

รายงานการดำเนินงานประจำปี 2567

เรื่องที่ 1 รายงานผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์ มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 14 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา 5) โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6) โครงการศูนย์การค้าเฟลิสนาร์ มอลล์ วัชรพล 7) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง และ 14) โครงการศูนย์การค้าแอปปี อเวนิว ดอนเมือง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 164,469 ตารางเมตร

เหตุการณ์สำคัญในปี 2567

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการศูนย์การค้าแอปปี อเวนิว ดอนเมือง สำเร็จเป็นที่เรียบร้อย โดยกรรมสิทธิ์รวมถึงที่ดินและอาคาร เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่าการลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 225,450,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินทั้งจำนวน และเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์ จากเดิม ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เปลี่ยนแปลงเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล โดยชื่อย่อหลักทรัพย์ให้คงเดิม คือ “ALLY”

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ BBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงรายได้และผลกำไรของกองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะเติบโตยิ่งขึ้นจากผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ประกอบกับกองทรัสต์มีโอกาสที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม นอกจากนี้ยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ รวมทั้งสภาพคล่องที่เพียงพอของกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กรณี การจัดโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือกำไรสะสมโดยจะพิจารณาให้สอดคล้องตามสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และ/หรือเงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือการใช้เงินประกันการเช่า เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องมี

ระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการข้างต้นจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานปี 2567

กองทรัสต์ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2567 จำนวน 0.5250 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 10 ที่ราคา 5.25 บาทต่อหน่วย (ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567) โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะพิจารณาจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และรายการสำรองเงินสด ได้แก่ รายการสำรองคืนเงินต้น รายการสำรอง CAPEX จำนวน 63 ล้านบาท

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

กองทรัสต์ดำเนินการด้าน Waste Management ผ่านโครงการ ALLY Care The Whale ในการจัดขยะรีไซเคิล เพื่อเป็นการดูแลด้านสิ่งแวดล้อมและลดก๊าซเรือนกระจก โดยได้รับการรับรองผ่านโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก (Low Emission Support Scheme : LESS) จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) ผ่าน 4 โครงการนำร่อง ได้แก่ โครงการ เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์, โครงการ เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา , โครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ ไพร์ม หัวลำโพง สามารถลดก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 16,022 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า สำหรับการพัฒนาความยั่งยืนด้านการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Action) ในช่วงปี 2567 ที่ผ่านมา

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2567

ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 164,469 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ภายหลังการรับโอนสินทรัพย์ใหม่โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 ที่ผ่านมา ปัจจุบันมีอัตราการเช่า ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 93.1 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อัตราการขึ้นค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ -0.9 ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 91.2 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันจากปีก่อน

ตารางที่ 1 พื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่า

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตาราง เมตร)	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 4 ปี 2567
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,957	95.5%	97.2%	96.1%	95.1%	94.6%
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,823	97.3%	98.8%	98.0%	98.7%	98.7%
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,540	92.2%	89.8%	88.9%	88.8%	87.8%
4	อมรินทร์ รามอินทรา	5,213	95.9%	89.2%	88.1%	88.1%	88.1%
5	แอมพาร์ค จุฬา	6,720	98.2%	98.8%	97.9%	97.6%	98.9%
6	เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	11,342	87.4%	86.4%	86.5%	86.7%	88.0%

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตาราง เมตร)	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 4 ปี 2567
7	สัปปาการ เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,302	95.6%	95.4%	95.7%	95.5%	93.0%
8	สัปปาการ เพลส รังสิต	3,389	88.5%	85.5%	85.5%	89.9%	89.9%
9	สัปปาการ เพลส ราชพฤกษ์	4,618	85.2%	86.2%	85.9%	84.6%	81.4%
10	เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,895	93.8%	93.3%	92.5%	97.1%	99.5%
11	กาตฟรัง วิลเลจ	7,005	92.5%	92.8%	95.2%	95.2%	96.2%
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	76.2%	73.4%	84.5%	85.7%	86.3%
13	เดอะ ไพร์ม หัวลำโพง	4,330	96.4%	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%
14	แอปปี อเวนิว ดอนเมือง	4,325	-	-	95.9%	91.5%	89.7%
	รวม/เฉลี่ย	164,469	93.2%	93.0%	93.2%	93.4%	93.1%
	อัตราการต่อสัญญาเช่า(ร้อยละ)		85.0	90.9	87.9	89.9	91.2
	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		1.9	1.8	1.6	1.6	1.6

ตารางที่ 2 อัตราค่าเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าประเภทร้านค้า

ลำดับ	โครงการ	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 4 ปี 2567
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	749	742	753	750	752
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	673	670	668	649	675
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	535	502	478	476	461
4	อมอริณี รามอินทรา	408	324	371	349	386
5	แอมพาร์ค จุฬา	582	395	584	597	588
6	เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	510	590	521	532	538
7	สัปปาการ เพลส รามคำแหง (เวสต์)	509	524	513	510	515
8	สัปปาการ เพลส รังสิต	593	510	591	583	588
9	สัปปาการ เพลส ราชพฤกษ์	518	520	535	562	538
10	เดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	715	581	716	706	710
11	กาตฟรัง วิลเลจ	450	717	448	447	464
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	318	445	304	314	296
13	เดอะ ไพร์ม หัวลำโพง	599	598	601	595	597
14	แอปปี อเวนิว ดอนเมือง	749	-	441	405	412

ลำดับ	โครงการ	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 4 ปี 2567
	รวม/เฉลี่ย	603	599	590	585	590
	อัตราการขึ้นค่าเช่า(ร้อยละ)	1.4	-1.4	3.9	4.9	1.2

เรื่องที่ 2 สรุปภาพรวมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายได้รวมอยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมสำหรับรายได้ปี 2567 อยู่ที่ 1,616.8 ล้านบาท ลดลง 85.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการอยู่ที่ 1,524 ล้านบาท ลดลง 57.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากผลกระทบจากโครงการก่อสร้างสะพานข้ามคลองมหาสวัสดิ์ ถนนราชพฤกษ์ เพื่อแก้ไขปัญหายาจราจร รองรับการเติบโตพื้นที่กรุงเทพฯ-นนทบุรี ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมอยู่ที่ 400.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 8.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 โดยมีสาเหตุมาจากรายได้อื่น อยู่ที่ 23.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 จากรายได้อื่น ๆ ที่มาจากโครงการกาฬมังกร์ วิลเลจ เชียงใหม่

ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 1,025.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมสำหรับค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2567 อยู่ที่ 1,025.5 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 28.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ ลดลง 40.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.2 ซึ่งมีผลมาจากการปรับลดลงของค่าไฟฟ้า Ft ตามนโยบายรัฐบาล

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 261.3 ล้านบาท ลดลง 8.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงข้อมูลทางบัญชีสำหรับรายการค่าใช้จ่ายในการบริหารของกองทรัสต์ และรายการค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เพิ่มขึ้นตามการจัดกิจกรรมของศูนย์การค้า

รายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 591.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมของรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับสำหรับค่าใช้จ่ายของปี 2567 อยู่ที่ 591.4 ล้านบาท ลดลง 56.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ รายละเอียดตามข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ อยู่ที่ 139.1 ล้านบาท ลดลง 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวมมีจำนวน 13,587.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,587.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ที่เพิ่มขึ้น 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง ในช่วงไตรมาส 2/2567 ที่ผ่านมา
หนี้สินรวมมีจำนวน 5,170.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน	ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,170.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในโครงการแอปปี อเวนิว ดอนเมือง ในช่วงไตรมาส 2/2567 ที่ผ่านมา
	สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 8,416.7 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6290 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.7656 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	การพิจารณาการจ่ายค่าตอบแทนของกองทรัสต์จากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตั้งสำรองไว้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ในอนาคตที่จะจ่ายสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ไม่เกิน 40 ล้านบาท และสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 เพื่อนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ALLY REIT ประกาศจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไตรมาส 4 ปี 2567 อยู่ที่ 0.1310 บาทต่อหน่วย โดยมีวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิรับสิทธิในการรับผลประโยชน์ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 28 มีนาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเฟลีนารี 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

ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 3 จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	2567	2566	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,524.4	1,581.8	-3.6%
รายได้ดอกเบี้ย	2.8	3.3	-16.5%
รายได้อื่น	89.6	117.4	-23.7%
รวมรายได้	1,616.8	1,702.5	-5.0%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52.5	52.7	-0.4%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	13.6	13.6	-0.4%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.5	2.3	7.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	136.9	140.8	-2.7%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.2	2.8	11.6%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	19.5	21.0	-6.8%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	519.6	560.0	-7.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53.2	50.1	6.1%
ต้นทุนทางการเงิน	224.5	211.0	6.4%
รวมค่าใช้จ่าย	1,025.5	1,054.4	-2.7%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	591.4	648.2	-8.8%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			

หน่วย : ล้านบาท	2567	2566	เปลี่ยนแปลง (%)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-227.9	17.7	-1386.7%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	4.0	0.0	100.0%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-223.9	17.7	-1364.2%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367.4	665.9	-44.8%
อัตรากำไรขั้นต้น	65.9%	64.6%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	62.1%	45.6%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	38.8%	41.0%	

ตารางที่ 4 จบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2567	2566	เปลี่ยนแปลง (%)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,667.2	12,613.3	0.4%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	432.8	0	0.0%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	199.3	671.4	-70.3%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	204.9	196.3	4.4%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	0.7	25.7	-97.4%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.1	-78.2%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0.0	19.5	-100.0%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	0.0	5.4	-100.0%
เงินมัดจำ	36.7	35.9	2.3%
สินทรัพย์อื่น	45.5	46.5	-2.2%
รวมสินทรัพย์	13,587.1	13,612.8	-0.2%
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	40.5	44.5	-9.0%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146.3	124.5	17.5%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7.7	9.3	-17.4%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	415.3	425.4	-2.4%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,728.4	3,613.6	3.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	823.5	850.6	-3.2%
หนี้สินอื่น	8.7	10.1	-13.9%
รวมหนี้สิน	5,170.4	5,077.9	1.8%
สินทรัพย์สุทธิ	8,416.7	8,536.2	-1.4%
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	168.4	287.8	-41.5%

หน่วย : ล้านบาท	2567	2566	เปลี่ยนแปลง (%)
สินทรัพย์สุทธิ	8,416.7	8,536.2	-1.4%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6290	9.7656	-1.4%

เรื่องที่ 3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับปี 2567

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการสำรวจเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวน 113.2 ล้านบาท และรายการสำรวจการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 63 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

รอบผลประกอบการ	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1310	19 มิถุนายน 2567
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1330	19 กันยายน 2567
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1300	19 ธันวาคม 2567
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1310	28 มีนาคม 2568
รวม	0.5250	

โดยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสำรวจเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 162.83 ล้านบาท หรือเป็นไปตามที่จะมีการเบิกเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และสำรวจการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 47.93 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับปี 2568 กองทรัสต์จะมีรายการค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 1 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สามารถดูรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังเพิ่มเติมได้ที่ www.allyreit.com

เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- | | | |
|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1) คุณปิยธิดา | ตั้งเด่นชัย | ผู้สอบบัญชีเลขที่ 11766 |
| 2) คุณนาวิวรรณ | ชัยบรรทัด | ผู้สอบบัญชีเลขที่ 9219 |
| 3) คุณมัณฑุภา | สิงห์สุขสวัสดิ์ | ผู้สอบบัญชีเลขที่ 6112 |

ในนามบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2568 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 2,300,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2567 สำหรับทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์จำนวน 14 โครงการ สำหรับกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำเร็จครบถ้วน ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนประเภท และอัตราค่าสอบบัญชีของทรัพย์สินนั้น ๆ

ทั้งนี้ ช่องทางการสอบถามข้อมูล มีดังนี้ 1) ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) : ir.allyreit@allyglobal.com 2) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน : ส่งถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 888 คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ อาคารดี ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 และ 3) หมายเลขโทรศัพท์ : 02 101 5161 ในวันและเวลาทำการ