

รายงานการดำเนินงานประจำปี 2568

เรื่องที่ 1 รายงานผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ณ สิ้นปี 2568 กองทรัสต์ มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 15 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) 4) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา 5) โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา 6) โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล 7) โครงการศูนย์การค้าสัมมาร พเลส รามคำแหง (เวสต์) 8) โครงการศูนย์การค้าสัมมาร พเลส รังสิต 9) โครงการศูนย์การค้าสัมมาร พเลส ราชพฤกษ์ 10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ 11) โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ 12) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ 13) โครงการเดอะ โฟร์ม หัวลำโพง 14) โครงการศูนย์การค้าแอปปี ออเนียว ดอนเมือง และ 15) โครงการที่เกิน โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 165,063 ตารางเมตร

เหตุการณ์สำคัญในปี 2568

1. เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้ข่าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการที่เกินจำนวนไม่เกิน 16 ล้านบาท และโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม จำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวประกอบด้วย สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนไม่เกิน 46 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์
2. เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับBBB+ (Triple B Plus) และกำหนดแนวโน้มอันดับเครดิตไว้ที่ระดับ “คงที่” หรือ “Stable” สะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการปรับปรุงประสิทธิภาพของทรัพย์สินเดิมและโอกาสในการสร้างรายได้จากการซื้อทรัพย์สินใหม่ รวมถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและค่าบริการ ภาระหนี้ในระดับปานกลาง และสถานะสภาพคล่องที่เพียงพอ
3. เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติให้ข่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในการขยายสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี ของที่ดินบางส่วน และ/หรืออาคารบางส่วนภายในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ แบบมีเงื่อนไขเวลา (ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 – วันที่ 2 ธันวาคม 2597) มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารเสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนมาจาก 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1) การกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 193,750,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) และส่วนที่ 2) เงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์ โดยคาดว่าจะข่าลงทุนสำเร็จภายในเดือนธันวาคม 2568
4. เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 มีมติอนุมัติการข่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในโครงการศูนย์การค้า 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการสายไหม ออเนียว และโครงการศูนย์การค้า ซาน แอท ดี ออเนียว โดยมีมูลค่าไม่เกิน 1,561 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารเสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่ง

เงินทุนจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5. เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการที่เกิน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โครงการที่เกิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการที่เกินแล้วในวันเดียวกัน ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีมูลค่าการเข้าลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 14,684,160 บาท (สิบสี่ล้านหกแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยหกสิบบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อาคารเสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยใช้แหล่งเงินทุนจากเงินทุนที่มีอยู่ของกองทรัสต์
6. เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 และ/หรือเพื่อการอื่นใดตามกำหนด และอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2568 มีมติอนุมัติให้แก้ไขวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับที่ดินบางส่วนและ/หรืออาคารบางส่วน สำหรับโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยเปลี่ยนแปลงเป็น การอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการปรับปรุงทรัพย์สินสำหรับอาคารบางส่วนภายในโครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ มูลค่าไม่เกิน 200,000,000 บาท โดยดำเนินการดังกล่าวกองทรัสต์จะได้รับสิทธิการเช่า(เพิ่มเติม) เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597
8. เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2568 ได้พิจารณาอนุมัติเลื่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม โดยเปลี่ยนแปลงวันที่เข้าลงทุนเป็น คาดการณ์ภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้การเลื่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะเป็นการเลื่อนครั้งสุดท้าย และหากไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดได้ หรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ให้ถือว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นอันยกเลิก

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานปี 2568

กองทรัสต์ ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2568 จำนวน 0.4430 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทน (yield) ร้อยละ 10 ที่ราคา 4.36 บาทต่อหน่วย (ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568) โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะพิจารณาจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และรายการสำรองเงินสด ได้แก่ รายการสำรองคืนเงินต้นจำนวน 153 ล้านบาท และรายการสำรอง CAPEX จำนวน 47 ล้านบาท

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

ALLY REIT ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยบูรณาการหลักสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เข้ากับกลยุทธ์การลงทุนและการบริหารสินทรัพย์อย่างเป็นระบบ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงควบคู่กับการสร้างคุณค่าระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นรายละ 100 บาท และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน กองทรัสต์มุ่งสู่เป้าหมาย Net Zero ภายในปี 2050 พร้อมกำหนดแผนงานและตัวชี้วัดที่ชัดเจนในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2024 สามารถลดการปล่อยได้ 16,000 kgCO₂e และในปี 2025 (YTD) ลดได้แล้ว 108,009 kgCO₂e เพิ่มขึ้นกว่า 5.8 เท่า สะท้อนถึงความก้าวหน้าเชิงรูปธรรมของการดำเนินงาน

ในมิติด้านสิ่งแวดล้อม กองทรัสต์ดำเนินโครงการสำคัญ อาทิ การติดตั้ง Solar Rooftop ใน 11 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 17 ของการใช้ไฟฟ้ารวม การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน EV Charger ใน 12 โครงการ พร้อมบริการ EV Bus และ EV Tuk Tuk การบริหารจัดการขยะและจัดตั้งโรงปุ๋ยหมักเศษอาหาร ตลอดจนการยกระดับประสิทธิภาพอาคารประหยัดพลังงาน ซึ่งได้รับรางวัลจาก การไฟฟ้านครหลวง และการรับรองมาตรฐานด้านการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ (SDGs) ในด้านการเติบโตทางเศรษฐกิจ เมืองและชุมชนยั่งยืน การบริโภคอย่างรับผิดชอบ การรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และความร่วมมือเพื่อการพัฒนา

ด้านสังคม กองทรัสต์ยึดมั่นในบทบาทของศูนย์การค้าในฐานะศูนย์กลางของชุมชน โดยสนับสนุนผู้ประกอบการ SME ท้องถิ่น สร้างความร่วมมือกับผู้เช่าเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกัน และจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้ความสำคัญกับสุขภาพและความปลอดภัยของพนักงานและผู้ให้บริการ ควบคู่กับมิติด้านธรรมาภิบาลที่ยึดหลักความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ผ่านการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) การส่งเสริมความเป็นอิสระและความหลากหลายของคณะกรรมการ และการมีกรอบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม ทั้งนี้ การบริหารเงินทุนอย่างมีวินัยยังช่วยให้การลงทุนใหม่สามารถสร้างส่วนต่างผลตอบแทน (spread) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์และต้นทุนทางการเงิน โดยทั้งหมดนี้สะท้อนความมุ่งมั่นของ ALLY REIT ในการเติบโตอย่างมั่นคง โปร่งใส และยั่งยืนในระยะยาว.

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม ที่มีผลกระทบต่อการทำงาน

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในช่วงการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีเสถียรภาพด้านเงินเฟ้อในระดับต่ำ และทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนคลายมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อภาคธุรกิจและการลงทุน โดยเฉพาะธุรกิจ REIT ที่มีลักษณะรายได้ประจำ และมีความอ่อนไหวต่อต้นทุนทางการเงิน ภาวะดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลงช่วยสนับสนุนความสามารถในการบริหารต้นทุน และเพิ่มความน่าเชื่อถือของการลงทุนในสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เมื่อเทียบกับทางเลือกการลงทุนบางประเภท

ภายใต้บริบทดังกล่าว สินทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและ Community Mall ที่เน้นการใช้ในชีวิตประจำวัน ยังคงมีความแข็งแกร่งเชิงโครงสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคให้ความสำคัญกับความสะดวกสบาย ความใกล้บ้าน และการเข้าถึงบริการที่หลากหลายในพื้นที่ชุมชน ส่งผลให้ศูนย์การค้าในทำเลชุมชนยังคงมีปริมาณผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ แม้เศรษฐกิจจะไม่ได้ขยายตัวในอัตราสูง

สำหรับกองทรัสต์ โครงสร้างพอร์ตที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดเชียงใหม่ ถือเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ โดยเฉพาะสินทรัพย์ในกรุงเทพฯ ที่มีฐานลูกค้าประจำในชุมชน ขณะที่สินทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ได้รับแรงสนับสนุนจากบทบาทของจังหวัดในฐานะศูนย์กลางเศรษฐกิจ การศึกษา และการท่องเที่ยวของภาคเหนือ ซึ่งเอื้อต่อความต้องการใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ในระยะยาว

ภายใต้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจดังกล่าว กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการบริการ Tenant Mix อย่างเหมาะสม การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างมีวินัย เพื่อรักษาเสถียรภาพของกระแสเงินสดและความสามารถในการสร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

ภาพรวมทั้งหมดสะท้อนให้เห็นว่า แม้ภาวะเศรษฐกิจจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่โครงสร้างพอร์ตสินทรัพย์ในทำเลชุมชนที่มีความแข็งแกร่งเชิงพื้นฐาน ประกอบกับการบริการเชิงกลยุทธ์อย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนแนวโน้มผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะต่อไปอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568

ผลการดำเนินงานในปี 2568 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งเชิงโครงสร้างของพอร์ตสินทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ Community Mall ของกองทรัสต์ ภายใต้บริบทเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพของรายได้และคุณภาพของฐานผู้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 165,063 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า อันเป็นผลจากการบริหารจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93 แม้ปรับลดลงเล็กน้อยตามรอบการหมุนเวียนของสัญญาเช่า แต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ค่าปลักในทำเลชุมชน

คุณภาพของรายได้สะท้อนผ่านอัตราการต่อสัญญาเช่าที่อยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 95 แสดงถึงความเชื่อมั่นของผู้เช่าต่อศักยภาพของทำเลและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มได้ในหลายสัญญา ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ความสามารถในการรักษาระดับราคาและปรับค่าเช่าได้ในสภาวะตลาดปัจจุบัน สะท้อนถึงวินัยด้านราคาและคุณภาพของทรัพย์สินในทำเลกรุงเทพมหานครและจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีฐานลูกค้าในพื้นที่ที่มั่นคงและพึ่งพาการใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเป็นหลัก ส่งผลให้โครงสร้างรายได้มีลักษณะกระจายตัว และลดความผันผวนจากปัจจัยภายนอกบางประเภท

ในด้านการปล่อยเช่า ตลอดปี 2568 กองทรัสต์มีพื้นที่ทำสัญญาใหม่และต่อสัญญารวมกว่า 20,098 ตารางเมตร สะท้อนความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังคงต่อเนื่อง ควบคู่กับการบริการ Tenant Mix อย่างมีทิศทาง ระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) อยู่ที่ประมาณ 1.5 ปี ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า ซึ่งยังคงมีความต่อเนื่องของกระแสรายได้ในอนาคต และมีความยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างสัญญาเช่าเพื่อรองรับการเติบโตของค่าเช่าในรอบถัดไป ควบคู่กับการบริหารพอร์ตเชิงโครงสร้าง กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ “Community Activation” เพื่อสนับสนุนกราฟฟิคและยอดขายของผู้เช่า ผ่านการจัดกิจกรรมที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ ทั้งกิจกรรมตามเทศกาล งานศิลปะ กิจกรรมสำหรับครอบครัว และกิจกรรมเชิงประสบการณ์ที่สร้างการมีส่วนร่วมของลูกค้าในหลากหลายกลุ่ม แนวทางดังกล่าวช่วยเสริมความศรัทธาของศูนย์การค้า เพิ่มระยะเวลาการใช้บริการ (dwell time) และสนับสนุนยอดขายของผู้เช่าอย่างเป็นรูปธรรม

อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานปี 2568 สะท้อนถึงทั้งเสถียรภาพของพอร์ตสินทรัพย์ คุณภาพของรายได้ และความแข็งแกร่งของความสัมพันธ์กับผู้เช่า อันเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

ตารางที่ 1 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

ลำดับ	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 4 ปี 2566		ณ ไตรมาส 4 ปี 2567		ณ ไตรมาส 4 ปี 2568	
			อัตราการเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อตรม.)	อัตราการเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อตรม.)	อัตราการเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อตรม.)
1	ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,957	95.5%	749	94.6%	752	92.0%	777
2	เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,823	97.3%	673	98.7%	675	98.6%	683
3	เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,540	92.2%	535	87.8%	461	90.3%	447
4	อมอริณี รามอินทรา	5,213	95.9%	408	88.1%	386	84.0%	374
5	แอมพาร์ค จุฬา	6,720	98.2%	582	98.9%	588	87.6%	579
6	เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	11,093	87.4%	510	88.0%	538	98.0%	514
7	สัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,302	95.6%	509	93.0%	515	93.6%	523
8	สัมมากร เพลส รังสิต	3,389	88.5%	593	89.9%	588	86.2%	609
9	สัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	4,693	85.2%	518	81.4%	538	84.7%	503
10	เดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,877	93.8%	715	99.5%	710	97.8%	730
11	กาดฝรั่ง วิลเลจ	7,005	92.5%	450	96.2%	464	99.2%	410
12	เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	76.2%	318	86.3%	296	88.8%	298
13	เดอะโพร้ม หัวลำโพง	4,330	96.4%	599	100.0%	597	94.2%	639
14	แอปปี ออเนียว ดอนเมือง	4,349	-	-	89.7%	412	86.6%	445
15	ทีเก็น	746	-	-	-	-	89.9%	465
รวม/ค่าเฉลี่ย		165,063	93.1%	590	94.0%	585	93.0%	590
อัตราการขึ้นค่าเช่า			ร้อยละ 1.4		ร้อยละ 1.2		ร้อยละ 10.3	
อัตราการต่อสัญญาเช่า			ร้อยละ 85.0		ร้อยละ 91.2		ร้อยละ 95.1	
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย			1.9 ปี		1.6 ปี		1.5 ปี	

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566, ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2567 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568

⁽²⁾ ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566, ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2567 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568

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

ตารางที่ 2 อายุคงเหลือของสัญญากับผู้เช่ารายย่อย

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญา	สัดส่วนต่อพื้นที่เช่าของแต่ละโครงการ (ร้อยละ)
ปี 2569	36.7
ปี 2570	16.7
ปี 2571	22.2
หลังปี 2571	2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	ร้อยละ 22.2

หมายเหตุ

- พื้นที่ที่ให้เช่าส่วนนี้ออกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)

ตารางที่ 3 ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
อาหารและเครื่องดื่ม	29,591	ร้อยละ 11.6
บ้านและสิ่งก่อสร้าง	22,096	ร้อยละ 8.9
ซูเปอร์มาร์เก็ต	17,747	ร้อยละ 19.3
สุขภาพและความงาม	13,607	ร้อยละ 14.4
สินค้าและบริการเพื่อความบันเทิง	11,705	ร้อยละ 7.3
ให้บริการทางการศึกษา	11,163	ร้อยละ 2.5
ศูนย์ออกกำลังกาย	11,085	ร้อยละ 7.6
ไลฟ์สไตล์ / สเปเชียลตี	11,064	ร้อยละ 7.2
สำนักงาน	10,551	ร้อยละ 7.2
สินค้าแฟชั่น	6,191	ร้อยละ 4.0
ให้บริการทางการเงิน	3,810	ร้อยละ 1.0
ให้บริการทั่วไป	2,408	ร้อยละ 6.9
สินค้าเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์	1,517	ร้อยละ 1.6
ประเภทอื่น ๆ	981	ร้อยละ 0.6
รวม	153,515	ร้อยละ 100.0

ตารางที่ 4 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าแต่ละประเภท

ประเภทของผู้เช่า	จำนวนพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ¹	55,349	ร้อยละ 36.1
ผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant)	98,166	ร้อยละ 63.9
รวม	153,515	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) หมายถึง ผู้เช่าซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป

ตารางที่ 5 สัดส่วนการเช่าพื้นที่ตามประเภทของสัญญาเช่า

ประเภทของสัญญาเช่า	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่า
สัญญาเช่าอัตราคงที่ (Fixed Rent)	ร้อยละ 90.6
สัญญาร่วมแบ่งรายได้ (GP Rent)	ร้อยละ 9.4
รวม	ร้อยละ 100.0

ตารางที่ 6 ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามรายได้เช่าและค่าบริการ

ลำดับ	ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการ
1	เอสบี ดีไซน์สแควร์	1.11%
2	ทีโอพี มาร์เก็ต	0.87%
3	แม็กซ์ แวลู	0.78%
4	สตาร์บัคส์	0.74%
5	ฟิตเนส เฟิร์ส	0.65%
6	โมเดอร์นฟอรัม	0.55%
7	ฮอนด้า	0.45%
8	SF Cinema	0.39%
9	Watsons	0.36%
10	เดอะ ฟิตเนส	0.35%

ตารางที่ 7 ช่วงระยะเวลาการครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่า (Lease Expiry Profile)

ช่วงระยะเวลา	จำนวนพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่มีผู้เช่า
ปี 2569	72,480	ร้อยละ 36.7
ปี 2570	32,915	ร้อยละ 16.7
ปี 2571	43,868	ร้อยละ 22.2
หลังปี 2571	4,252	ร้อยละ 2.2
พื้นที่ให้เช่าส่วนอื่น ¹	43,751	ร้อยละ 22.2
รวม	197,266	ร้อยละ 100.0

หมายเหตุ

1. พื้นที่ที่ให้เช่านอกเหนือไปจากผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า (Non-NLA)

เรื่องที่ 2 สรุปภาพรวมงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

<p>รายได้รวมอยู่ที่ 419.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 และ 4.7 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>ในไตรมาส 4/2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 419.3 ล้านบาท เติบโต คิดเป็นร้อยละ 5.8 และ 4.7 จากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ สะท้อนความสามารถในการรักษาโมเมนตัมของรายได้ในช่วงปลายปี แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการซึ่งเป็นรายได้หลักอยู่ที่ 371.7 ล้านบาท จะปรับตัวลดลงเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามภาวะการบริโภคที่ฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป แต่รายได้หลักยังคงอยู่ในระดับที่มีเสถียรภาพ</p> <p>ปัจจัยสนับสนุนสำคัญในไตรมาสนี้มาจากรายได้อื่นที่เติบโตอย่างโดดเด่น คิดเป็นร้อยละ 137.8 และ 98.5 จากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการรับรู้ส่วนต่างผลการดำเนินงานประจำปีของโครงการกาตฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่ รวมถึงประสิทธิภาพในการบริหารพื้นที่และสร้างรายได้เสริมของกองทรัสต์ ส่งผลให้รายได้รวมทั้งปี 2568 อยู่ที่ 1,597.0 ล้านบาท ลดลงเพียง ร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนความแข็งแกร่งของโครงสร้างรายได้ และความสามารถในการรักษาเสถียรภาพของผลประกอบการได้อย่างดีท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ ยังมีความท้าทาย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 249.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 และร้อยละ 4.6 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับวินัยด้านต้นทุน โดยค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ 249.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8 และ 4.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 3.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน การลดลงดังกล่าวมีแรงสนับสนุนจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับลดลงร้อยละ 3.4 และ 11.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการบริหารโครงสร้างเงินกู้และการดอกเบี้ยอย่างรอบคอบ ขณะเดียวกัน ต้นทุนการให้เช่าและบริการลดลงร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง</p>
<p>กำไรจากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 169.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 และ 22.1 จากไตรมาสก่อน และช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>จากการบริหารรายได้และต้นทุนอย่างมีวินัย กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุน 169.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 และ 22.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ในไตรมาสนี้อาจมีผลขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมสุทธิ 26.6 ล้านบาท แต่ระดับดังกล่าวปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้กำไรสุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 144.5 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 24.6 และ 55.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และช่วงเวลาก่อนของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนการฟื้นตัวของคุณภาพกำไรและความแข็งแกร่งเชิงโครงสร้างของพอร์ตสินทรัพย์</p>

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

<p>สินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,597.7 ล้านบาทลดลงร้อยละ 0.0 และ 0.1 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,597.7 ล้านบาท ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละ 0.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน) และเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน โดยสินทรัพย์หลักยังคงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่าที่มูลค่ายุติธรรม 12,721.5 ล้านบาท ทรงตัว (ร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน) และเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน สะท้อนเสถียรภาพของมูลค่าพอร์ตศูนย์การค้าและ Community Mall ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 196.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการบริหารสภาพคล่องและการชำระภาระต่าง ๆ แต่ใกล้เคียงปีก่อน คิดเป็นร้อยละ-1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน โดยภาพรวมโครงสร้างสินทรัพย์ยังคงมั่นคงและมีฐานรายได้จากทรัพย์สินหลักที่ชัดเจน</p>
<p>หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,976.3 ล้านบาทลดลงร้อยละ 0.9 และ 3.8 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>หนี้สินรวมอยู่ที่ 4,976.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวัง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวอยู่ที่ 3,572.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.1 และ 4.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่หนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ที่ 804.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 และ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน การลดลงของภาระหนี้ดังกล่าวช่วยเสริมความยืดหยุ่นทางการเงินและสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะถัดไป</p>
<p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 8,621.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และ 2.4 จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน</p>	<p>จากการบริหารสินทรัพย์และหนี้สินอย่างมีวินัย ส่งผลให้ทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นไตรมาสอยู่ที่ 8,621.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และ 2.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน โดยกำไรสะสม/กำไรสำหรับงวดอยู่ที่ 373.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 และ 121.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน สะท้อนการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per unit) อยู่ที่ 9.8631 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 และ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน แสดงถึงการเติบโตของมูลค่าทางบัญชีและคุณภาพฐานทุนของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ณ สิ้นไตรมาส 4/2568 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 9.8631 บาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.6 และ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อน ตามลำดับ</p>

**การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์**

กองทรัสต์พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4/2568 และดำเนินการตั้งสำรองไว้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ในอนาคตที่จะจ่ายสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ไม่เกิน 38.3 ล้านบาท และสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 เพื่อนำมาคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.

กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไตรมาส 4/2568 อยู่ที่ 0.1110 บาทต่อหน่วย โดยมีวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิรับสิทธิในการรับผลประโยชน์ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 และมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 25 มีนาคม 2569

สำหรับภาพรวมทั้งปี 2568 กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมอยู่ที่ 0.4430 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการจ่ายประมาณร้อยละ 92.9 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งอยู่ในระดับที่เหมาะสม และสะท้อนแนวทางการบริหารการจ่ายผลตอบแทนอย่างสมดุลระหว่างการสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและการรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงินในระยะยาว

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสัมมาร 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. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเฟลีนารี มอลล์ วัชรพล ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 2 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
6. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสัมมาร 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 ระยะเวลาการเช่าประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1 จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,491.6	1,524.4	-2.2%
รายได้ดอกเบี้ย	0.7	2.8	-76.5%
รายได้อื่น	104.8	89.6	16.9%
รวมรายได้	1,597.0	1,616.8	-1.2%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52.8	52.5	0.7%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	13.6	13.6	0.7%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.5	2.5	0.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	132.5	136.9	-3.2%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.9	3.2	22.0%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	19.5	-100.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	491.0	519.6	-5.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	85.7	53.2	61.0%
ต้นทุนทางการเงิน	208.0	224.5	-7.4%
รวมค่าใช้จ่าย	990.1	1,025.5	-3.5%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	606.9	591.4	2.6%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-5.0	-227.9	-97.8%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7.1	4.0	79.0%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	2.1	-223.9	-100.9%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	609.0	367.4	65.7%
อัตรากำไรขั้นต้น	69.3%	67.9%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	50.9%	64.3%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	38.0%	36.6%	

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,597.0 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.2 จากปีก่อนหน้า จากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 3.5 มาอยู่ที่ 990.1 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 606.9 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 2.6 สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุน แม้รายได้หลักจะชะลอตัวเล็กน้อย ในด้านอัตรารส่วนความสามารถในการทำกำไร อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67.1

จากร้อยละ 65.9 และอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.7 จากร้อยละ 38.8 แสดงถึงคุณภาพของรายได้และการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ แม้อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 47.4 จากร้อยละ 62.1 อันเป็นผลจากโครงสร้างค่าใช้จ่ายบางรายการในปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจึงอยู่ที่ 609.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.7 สะท้อนภาพรวมฐานะการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,721.5	12,667.2	0.4%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	400.2	432.8	-7.5%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	196.8	199.3	-1.2%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	179.1	204.9	-12.6%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	17.5	0.7	2525.1%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	-53.1%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	0.0%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	0.0%
เงินมัดจำ	36.4	36.7	-1.0%
สินทรัพย์อื่น	46.4	45.5	1.9%
รวมสินทรัพย์	13,597.7	13,587.1	0.1%
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	38.9	40.5	-3.9%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124.6	146.3	-14.8%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10.4	7.7	36.5%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	420.2	415.3	1.2%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,572.5	3,728.4	-4.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	804.3	823.5	-2.3%
หนี้สินอื่น	5.3	8.7	-39.2%
รวมหนี้สิน	4,976.3	5,170.4	-3.8%
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	373.0	168.4	121.3%
สินทรัพย์สุทธิ	8,621.4	8,416.7	2.4%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8631	9.6290	2.4%

ปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,597.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 จากปีก่อนหน้า โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมยังคงเป็นสินทรัพย์หลักและปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย สะท้อนเสถียรภาพของมูลค่าพอร์ต ขณะที่เงินลงทุนที่วัดมูลค่าผ่านกำไรหรือขาดทุนปรับลดลงบางส่วน ด้านหนี้สินรวมอยู่ที่ 4,976.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Debt to Asset Ratio) ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย และสะท้อนการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างมีวินัย ทั้งนี้ สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,621.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เช่นกัน ภาพรวมฐานะการเงินจึงสะท้อนความมั่นคงของพอร์ตสินทรัพย์ ควบคู่กับระดับหนี้สินที่เหมาะสมและความสามารถในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 3 ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ ย้อนหลัง 3 ปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	ปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	1,581.8	1,524.4	1,491.6
รายได้อื่น	ล้านบาท	120.8	92.4	105.4
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	859.2	815.9	814.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	648.2	591.4	606.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.7415	0.6765	0.6943
เงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์				
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.6600	0.5250	0.4430
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	-	-	-
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.27	0.27	0.26
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ดำเนินงาน	ล้านบาท	783.3	87.0	729.5
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม จัดหาเงิน	ล้านบาท	(753.0)	(559.2)	(732.0)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	30.3	(472.1)	(2.5)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	8,536.2	8,416.7	8,621.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	9.7656	9.6290	9.8631
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.66	0.55	0.44
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	10.23	10.00	10.16
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	5,638.0	4,589.0	3,811.1
ราคาปิด ณ สิ้นงวด ¹	บาท	6.45	5.25	4.36
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นงวด	ล้านหน่วย	874	874	874

จากตารางตัวเลขทางการเงินที่สำคัญตลอด 3 ปีที่ผ่านมา เห็นได้ว่ากองทรัสต์ยังคงรักษาเสถียรภาพของผลการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง แม้ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อจะมีความผันผวน รายได้ค่าเช่าและบริการยังอยู่ในระดับที่มั่นคง ขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ทรงตัวในระดับสูง สะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย ปี 2568 กำไรจากการลงทุนสุทธิปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน และกำไรต่อหน่วย (EPU) พื้นตัวต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงคุณภาพของรายได้ที่สามารถเปลี่ยนเป็นกำไรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในด้านกระแสเงินสด กองทรัสต์สามารถสร้างกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานได้ในระดับที่แข็งแกร่งและพื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สะท้อนความสามารถในการสร้างรายได้จริงจากการดำเนินธุรกิจหลัก และสนับสนุนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน การบริหารกระแสเงินสดและการทางการเงินเป็นไปอย่างรอบคอบ ส่งผลให้สถานะเงินสดสุทธิมีความสมดุล

สำหรับฐานะการเงิน โครงสร้างทุนของกองทรัสต์ยังคงแข็งแกร่ง โดยอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ประมาณ 0.26 เท่า ซึ่งเป็นระดับที่สะท้อนความรอบคอบในการบริหารความเสี่ยง และสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินเพื่อรองรับทั้งความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและโอกาสการลงทุนในอนาคต นอกจากนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยปรับเพิ่มขึ้น สะท้อนความมั่นคงของพอร์ตสินทรัพย์และคุณภาพของสินทรัพย์ภายใต้การบริหาร

แม้ว่าราคาซื้อขายในตลาดจะได้รับแรงกดดันจากปัจจัยภายนอกและภาวะตลาดโดยรวม แต่เมื่อพิจารณาจากปัจจัยพื้นฐาน ทั้งความสามารถในการทำกำไร กระแสเงินสด และความแข็งแกร่งของงบดุล จะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ยังคงมีรากฐานที่มั่นคง และพร้อมต่อยอดการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

เรื่องที่ 3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ สำหรับปี 2568

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวน 153.25 ล้านบาท และรายการสำรองการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวน 47.0 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

รอบผลประกอบการ	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1100	25 มิถุนายน 2568
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1120	26 กันยายน 2568
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1100	25 ธันวาคม 2568
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1110	25 มีนาคม 2569
รวม	0.4430	

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนสำรองเงินเพื่อการชำระคืนเงินกู้ในวงเงินไม่เกิน 191.6 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินต้นที่มีการเบิกใช้ ณ สิ้นปี 2569 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กันสำรองงบลงทุน (CAPEX) จำนวน 47.5 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการปรับกำไรสุทธิเพื่อใช้ในการคำนวณเงินที่สามารถจ่ายคืนแก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ และรายการสำหรับการคืนเงินประกันการเช่าของผู้เช่า เพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการ T10 เป็นจำนวน 1.6 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับปี 2569 กองทรัสต์จะมีรายการค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 3 ล้านบาท

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยกริสต์ สามารถดูรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังเพิ่มเติมได้ที่ www.allyreit.com

เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2569

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) คุณปิยริดา	ตั้งเด่นชัย	ผู้สอบบัญชีเลขที่ 11766
2) คุณนาวิวรรณ	ชัยบรรทัด	ผู้สอบบัญชีเลขที่ 9219
3) คุณมัณฑุภา	สิงห์สุขสวัสดิ์	ผู้สอบบัญชีเลขที่ 6112

กองทรัสต์เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในนามของบริษัท โดยให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งของบริษัทดังกล่าวเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2569 และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านใดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นในสังกัดเดียวกันทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินแทน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพ สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 กำหนดไว้เป็นจำนวน 2,400,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.6 โดยเป็นการปรับอัตราค่าบริการครั้งแรกนับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ อัตราดังกล่าวครอบคลุมทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์จำนวน 15 โครงการ และสะท้อนขอบเขตงานตรวจสอบที่สอดคล้องกับขนาดพอร์ตสินทรัพย์และปริมาณธุรกรรมที่เพิ่มขึ้นตามพัฒนาการของกองทรัสต์

การปรับอัตราค่าบริการในครั้งนี้เป็นผลจากการพิจารณาของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงขอบเขตงานสอบบัญชี ความซับซ้อนของรายการทางบัญชี และระดับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของพอร์ตสินทรัพย์ ทั้งนี้ ที่ผ่านมา บริษัทผู้สอบบัญชีได้คงอัตราค่าบริการมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ แม้ขอบเขตงานจะขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำเร็จครบถ้วน ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจะปรับเพิ่มตามจำนวน ประเภท และอัตราค่าสอบบัญชีของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยพิจารณาจากขอบเขตงานและระดับความเสี่ยงที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานตามมาตรฐานวิชาชีพ มิได้คำนวณตามสัดส่วนจำนวนเดือนของการถือครอง แต่พิจารณาจากลักษณะและความซับซ้อนของงานเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี ค่าบริการสอบบัญชีที่กำหนดมิได้เป็นการคิดค่าบริการล่วงหน้าสำหรับอนาคต แต่สะท้อนถึงภาระงานและความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้นภายใต้ขอบเขตการตรวจสอบของรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าตอบแทนเป็นไปตามหลักความเหมาะสม โปร่งใส และสอดคล้องกับขอบเขตงานที่แท้จริง เพื่อให้มั่นใจว่าการตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีคุณภาพ และคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาว

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 ในวันและเวลาดำเนินการ