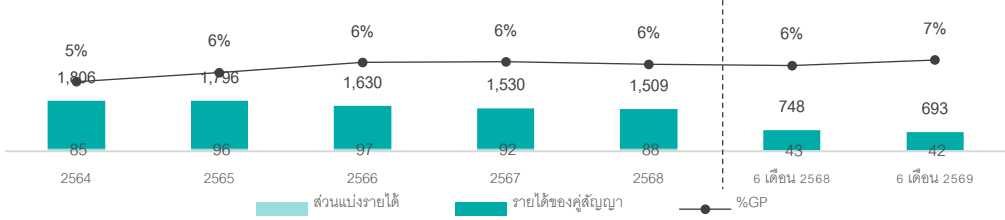
หมายเหตุ: ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัดส่วนประเภทของสัญญาเช่าและบริการพื้นที่ (ร้อยละของรายได้)



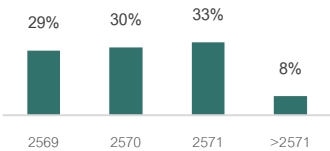
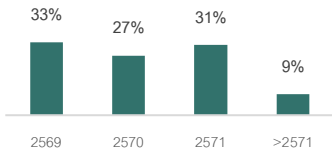
หมายเหตุ- ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม (GP)



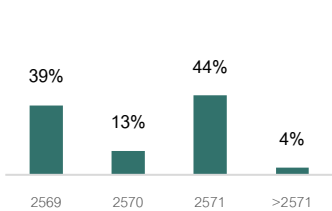
สัดส่วนช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย (ร้อยละของรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า)¹

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม ภายหลังเข้าลงทุนแล้วเสร็จ อัตราการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า (ร้อยละ)

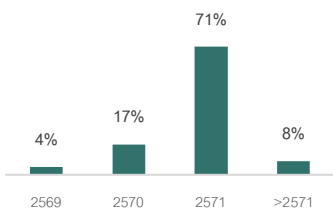


ปี	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม	โครงการ เดอะไฮน์ ทาวน์ อิน ทาวน์	โครงการ สายไหม อเวนิว	โครงการ ชาน แอท ดี อเวนิว
2566	91.3	74.5	-	-
2567	92.3	75.5	90.0	-
2568	95.1	50.7 ²	86.3	99.5
ไตรมาส 2/2569	89.1			

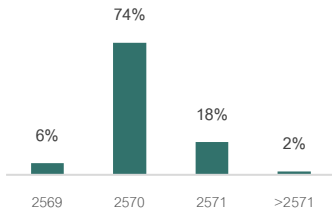
โครงการ เดอะไฮน์ ทาวน์ อิน ทาวน์



โครงการ สายไหม อเวนิว



โครงการ ชาน แอท ดี อเวนิว



หมายเหตุ:

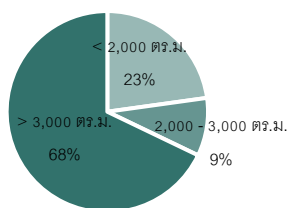
- ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่แสดงสัดส่วนช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่า ของพื้นที่ที่มีอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี
- พื้นที่รวมจำนวน 1,273 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 43.6 ของสัญญาเช่าในโครงการ TZ ที่จะไม่มีการต่ออายุนั้น เป็นพื้นที่ของโซน 2 อาคาร A ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีผู้เช่ารายใหม่เต็มพื้นที่ดังกล่าวแล้ว

ผู้เช่า 10 อันดับแรกจำแนกตามรายได้ค่าเช่าและบริการ¹

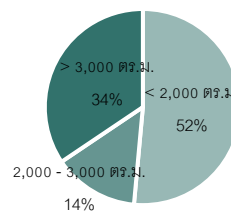
ลำดับ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ภายหลังเข้าลงทุนแล้วเสร็จ
1	เอสพี ดีไซน์สแควร์	บริษัท เดช พอเพียง จำกัด	เอสพี ดีไซน์สแควร์
2	แม็กซ์แวลู	เลมอนฟาร์ม	ท็อปส์ มาร์เก็ต
3	ท็อปส์ มาร์เก็ต	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	แม็กซ์แวลู
4	ฟิตเนส เฟิร์ส	เจ็ทส์ ฟิตเนส	ฟิตเนส เฟิร์ส
5	โมเดอร์นฟาร์ม	สตาร์บัคส์	สตาร์บัคส์
6	สตาร์บัคส์	วิลล่า มาร์เก็ต	โมเดอร์นฟาร์ม
7	ฮอนด้า	คาเทิ ชามู	บริษัท เดช พอเพียง จำกัด
8	เดอะ ฟิตเนส	ลัคกี้ สุกี้	ฮอนด้า
9	วัดสัน	ทูปาส ทูสลีย์	มิสเตอร์ ดี.ไอ.วาย
10	มิสเตอร์ ดี.ไอ.วาย	ร้านอาฟุ	วิลล่า มาร์เก็ต

สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการจากผู้เช่า 10 อันดับแรก¹

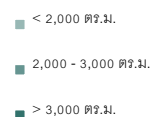
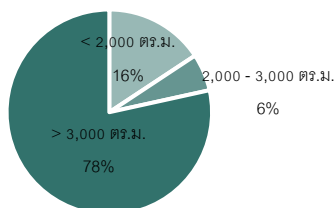
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม



ทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9



ภายหลังเข้าลงทุนแล้วเสร็จ



หมายเหตุ

1. พื้นที่เช่าและรายได้ค่าเช่าและบริการจากผู้เช่าแต่ละรายคำนวณโดยรวมจากทุกโครงการที่ผู้เช่าได้เช่าพื้นที่กับกองทุนทรัสต์

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ¹ ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน		
รายได้รวม (ล้านบาท) CAGR = 9.1%	EBITDA²(ล้านบาท) CAGR = 11.4%	อัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม. /เดือน) CAGR = 2.4%
รายได้รวม (ล้านบาท) CAGR = 11.1%	โครงการ เดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์ EBITDA²(ล้านบาท) CAGR = 11.6%	อัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม. /เดือน) CAGR = 7.3%
รายได้รวม (ล้านบาท) CAGR = 17.2%	โครงการ สายไหม อเวนิว EBITDA²(ล้านบาท) CAGR = 35.0%	อัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม. /เดือน) CAGR = 1.2%
รายได้รวม (ล้านบาท) 	โครงการ ชาน แอท ดี อเวนิว EBITDA²(ล้านบาท) 	อัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม. /เดือน)
หมายเหตุ: 1. ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ ข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินที่ รายโครงการที่ยังไม่ได้สอบทาน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 2. EBITDA หมายถึง กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568	งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ล้านบาท	1,581.8	1,524.4	1,491.6	734.6
รายได้ดอกเบี้ย	ล้านบาท	3.3	2.8	0.7	0.2
รายได้อื่น ¹	ล้านบาท	117.4	89.6	104.8	38.4
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	859.2	815.9	814.9	404.3
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	648.2	591.4	606.9	309.5
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.7415	0.6765	0.6943	0.3541
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์					
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.6600	0.5250	0.4430	0.2200
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	-	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.27	0.27	0.26	0.25
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ดำเนินงาน	ล้านบาท	783.3	87.0 ²	729.5	583.9
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม จัดหาเงิน	ล้านบาท	(753.0)	(559.2)	(732.0)	(366.9)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	30.3	(472.1)	(2.5)	217.1
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	8,536.2	8,416.7	8,621.4	8,791.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	9.7656	9.6290	9.8631	10.0582
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.66	0.55	0.44	0.48
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	10.23	10.00	10.16	9.17
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	5,638.0	4,589.0	3,811.1	4,195.7
ราคาปิด ณ สิ้นงวด ³	บาทต่อหน่วย	6.45	5.25	4.36	4.80
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	874.1	874.1	874.1	874.1

หมายเหตุ

1. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รายได้ด้านการตลาด รายได้ค่าบริการจากป้ายโฆษณา รวมถึงรายได้ค่าปรับ ค่าเสียหาย และเงินรับจากเงินประกัน
2. เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานลดลง เนื่องจากกองทรัสต์มีการนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์อื่นเพิ่มเติม
3. อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,614.1 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,536.2 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7656 บาท โดยโครงสร้างสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,613.3 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนหลักของสินทรัพย์รวม สะท้อนฐานะการเงินที่มีเสถียรภาพและโครงสร้างเงินทุนที่อยู่ในระดับเหมาะสม ในด้านผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,702.5 ล้านบาท โดยร้อยละ 92.9 ของรายได้รวมดังกล่าวเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายหลักมาจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 211.0 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 648.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังมีการดำเนินงานโดยรวมยังสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ได้อย่างสม่ำเสมอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,687.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 0.2 สินทรัพย์สุทธิลดลงร้อยละ 1.4 เหลือจำนวน 8,416.70 ล้านบาท และ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ลดลงร้อยละ 1.4 เป็น 9.6290 บาท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมร้อยละ 1.8 เป็นจำนวน 5,170.4 ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 ส่งผลให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 ในด้านผลการดำเนินงาน รายได้รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.0 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่ลดลงร้อยละ 3.6 ในขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 2.7 เหลือ 1,025.5 ล้านบาท จากการปรับลดต้นทุนค่าเช่าและบริการลงร้อยละ 7.2 อย่างไรก็ตาม การลดลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่เพียงพอชดเชยการลดลงของรายได้และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนดอกเบี้ย ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 591.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 8.8 ประกอบกับผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จำนวน 227.9 ล้านบาท ส่งผลให้ผลขาดทุนสุทธิจากการลงทุนรวมอยู่ที่ 223.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงร้อยละ 44.8 เหลือ 367.4 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงผลกระทบจากภาวะตลาดและภาวะทางการเงินที่สูงขึ้นในปีดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยกองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,597.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 0.1 ขณะที่หนี้สินรวมลดลงร้อยละ 3.8 เหลือจำนวน 4,976.3 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งลดลงร้อยละ 4.2 ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เป็นจำนวน 8,621.4 ล้านบาท และ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เป็น 9.8631 บาท ด้านผลการดำเนินงาน รายได้รวมอยู่ที่ 1,597.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.2 จากปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงร้อยละ 2.2 แต่กองทรัสต์สามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 3.5 เหลือ 990.1 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 7.4 เหลือจำนวน 208.0 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เป็นจำนวน 606.9 ล้านบาท ประกอบกับผลกระทบจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เหลือขาดทุนเพียง 5.0 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.8 เป็นจำนวน 609.0 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงเสถียรภาพทางการเงินที่ฟื้นตัวจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,655.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนเป็น 12,782.9 ล้านบาท ด้านหนี้สินรวมลดลงร้อยละ 4.0 เหลือ 4,863.7 ล้านบาท จากการทยอยลดภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 8,791.9 ล้านบาท และ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเพิ่มขึ้นเป็น 10.0582 บาท ต่อหน่วย ในด้านผลการดำเนินงาน สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 รายได้รวมอยู่ที่ 773.2 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.1 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลงร้อยละ 1.2 เหลือ 734.6 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนมาอยู่ที่ 38.4 ล้านบาท ในด้านค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 4.3 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน มาอยู่ที่ 463.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงิน ที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 11.5 เหลือ 94.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงร้อยละ 17.1 เหลือ 25.1 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 309.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน ประกอบกับการรับรู้ผลกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 363.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน สะท้อนเสถียรภาพในการทำกำไรผ่านการควบคุมต้นทุนอย่างต่อเนื่อง

โดยสรุป ภาพรวมผลการดำเนินงานตลอดช่วงกว่าสามปีจนถึงไตรมาส 2 ปี 2569 แสดงให้เห็นถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการบริหารพอร์ตสินทรัพย์และโครงสร้างเงินทุนภายใต้ภาวะตลาดที่ผันผวน แม้ในปี 2567 กองทรัสต์จะเผชิญแรงกดดันจากการลดลงของรายได้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน และการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ แต่ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นมา กองทรัสต์สามารถปรับกลยุทธ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งการลดต้นทุน การจัดการภาระทางการเงิน และการรักษาสภาพคล่อง ส่งผลให้ในไตรมาส 2 ปี 2569 กองทรัสต์ยังคงรักษาความสามารถในการทำกำไรจากการดำเนินงานหลักและได้รับอานิสงส์จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ใหม่ สะท้อนให้เห็นถึงฐานะการเงินของกองทรัสต์ที่กลับมาแข็งแกร่ง

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิสำหรับงวดประมาณการ ^{1/}
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
1.1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมแต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	ร้อยละ 7.44
1.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง (Outperformance Fee)	ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่างกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยที่ทำได้จริง (Actual Performance) เทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยตามเป้าหมาย (Benchmark) (ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์)	ไม่ได้เรียกเก็บ
1.3 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ	ร้อยละ 22.18
- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์	
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ	

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ สำหรับงวดประมาณการ ^{1/}
- ค่าธรรมเนียมการบริการทำสัญญาในการหาผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารทรัพย์สินบางโครงการ ในกรณีดังกล่าวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในรายการนี้ตามที่จ่ายจริง โดยอ้างอิงจากสูตรการคำนวณที่ปรากฏในสัญญาที่เกี่ยวข้อง	
2. ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป	ไม่ได้เรียกเก็บ ^{2/}
3. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินรายปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	ร้อยละ 1.92
4. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	ร้อยละ 0.34
5. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ^{2/}
6. ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และค่านายหน้า: สำหรับ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายการระดมทุนครั้งนั้น ๆ	ไม่ได้เรียกเก็บ ^{2/}
7. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายรวมถึงค่าใช้จ่ายเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ร้อยละ 5.25 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จะไม่ได้เรียกเก็บ ^{2/}
8. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ร้อยละ 8.8
9. ค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษา และ/หรือ ปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ร้อยละ 9.66
10. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงานด้านการปรับปรุง ซ่อมแซมดูแล บำรุงรักษา จัดซื้อจัดหา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนาทดแทน ทำให้เทียบเท่าเพิ่มมูลค่า และ/หรือ ภูมิสถาปัตยกรรมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ
11. ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ
12. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง หรือ ตามอัตราที่กำหนดที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้	ไม่ได้เรียกเก็บ

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ สำหรับงวดประมาณการ ¹
(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”)		
13. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึง 0.01% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”	ไม่ได้เรียกเก็บ
หมายเหตุ 1. อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ วันที่ 30 มิถุนายน 2570 2. รายการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จึงไม่ได้ถูกนำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570		

สรุปจุดเด่นของกองทรัสต์

1. กองทรัสต์ ALLY เป็นกองทรัสต์ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิอยู่ใน 3 อันดับแรกของกลุ่มอุตสาหกรรมค้าปลีก และมีการเติบโตผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง
2. ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ
3. กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานที่มีเสถียรภาพและมั่นคง
4. ผู้เช่าหลักในทรัพย์สินของกองทรัสต์มีการประกอบธุรกิจที่หลากหลาย (Diversified and Resilient Tenant Mix)
5. กองทรัสต์มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับจุดเด่นของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.1.7 “จุดเด่นของกองทรัสต์”

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - 1.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - 1.4 ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
 - 1.5 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
 - 1.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
 - 1.7 ความเสี่ยงจากการประกันภัย
 - 1.8 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
 - 1.9 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.10 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับช่วงงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.11 ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.12 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 1.13 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
 - 1.14 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจสูญเสียรายได้จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของธุรกิจที่ขึ้นอยู่กับความขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ อันมีผลกระทบต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
 - 1.15 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - ก. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 2.1 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
 - 2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 2.3 ความเสี่ยงที่การใช้ประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกผลกระทบจากบุคคลภายนอก
 - 2.4 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงสิทธิเก็บกินของผู้ให้เช่า
 - 2.5 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่บางส่วนโครงการ เดอะไนน์ ทาวน์ อิน ทาวน์
 - ข. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

- 2.6 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 2.7 ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
 - 2.8 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
 - 2.9 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
 - 2.10 ความเสี่ยงจากการถืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
 - 2.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
 - 2.12 ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ
 - 2.13 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
 - 2.14 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 2.15 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจำยอมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
 - 2.16 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
 - 2.17 ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
 - 2.18 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
 - 2.19 ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
 - 2.20 ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้ในปัจจุบันหรือในอนาคต
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน
 - 3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.3 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินคืนเต็มจำนวน
 - 3.4 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
 - 3.5 ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทรัสต์รวม
 - 3.6 ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
 - 3.7 ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
 - 3.8 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
 - 3.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 3.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - 3.11 ความเสี่ยงจากการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
 - 3.12 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
 - 3.13 ความเสี่ยงกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
 - 3.14 ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
 - 3.15 โอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เสนอขายในอนาคตอาจมีจำกัด
 4. ความเสี่ยงอื่น ๆ
 - 4.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่เดิม และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 4.2 ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย

- 4.3 ความเสี่ยงทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ที่อาจเกิดขึ้นของที่ปรึกษาทางการเงินและธนาคารผู้ให้สินเชื่อ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการเข้าทำรายการเพิ่มทุน

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 888 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ อาคารอี ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์	02-101-5888
URL	https://www.allyreit.com/
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	http://www.scbam.com/