



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2566
ไตรมาสเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (ALLY)
ณ วันที่ 25 เมษายน 2566

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2566 ของไตรมาสเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลโล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ ALLY”) รูปแบบการจัดประชุมแบบ HYBRID (Electronic Meeting และ Physical) ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 และ 3 โรงแรม อีสตัน แกรนด์ สาทร กรุงเทพมหานคร 10210

เริ่มประชุมเวลา 14.05 น. โดยเลขานุการที่ประชุมกล่าวแนะนำคณะกรรมการการบริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ARM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารของบริษัท และผู้แทนทรัสต์ กล่าวชี้แจงวิธีการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2566 ดังนี้

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การประชุมสามัญประจำปี 2565 ซึ่งต้องจัดภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งและแจ้งผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม ประกอบไปด้วยหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม โดยในการประชุมครั้งนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบทั้งหมดจึงไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นเพื่อลงคะแนนเสียงแต่อย่างใด โดยในแต่ละวาระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแสดงความคิดเห็นในเรื่องดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม โดยหนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มอบฉันทะ

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

การดำเนินการประชุม

1. การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่กำหนดตามหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาประชุม
2. เมื่อที่ประชุมพิจารณาตามข้างต้นแล้ว ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีหน่วยนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้



3. กรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระข้างต้นไม่แล้วเสร็จ หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเสนอไม่เสร็จตามข้างต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วันและเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือกรรมการไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

นิตยสารเสียง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เนื่องจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2566 มีระเบียบวาระแจ้งเพื่อทราบทั้งหมด ดังนั้น จึงไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้น และไม่มีการนิตยสารเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศ ก.ล.ต. จก-3.539/2565 และ สจก.001/2565 ในการประชุมสามัญประจำปี 2566 กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เป็นการจัดประชุม AGM ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้เป็นช่องทางในการสื่อสารกับผู้ลงทุนให้สามารถซักถามข้อมูลกองทรัสต์เพิ่มเติมต่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้

กรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นช่องทางออนไลน์ ที่ประสงค์จะถามคำถามด้วยวิธีการพิมพ์ข้อความ สามารถทำได้ ดังนี้

1. ให้ท่านไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม Zoom เพื่อพิมพ์ข้อความ
2. กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามาในระบบ

กรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นประสงค์จะสอบถามด้วยการสนทนา สามารถทำได้ ดังนี้

1. ให้ท่านไปที่เมนู Participant ทางด้านล่าง และกดปุ่มยกมือขึ้น (Raise Hand)
2. เมื่อพิธีกรงานชื่อของท่าน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมค์ให้ท่านสอบถาม ท่านจะต้องกด Unmute และเปิดไมค์ในอุปกรณ์ของท่าน กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถพูดผ่านไมค์ได้ (ภายในระยะเวลา 1 นาที) ขอความกรุณาพิมพ์คำถามของท่านมาทางช่องทาง Chat แทน เพื่อที่ผู้ดำเนินการจะได้ทำการอ่านคำถามให้กับที่ประชุมแทนท่าน
3. ในการถามคำถามแต่ละครั้งทั้งผ่านการพิมพ์ข้อความ หรือผ่านการสนทนา ขอความกรุณาให้ผู้เข้าร่วมประชุมแจ้ง ชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าท่านมาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบดินทาก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
4. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมส่งคำถามในแต่ละวาระ กรณีที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุม สอบถามเข้ามาภายใน 2 นาที ทางบริษัทจะดำเนินการประชุมต่อ หากผู้ถือหุ้นมีคำถามเพิ่มเติม สามารถพิมพ์คำถามเข้ามาผ่านช่องทาง Chat เจ้าหน้าที่จะทำการอ่านคำถามของท่านในภายหลัง

เลขาธิการที่ประชุมกล่าวแนะนำคณะกรรมการการบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ARM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารของบริษัท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ ของกองทรัสต์ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ โดยได้แนะนำเป็นรายบุคคลดังนี้



ท่านที่ 1	นายธีระ ภูตระกูล	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ท่านที่ 2	นายวรภัค ธนยาวงษ์	กรรมการอิสระ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ท่านที่ 3	นายยุทธนา ภูประกาย	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ท่านที่ 4	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ท่านที่ 5	นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทริสต์
ท่านที่ 6	นางสาวสุจิตรา มะเสนี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี

เลขานุการที่ประชุมเชิญให้คุณธีระ ภูตระกูล ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่าในการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นรายละ 174 ราย นับเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ 334,421,398 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.2589 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม

ประธานฯ แนะนำข้อมูลของ บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ชื่อ	บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5999
เว็บไซต์	www.allyreit.com

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล		ตำแหน่ง
1	นายธีระ	ภูตระกูล	กรรมการอิสระ
2	นายวรภัค	ธนยาวงษ์	กรรมการอิสระ
3	นายยุทธนา	ภูประกาย	กรรมการ
4	นายกวินทร์	เอี่ยมสกุลรัตน์	กรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ



ทั้งนี้ ประธาน แจ้งต่อที่ประชุม กล่าวคือ นายวรภัค ธนียวงษ์ กรรมการอิสระ ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ เนื่องจากติดภารกิจส่วนตัว

ประธานฯ เริ่มประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 เวลา 10.00 น. โดยรายละเอียดเป็นตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบและรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

มติ

ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

เงื่อนไขการลงมติ

วาระนี้เป็นเพียงวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถามคำถาม

เนื่องจากไม่มีผู้ใดมีคำถาม ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่วาระต่อไป

วาระที่ 2 รับทราบสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เสนอวาระและคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญประจำปี 2566

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้สิทธิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอวาระและคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อีโวล्यूชัน ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวต่อที่ประชุมว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเสนอวาระและคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมดังกล่าว

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเสนอวาระและคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมดังกล่าว



มติ

ที่ประชุมรับทราบสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอวาระและคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญประจำปี 2566

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถามคำถาม เนื่องจากไม่มีผู้ใดมีคำถาม ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่วาระต่อไป

วาระที่ 3

รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565

ประธานฯ ขอให้คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ซี.เจ.ง.ต.ที่ประชุม

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวต่อที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการสรุปผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (สำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565) โดยสรุปได้ดังนี้

สรุปภาพรวมสำหรับปี 2565

Strong Momentum Results in All-Time High Revenues

Operational Overview

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ มีอัตรการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 93.4 และมีอัตรการขึ้นค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 1.7%
- ณ ไตรมาส 4 ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม อยู่ที่ 424.6 ล้านบาท และ 1,592.2 ล้านบาท สำหรับปี 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 29.5 และ 41.2 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากช่วงวันหยุดในช่วงปลายปีที่ผ่านมา และการฟื้นตัวภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19
- ณ ไตรมาส 4 ปี 2565 กำไรจากการลงทุนสุทธิ อยู่ที่ 154.8 ล้านบาท และ อยู่ที่ 619.4 ล้านบาท สำหรับปี 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 39.0 และ 61.2 ตามลำดับ

Investment/Capex Overview

- แผนการปรับปรุงแล้วเสร็จในปี 2565 อาทิ ปรับปรุงตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง โครงการ CDC เฟส 2, ปรับปรุง facade และห้องประชุมส่วนกลาง โครงการเดอะไพร์ม ห้างลำไพล, ติดตั้ง solar rooftop และเครื่องทำความเย็น (chiller refurbishments)
- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการ เดอะ ไพร์ม ห้างลำไพล เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565



ภาพรวมทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของ ALLY REIT

- ALLY REIT ก่อตั้งขึ้นในปี 2565 มีวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ประเภท ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์อื่น ๆ โดยมุ่งเน้นอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพสูงในย่านที่มีคุณภาพและมีการเติบโตสูง
- ทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 13 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. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)
 8. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิต
 9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์
 10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์
 11. โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ
 12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์
 13. โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง

โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 160,214 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกร้อยละ 94 และพื้นที่เช่า อาคารสำนักงานร้อยละ 6 ปัจจุบันกองทรัสต์ ALLY มีมูลค่าทรัพย์สินรวมอยู่ที่ 13,508 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิอยู่ที่ 8,456 ล้านบาท

- ALLY REIT ซื้อขายภายใต้ชื่อย่อ “ALLY” ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับการจัดอันดับเครดิต BBB+ ระดับ “Stable” จาก Tris Rating

ภาพรวมผลการดำเนินงานของ ALLY REIT

ณ สิ้นปี 2565 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,214 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น 4,300 ตารางเมตร โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.4 ลดลงจากช่วงเวลาดังกล่าวของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 0.3 เนื่องจากการเข้าลงทุนในโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์อยู่ที่ 546 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 2.0



อย่างไรก็ตาม ถ้าเทียบเฉพาะโครงการศูนย์การค้า (Retail Malls) จำนวน 12 โครงการไม่รวมอาคารสำนักงานออฟฟิศ กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 94.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 0.2 และ 0.4 ตามลำดับ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 534 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่แตกต่างจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลงจากไตรมาสก่อนคิดเป็นร้อยละ 1.4

กองทรัสต์มีอัตราการขึ้นค่าเช่าของกองทรัสต์ โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.7 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.7 ปี อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังคงดำเนินกลยุทธ์ Synergy Made Growth อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ อยู่ที่ร้อยละ 94.5 โดยในช่วงที่ผ่านมา โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดำเนินการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น อาทิ ALLY FUN FEST ประกอบไปด้วยกิจกรรม CDC Balloon Fun Festival 2565 กิจกรรม Street Retro Market ที่โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา รวมถึงการนำร้านอาหารชั้นนำ อาทิ ร้าน Tora Yakimiku Cafe ที่โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ร้าน After Yum ที่โครงการ เดอะคริสตัล เอกมัย-รามอินทรา และ การจัดพื้นที่กิจกรรม EVENT ที่เข้ากับ เทรนด์และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่อย่างต่อเนื่อง

สรุปภาพรวมงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี 2565

- มูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก QOQ และ YOY เนื่องจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม ได้แก่ โครงการเดอะ คริสตัล ชัยพุกภัย และโครงการเดอะโพรม หัวลำโพง
- หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น QOQ และ YOY เนื่องจากมีแหล่งเงินทุนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมมาจากการกู้ยืมเงินโดยใช้แหล่งวงเงินกู้เดิม
- ณ สิ้นปี 2565 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย 9.6738 บาทต่อหน่วย
- การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน ส่งผลให้หนี้สินต่อทรัพย์สินรวม อยู่ที่ 0.27

สรุปภาพรวมงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี 2565

- รายได้รวมเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ YoY จากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของการดำเนินงานให้เช่าและรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาใหม่
- ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จากการกลับมาดำเนินธุรกิจตามปกติและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเบิกเงินกู้เพิ่มเติม
- ณ สิ้นปี 2565 กำไรจากการลงทุนสุทธิ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่งผลให้มีมูลค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กลยุทธ์การดำเนินงานสำหรับปี 2566

มุ่งเน้นการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงานของทุกโครงการ

1. Customized Properties



บริหารจัดการพื้นที่เช่า และผู้เช่าของคุณีการค้าให้เหมาะสม และเข้ากับวิถีชีวิตของลูกค้าตามกลุ่มเป้าหมายการเข้าใช้บริการ

2. Unique Tenant Brands

เน้นแบรนด์ผู้เช่าที่กำลังมาแรง และเปิดบริการแห่งแรกภายใต้ทรัพย์สินที่ ALLY REIT บริหารจัดการ

3. Efficient Operations

การบริหารจัดการต้นทุนที่ต่ำ และลดค่าใช้จ่ายผันแปร ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่าง ๆ แต่ยังคงมีศักยภาพสูงสุดในการบริหารจัดการ

4. ESG Leadership

มุ่งเน้นไปที่ความยั่งยืน การมีส่วนร่วมของชุมชน และการกำกับดูแลที่ดี

เป้าหมายสำคัญ

1. อัตราการเติบโตของรายได้รวม อยู่ที่ ร้อยละ 5 - 10

2. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน อยู่ที่ ร้อยละ 35 - 40

ทั้งนี้ สมมติฐานประมาณการจากทรัพย์สินเดิมภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ จำนวน 13 โครงการ ไม่รวมทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

3. มูลค่าสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม อยู่ที่ 1,000 ล้านบาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2565 ซึ่งจัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฏระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มติ

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสถามคำถาม

คำถามที่ 1 นายเกียรติ สุขมงคล ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วยตนเอง

คำตอบ งบการลงทุน 1,000 ล้านบาท มีแหล่งเงินทุนมาจากที่ใด

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า แหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สำหรับปี 2566 จะมาจากการกู้ยืมเงิน ทั้งหมด

เนื่องจากไม่มีผู้ใดมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่วาระต่อไป



วาระที่ 4 รับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานฯ ขอให้คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ชี้แจงต่อที่ประชุม

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวต่อที่ประชุม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (รอบผลประกอบการสำหรับวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565) ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยสรุป ได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,441.9	1,094.8	31.7%
รายได้ดอกเบี้ย	0.9	0.6	54.0%
รายได้อื่น	149.4	32.5	360.5%
รวมรายได้	1,592.2	1,127.9	41.2%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52.1	48.5	7.5%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.5	12.5	7.4%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.1	2.9	-8.9%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129.4	91.7	41.1%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.7	3.2	16.9%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	21.0	21.0	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	532.1	385.5	38.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60.0	33.9	79.4%
ต้นทุนทางการเงิน	159.0	145.5	9.2%
รวมค่าใช้จ่าย	972.8	743.6	30.8%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	619.4	384.3	61.2%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-26.4	-30.2	-12.5%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	593.0	354.1	67.5%



- รายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 41.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 31.7 สืบเนื่องมาจากการเปิดดำเนินการตามปกติของศูนย์การค้า และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 30.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปิดดำเนินการตามปกติของศูนย์การค้า และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ ซึ่งมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน ส่งผลให้กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ณ สิ้นปี 2565 กำไรจากการลงทุนสุทธิ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่งผลให้มีมูลค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (%)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,497.4	12,161.7	2.8%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	641.1	543.9	17.9%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	231.4	248.4	-6.8%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9.1	9.2	-0.5%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	279.7%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	40.5	61.5	-34.1%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5.4	5.4	0.0%
เงินมัดจำ	35.6	34.1	4.5%
สินทรัพย์อื่น	47.8	30.3	57.6%
รวมสินทรัพย์	13,508.3	13,094.5	3.2%
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	59.6	43.7	36.4%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	98.5	109.7	-10.2%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10.3	6.7	55.0%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	432.4	411.3	5.1%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,608.4	3,431.8	5.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	828.8	674.4	22.9%



หน่วย : ล้านบาท	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (%)
หนี้สินอื่น	14.4	23.4	-38.6%
รวมหนี้สิน	5,052.4	4,701.0	7.5%
สินทรัพย์สุทธิ	8,455.9	8,393.5	0.7%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,565.8	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	207.6	145.1	43.0%
สินทรัพย์สุทธิ	8,455.9	8,393.5	0.7%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.6738	9.6024	0.7%

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,508.3 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 6.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.1 แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 413.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์และโครงการเดอะ โพร้ม หัวลำโพง ประกอบกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 32.7 ล้านบาท และ 17.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.4 และ 6.8 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้จากการค้างชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 182.5 ล้านบาท และลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 79.0 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,052.4 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 12.9 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 351.4 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้ากาดฝรั่ง วิลเลจ เชียงใหม่ โครงการเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะ โพร้ม หัวลำโพง และรายการเจ้าหนี้การค้า โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 15.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.4
- สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 8,455.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.6738 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 9.6668 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และเพิ่มขึ้นจาก 9.6024 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป รวมทั้งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว



มติ

ที่ประชุมรับทราบการรับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นยกยติถามคำถาม

- | | |
|---------------|--|
| คำถามที่ 1 | ผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง มาประชุมด้วยตนเอง จากงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สำหรับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน มีสาเหตุมาจากอะไร |
| คำตอบ | นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มาจากขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์มีลักษณะการลงทุนในสิทธิการเช่า และมีอายุลดลงตามสัญญาเช่าลงทุนของแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงไม่ใช่รายการที่ขาดทุนจากเงินสด |
| คำถามข้อที่ 2 | สำหรับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จะมีโอกาสเป็นรายการที่เป็นกำไรได้หรือไม่ และมีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลหรือไม่ |
| คำตอบ | นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่าทางบริษัท รายการดังกล่าวสะท้อนผลการดำเนินงาน โดยปัจจุบันกองทรัสต์ยังมีกำไรสะสม และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผล |
| คำถามข้อที่ 3 | มีการตั้งหนี้สงสัยจะสูญหรือไม่ จำนวนเท่าไร และมีการบริหารการเก็บหนี้ อย่างไรบ้าง |
| คำตอบ | นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่าทางบริษัท มีการบริหารอย่างใกล้ชิด เพื่อเรียกเก็บจากผู้เช่า ซึ่งผู้เช่า มีเจตนาที่จะกลับมาชำระหนี้ให้ครบถ้วน ดังนั้นการตั้งงบประมาณสำหรับส่วนดังกล่าวมีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น |

เนื่องจากไม่มีผู้ใดมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่วาระต่อไป

วาระที่ 5

รับทราบการจัดสรรผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับปี 2565

ประธานฯ ขอให้คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ชี้แจงต่อที่ประชุม

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวต่อที่ประชุม เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาการบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับรอบปี 2565 รวมเป็นจำนวน 0.6500 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (%)
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1620	0.1500	8.0%
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1650	0.0920	79.3%
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1500	-(¹)	n/a
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.1730	0.1300(²)	33.1%
รวมอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	0.6500	0.3720	74.7%
ร้อยละของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของรอบปีบัญชี	98.6	93.0	5.6%

หมายเหตุ ⁽¹⁾ เนื่องจากประโยชน์ต่อระหว่างรอบปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่า 0.1000 บาทต่อหน่วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับรอบระยะบัญชีดังกล่าว และจะยกให้ไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

⁽²⁾ สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และกำไรสะสม

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2566

- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดกรณีการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาให้สินเชื่อของกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 27.5 ล้านบาท และสำรองการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CAPEX) จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/ลดทุน ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการจัดสรรผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปี 2565 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

มติ

ที่ประชุมรับทราบการจัดสรรผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับปี 2565

เนื่องจากไม่มีผู้ใดมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่วาระต่อไป



วาระที่ 6

รับทราบการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 จำนวน 2,200,000 บาท

ประธานฯ ขอให้คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ชี้แจงต่อที่ประชุม

นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวต่อที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยแต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2566 เนื่องจากเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยที่ผ่านมาได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ ประกอบกับอัตราค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่น ๆ

รายชื่อผู้สอบบัญชี ในนามบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล	เลขที่ผู้สอบบัญชี
1	คุณสุจิตรา มะเสนา	8645
2	คุณนารังวรรณ ชัยบรรทัด	9219
3	คุณมัญชฎา สิงห์สูงสวัสดิ์	6112

และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้น ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด จะดำเนินการจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

กำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

- ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 2,200,000 บาท สำหรับทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์จำนวน 13 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 5 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทาง และอื่น ๆ)
- สำหรับกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำเร็จครบถ้วน ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนประเภท และอัตราค่าสอบบัญชีของทรัพย์สินนั้น ๆ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ และบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแต่งตั้งโดยใช้ผู้สอบบัญชีรายเดียวกัน อย่างไรก็ดี



ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งกำหนดการจัดทำงานการเงินที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชี เพื่อให้การเข้าทำหน้าที่ในการจัดทำงานการเงินดังกล่าว เป็นไปตามกำหนดระยะเวลา

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

- บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่
- ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่น ๆ โดยกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 2,200,000 บาท โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 5 สำหรับทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์จำนวน 13 โครงการ (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ)
- สำหรับกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมสำเร็จครบถ้วน ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจะเพิ่มขึ้นตามจำนวนประเภท และอัตราค่าสอบบัญชีของทรัพย์สินนั้น ๆ

มติ

ที่ประชุมรับทราบรับทราบการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 จำนวน 2,200,000 บาท

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถามคำถาม

คำถามที่ 1 ผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง มาประชุมด้วยตนเอง
ค่าแรงขั้นต่ำมีผลกระทบต่ออัตราการขึ้นค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 หรือไม่

คำตอบ ประธานฯ ชี้แจงว่า ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 ที่ปรับเพิ่มขึ้นอ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวทางบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เนื่องจากไม่มีผู้ใดมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงนำที่ประชุมเข้าสู่วาระต่อไป

วาระที่ 7 เรื่องอื่น ๆ (ไม่มี)

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการลงทุนในระยะยาวที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว และมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ณ ปัจจุบัน ได้แก่ การลงทุนในหุ้น และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง เงินเฟ้อในปัจจุบัน



ส่งผลให้ธนาคารหลายแห่งอาจจะอยู่ในระหว่างการปรับตัวต่อสถานการณ์ ณ ปัจจุบัน ดังนั้นการตระหนักถึงความเสี่ยงในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ จึงต้องมีความระมัดระวังในการพิจารณาเข้าลงทุนในแต่ละ Asset Class เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถามคำถาม

- คำถามที่ 1 นายไพศาล มาประชุมด้วยตนเอง
ราคาตลาดของกองทรัสต์ จะกลับมาเท่าเดิมหรือไม่ หรือราคาตลาดปัจจุบันเป็นราคาที่เหมาะสม และจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้แล้วจำนวนเท่าไร
- คำตอบ ประธานฯ ชี้แจงว่า ทางผู้บริหารมีความตระหนักในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ ปัจจุบัน มี discount อยู่พอสมควร แต่ด้วยขนาดของกองทรัสต์ที่ไม่ใหญ่มาก เป็นสาเหตุหลักที่ส่งผลต่อการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ ALLY ค่อนข้างมีเสถียรภาพในด้านของผลการดำเนินงาน ประกอบกับทางผู้บริหารมีเป้าหมายให้กองทรัสต์มีขนาดหรือมูลค่าของกองทรัสต์ให้เพิ่มสูงขึ้น และให้มีสภาพคล่องการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ๆ ที่มากขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ อัตราการจ่ายเงินปันอาจไม่สูงมากนักเพื่อเทียบกับขนาดของกองทรัสต์ ALLY ที่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 สำหรับปี 2566
- คำถามที่ 2 ผู้ถือหน่วยรายหนึ่ง มาประชุมด้วยตนเอง
นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ALLY มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้แล้วจำนวนเท่าไร
- คำตอบ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ALLY มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปแล้วจำนวน 1.5710 บาทต่อหน่วย โดยในช่วงสถานการณ์ COVID-19 นับว่ากองทรัสต์ ALLY สามารถจ่ายประโยชน์ได้ดี เมื่อเทียบกับการลงทุนประเภทเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารตระหนักถึงราคาตลาดที่อยากให้กลับมาใกล้เคียงราคาเดิม แต่ทางผู้บริหารมีความพยายามที่จะให้กองทรัสต์มีการเติบโตที่เพิ่มขึ้นทั้งในผลการดำเนินงาน และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เหมาะสม
- คำถามที่ 3 นางสาวจินพัทธ์ พรพิบูลย์ มาประชุมด้วยตนเอง
โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง อยู่ที่ไหน พื้นที่เช่าที่ตารางเมตร และลงทุนอย่างไร
- คำตอบ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟหัวลำโพง สังกัดได้จากมีศูนย์ Honda และมีโรงแรม Quarter อยู่บริเวณด้านบนของอาคาร พื้นที่เช่าอยู่ที่ 4,300 ตารางเมตร ลงทุนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และพื้นที่อาคารบางส่วน ซึ่งเป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน และที่จอดรถ



- คำถามที่ 4 นางสาวจินพิภตร์ พรพิบูลย์ มาประชุมด้วยตนเอง
Unique Tenant Brands คืออะไร
- คำตอบ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า จุดที่แตกต่างคือ มองหาแบรนด์ที่กำลังมาแรงและเป็นที่ต้องการปัจจุบัน เช่น After Yum ที่หาพื้นที่เปิดในกรุงเทพมหานคร ซึ่ง The Crystal เรียบค่วนเอกมัย-รามอินทรา ก็เป็นสาขาแรกเปิดบริการและได้รับการตอบรับที่ดี รวมถึง CQK หมอลำ ที่มาจากจีน และเปิดบริการแห่งแรกภายใต้ทรัพย์สินที่ ALLY REIT บริหารจัดการ
- คำถามที่ 5 นางสาวจินพิภตร์ พรพิบูลย์ มาประชุมด้วยตนเอง
มีการตรวจสอบความเป็นมาของผู้เช่าพื้นที่ หรือไม่ เพื่อความโปร่งใสในการบริหารการจัดการ เพื่อตรวจสอบผู้ประกอบการก่อนจะเข้ามาเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้า
- คำตอบ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า การกำกับดูแล ความบริหารความเสี่ยง ทางบริษัทให้ความสำคัญ และมีขั้นตอนในการประเมินผู้เช่ารายใหม่ ที่จะเข้ามาเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้า
- คำถามที่ 6 นางสาวจินพิภตร์ พรพิบูลย์ มาประชุมด้วยตนเอง
นอกจากแบรนด์ร้านอาหารใหม่ ๆ ทางกองทรัสต์ ALLY มองแบรนด์อื่น ๆ นอกจากแบรนด์นี้หรือไม่
- คำตอบ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า ในช่วงที่ผ่านมาร้านอาหาร เป็นจุดที่ดึงคนออกมาใช้บริการศูนย์การค้า แต่นอกเหนือไปจากแบรนด์ ดังกล่าวทางกองทรัสต์ยังเล็งเห็นถึง การดูแลคุณภาพ การออกกำลังกาย ความสวยความงาม และโรงเรียน ที่ให้ความสำคัญ เป็นอย่างมาก โดยพื้นที่สามารถปล่อยเช่าได้มากที่สุด ได้แก่ร้านอาหาร ความสวยความงามและสุขภาพ และโรงเรียน อย่างไรก็ตามยังคงมองหาผู้เช่าที่มีศักยภาพ และอยู่ในแบรนด์เหล่านี้ เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์
- คำถามที่ 7 นางสาวจินพิภตร์ พรพิบูลย์ มาประชุมด้วยตนเอง
ข้อเสนอแนะ กระแสโลกร้อน ที่อนุรักษ์พลังงาน ที่น่าสนับสนุนในการหาผู้เช่าพื้นที่ประเภทดังกล่าว มาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ และ ESG ได้ดำเนินการอะไรไปแล้วบ้าง
- คำตอบ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์มีผู้เช่า ที่ชื่อว่า Tesla Power Wall ที่เช่าพื้นที่อยู่ที่โครงการ CDC รวมถึง ESG ที่กองทรัสต์ได้ติดตั้ง Solar Roof Top ไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน 10 โครงการ รวมถึงการติดตั้ง Chiller ที่สามารถช่วยประหยัดพลังงาน ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และเป็นพลังงานทางเลือกทดแทน ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ประกอบกับการเป็น community mall ในการมีส่วนร่วมต่อชุมชนใกล้เคียง และ



บริเวณโดยของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการกำกับดูแลการบริหารกองทรัสต์
อย่างเหมาะสม

เนื่องจากไม่มีคำถามใด ๆ เพิ่มเติม ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุม และกล่าวปิดการ
ประชุม เวลา 15.16 น.

ขอแสดงความนับถือ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

-นายวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์-

(นายวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด