

# **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล**

## **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ**

### **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

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

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 กองทรัสต์ มีโครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 13 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา โครงการศูนย์การค้าเพลสนารี มอลล์ วัชรพล โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาฬพฤ้ง วิลเลจ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,170 ตารางเมตร

### **ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน<sup>(1)</sup>**

เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.4 3.2 และ 3.1 ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ ในปี 2566 เศรษฐกิจฟื้นตัวโดยได้รับแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวดีตามการใช้จ่ายในหมวดบริการ รวมทั้งแรงสนับสนุนจากการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับตัวขึ้น ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดจากนักท่องเที่ยวจีนที่ฟื้นตัวช้า ด้านภาคการส่งออกสินค้าในปี 2566 ฟื้นตัวช้ากว่าคาด ส่วนหนึ่งจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ในระยะข้างหน้า เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวสมดุลมากขึ้น ภายใต้บริบทที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่องและภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ปรับตัวขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์แต่มีความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกเท่าที่คาด ส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้างและความสามารถในการแข่งขันของภาคการส่งออกไทยที่ลดลง นอกจากนี้ ยังต้องติดตามนโยบายของภาครัฐที่ยังมีความไม่ชัดเจน โดยเฉพาะโครงการกระตุ้นเงินดิจิทัล ซึ่งหากรวมผลของโครงการดังกล่าวคาดว่าจะอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2567 และ 2568 จะอยู่ที่ร้อยละ 3.8 และ 2.8 ตามลำดับ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.3 2.0 และ 1.9 ในปี 2566 2567 และ 2568 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2566 ปรับลดลงจากฐานที่สูงในปีก่อนหน้าและปัจจัยชั่วคราว โดยเฉพาะมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพด้านพลังงานและราคาอาหารสดที่ต่ำกว่าคาด ทั้งนี้ ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้นจากปรากฏการณ์เอลนีโญ รวมถึงความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานโลกปรับสูงขึ้น

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง จากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ด้านอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับลดลงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ จากการคาดการณ์ทิศทางทางการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ที่อาจคงอัตราดอกเบี้ยในระดับสูงได้ไม่ยาวนานเท่าที่คาด ด้านส่วนต่างอัตราผลตอบแทนตราสารหนี้ภาคเอกชนและพันธบัตรรัฐบาลทรงตัวจากไตรมาสก่อน ด้านปริมาณการระดมทุน การกู้ยืมของภาคธุรกิจและครัวเรือนไตรมาสที่ 3 ในภาพรวมชะลอลง โดยสินเชื่อภาคเอกชนชะลอตัวจากการชะลอหนี้หลังจากที่ขยายตัวในอัตราสูงในช่วงวิกฤต COVID 19 ประกอบกับการสิ้นสุดของมาตรการช่วยเหลือทางการเงิน อย่างไรก็ดี สินเชื่อธุรกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวสอดคล้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป ด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. เติบโตอ่อนค่าลงจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการคาดการณ์ทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) เป็นสำคัญ

ในการประชุมวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี และประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง แม้ในปี 2566 การฟื้นตัวจะยังไม่ครอบคลุมทุกภาคเศรษฐกิจ จากภาคการส่งออกสินค้าและภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 และ 2568 เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวอย่างสมดุลมากขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอุปสงค์ในประเทศ การท่องเที่ยว และการฟื้นตัวของภาคการส่งออก แต่ต้องติดตามความเสี่ยงที่การส่งออกสินค้าไทยอาจไม่ได้รับผลดีเท่าที่ควรจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและการกลับมาของวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ จากปัญหาเชิงโครงสร้างของเศรษฐกิจไทยในหลายมิติ ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในกรอบเป้าหมาย โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปใน

# **คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล** **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ** **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

ปี 2566 ปรับลดลงจากฐานที่สูงในปีก่อนหน้าและปัจจัยชั่วคราว และคาดว่าจะปรับสูงขึ้นในปี 2567 และ 2568 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและแรงกดดันด้านอุปทานจากปรากฏการณ์เอลนีโญ

กนง. ประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับปัจจุบันเหมาะสมกับบริบทที่เศรษฐกิจกำลังทยอยฟื้นตัวกลับสู่ระดับศักยภาพ อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อในระยะข้างหน้ายังมีความไม่แน่นอนสูง โดยมีความเสี่ยงทั้งด้านสูงและด้านต่ำ จาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก (2) ผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง (3) ความรุนแรงของปรากฏการณ์เอลนีโญ และ (4) ผลจากนโยบายภาครัฐ อาทิ โครงการกระตุ้นเงินดิจิทัล และมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพ ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้าจะพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มและความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ

## **ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกศูนย์การค้า<sup>(2)</sup>**

พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ได้รับแรงหนุนจากปัจจัยหลายประการ รวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่แข็งแกร่ง และการเปิดโครงการค้าปลีกใหม่ๆ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ของไทย ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 3 ปี นับตั้งแต่ประเทศไทยเริ่มเผชิญกับการระบาดของโรคโควิด-19 ในต้นปี 2563 อุปทานการค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นจาก 7.9 ล้านตารางเมตร ในช่วง ปี 2565 เป็น 8.2 ล้านตารางเมตร ในไตรมาสที่ผ่านมาเพิ่มขึ้น 3.3% เมื่อเทียบรายปี

ในปี 2023 การแข่งขันพื้นที่ค้าปลีกจะรุนแรงมากขึ้น เนื่องจากนักพัฒนาร้านค้าปลีกรายใหญ่ขยายหน้าร้านจริงและสำรวจรูปแบบออนไลน์ที่เป็นนวัตกรรมมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้า เพื่อก้าวหน้าคู่แข่ง นักพัฒนาร้านค้าปลีกจะต้องมุ่งเน้นที่การมอบประสบการณ์ที่เหนือกว่าให้กับลูกค้าทั้งทางออนไลน์และออฟไลน์ มองไปข้างหน้าว่าตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร จะยังคงเติบโตต่อไป โดยการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญและปรับปรุงกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในธุรกิจค้าปลีก หากรัฐบาลใหม่ดำเนินมาตรการและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ ก็น่าสนับสนุนตลาดค้าปลีกเพิ่มเติม

## **ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่อาคารสำนักงาน<sup>(3)</sup>**

ในช่วงที่ผ่านมา อุปทานสำนักงานรวมอยู่ที่ 9,385,693 ตารางเมตร มีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด 22 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 963,597 ตารางเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี 2566 ถึง 2569 พื้นที่สำนักงานสุทธิประมาณ 645,430 ตารางเมตร อยู่ในช่วงขั้นตอนการวางแผนโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้กับส่วนต่อขยายของระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่หรือตามแผน คาดว่าจะเกิดความล่าช้าของการแล้วเสร็จของโครงการตามแผนที่วางไว้

อัตราการเข้าเช่าโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 84.3 พื้นที่ CBDเกรด A+ มีพื้นที่อัตราการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้นบวก 10,670 ตารางเมตร พื้นที่ CBDเกรด A มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลง 5,952 ตารางเมตร และพื้นที่เกรด A ที่ไม่ใช่ CBD มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 3,232 ตารางเมตร ตลาดพื้นที่ CBDเกรด B มีอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิเพิ่มขึ้น 331 ตารางเมตร แต่ลดลงจาก 1,335 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ในขณะเดียวกัน ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด B ที่ไม่ใช่พื้นที่ CBD มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 5,287 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับการครอบครองพื้นที่ที่ลดลง 28,050 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ผ่านมา โดยรวมแล้ว อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมเพิ่มขึ้น 13,568 ตารางเมตร ยกเว้นพื้นที่ CBDเกรด A

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับตลาดย่อยทั้งหมดในไตรมาส 2 ปี 2566 ยังคงทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า ค่าเช่าเกรด A+ อยู่ที่ 1,125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่า CBDเกรด A อยู่ที่ 975 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และค่าเช่า CBDเกรด B อยู่ที่ 721 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน สำหรับตลาดย่อยที่ไม่ใช่ CBD ค่าเช่าของตลาดเกรด A ที่ไม่ใช่ CBD อยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และค่าเช่าเกรด B ที่ไม่ใช่ CBD อยู่ที่ 552 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

# **กลยุทธ์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล** **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ** **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

เมื่อมองไปข้างหน้า การติดตามการเปลี่ยนแปลงในกลยุทธ์องค์กรไปสู่การทำงานแบบผสมผสานและการทำงานระยะไกล และพบว่าพื้นที่ทำงานที่มีความยืดหยุ่นได้รับความนิยม ตามที่สะท้อนให้เห็นในธุรกรรมการเช่าซื้อ เกือบ 60% ของการเช่าใหม่เป็นการย้ายจากโฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ และโรงงานไปยังพื้นที่ทำงานที่มีความยืดหยุ่น ในรูปแบบของพื้นที่ co-working space

ที่มา

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566

(2) (3) ข้อมูล บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

## **ภาพรวมผลการดำเนินงาน ณ ไตรมาส 4 ปี 2566**

ณ ไตรมาส 4 ปี 2566 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,170 ตารางเมตร กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.2 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 603 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 10 ตามลำดับ โดยโครงการเฉพาะพื้นที่ศูนย์การค้า มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 93.3 ลดลงจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 0.3 และ 0.7 ตามลำดับ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 603 บาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 0.5 และ 14.6 ตามลำดับ

## **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์**

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกลาง นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-Use-Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีสัญญา รายงานในงบแสดงฐานะทางการเงิน และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ในต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด อย่างไรก็ตาม ALLY REIT มีการบันทึกการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ ระยะเวลาร่วมประมาณ 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 31 มกราคม 2588 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
2. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามมอลล์ รัชสิด ระยะเวลาร่วมประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 3 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
3. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) ระยะเวลาร่วมประมาณ 23 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
4. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเอมพาร์ค จุฬา ระยะเวลาร่วมประมาณ 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 6 สิงหาคม 2577 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
5. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเพลินนาเรีย มอลล์ วัชรพล ระยะเวลาร่วมประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 2 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
6. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสยามมอลล์ รัชสิด ระยะเวลาร่วมประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 3 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
7. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ ระยะเวลาร่วมประมาณ 20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 - วันที่ 30 มิถุนายน 2585 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564
8. สัญญาเช่าระบบทำความเย็น โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ระยะเวลาร่วมประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

# **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล** **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ** **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

## **ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และสำหรับปี 2566**

*รายได้รวม 427.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก  
ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.8*

ไตรมาส 4 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้รวม 427.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นจำนวน 42.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.7 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 3.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจำนวน 4.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3

ภาพรวมสำหรับปี 2566 ALLY REIT มีรายได้รวมอยู่ที่ 1,702.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.3 ล้านบาท จากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 6.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 139.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกลับมาดำเนินธุรกิจตามปกติของร้านค้าหรือผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้า

*ค่าใช้จ่ายรวม 261.2 ล้านบาท ลดลง  
จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ  
3.3*

ไตรมาส 4 ปี 2566 ALLY REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 261.2 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.2 ล้านบาท และลดลง 8.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 และ ร้อยละ 3.3 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 6.2 ล้านบาท และ 7.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 และ 5.8 ตามลำดับ

ภาพรวมสำหรับค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 1,054.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการลงทุนทางการเงินจำนวน 211 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 32.8

*รายได้จากการลงทุนสุทธิ 166.6 ล้าน  
บาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี  
ก่อนร้อยละ 7.8*

ไตรมาส 4 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 161.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้น 12.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 7.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมสำหรับปี 2566 ALLY REIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 648.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน

อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 123.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 167.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีใช้เป็นรายการเงินสดและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

## **การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน**

*สินทรัพย์รวม 13,612.8 ล้านบาท  
เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี  
ก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.8*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,612.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.8 โดยมีสาเหตุมาจากรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นจำนวน 115.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.3

# **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล** **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ** **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

*หนี้สินรวม 5,077.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น  
จากปีก่อนร้อยละ 0.5*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,077.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก  
ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยสาเหตุมาจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 และ  
ร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สินทรัพย์สุทธิ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ 8,536.2 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ  
9.7656 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.7842 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และ  
เพิ่มขึ้นจาก 9.6738 ณ สิ้นไตรมาส 4/2565

*การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น  
หน่วยทรัสต์*

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากผลการดำเนินงานในไตรมาส  
4/2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มทยอยกันเงินสำรองเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงและ  
ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 จำนวนไม่เกิน 60 ล้านบาท และเงินสำรอง  
สำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคตที่จะเริ่มชำระในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 เพื่อ  
คำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.

ALLY REIT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับไตรมาส 4 ปี  
2566 จำนวน 0.1630 บาทต่อหน่วย โดยมีกำหนดการวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน  
หน่วยทรัสต์ (Book Closing) เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 11 มีนาคม  
2567 และมีกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 29 มีนาคม 2567

# **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล** **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ** **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1 จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยน แปลง YoY	2566	2565	เปลี่ยน แปลง YoY
<b>รายได้</b>								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	384.6	399.4	-3.7%	379.7	1.3%	1,581.8	1,441.9	9.7%
รายได้ดอกเบี้ย	1.00	0.9	19.6%	0.4	137.0%	3.3	0.9	259.9%
รายได้อื่น	42.1	25.7	63.7%	44.5	-5.3%	117.4	149.4	-21.4%
<b>รวมรายได้</b>	<b>427.8</b>	<b>426</b>	<b>0.4%</b>	<b>424.6</b>	<b>0.8%</b>	<b>1,702.5</b>	<b>1,592.2</b>	<b>6.9%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.3	13.3	-0.2%	13.1	1.0%	52.7	52.1	1.2%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	3.4	-0.2%	3.4	1.0%	13.6	13.5	1.1%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.6	0.0%	0.5	12.6%	2.3	2.1	12.6%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	34.2	35.9	-4.7%	33.3	2.7%	140.8	129.4	8.8%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.6	0.7	-12.1%	1.4	-57.0%	2.8	3.7	-23.7%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.3	5.3	0.0%	5.3	0.0%	21.0	21.0	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	130.1	136.3	-4.6%	138	-5.8%	560.0	532.1	5.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16.9	15.3	10.8%	32	-47.2%	50.1	60.4	-16.9%
ต้นทุนทางการเงิน	56.8	53.7	5.8%	43	32.2%	211.0	159.0	32.8%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>261.2</b>	<b>264.4</b>	<b>-1.2%</b>	<b>270.1</b>	<b>-3.3%</b>	<b>1,054.4</b>	<b>973.1</b>	<b>8.3%</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>166.6</b>	<b>161.6</b>	<b>3.1%</b>	<b>154.5</b>	<b>7.8%</b>	<b>648.2</b>	<b>619.1</b>	<b>4.7%</b>
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-43.0	-32.1	-34.0%	-17.6	-145.1%	17.7	(26.4)	167.1%
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>123.6</b>	<b>129.5</b>	<b>-4.5%</b>	<b>136.9</b>	<b>-9.7%</b>	<b>665.9</b>	<b>592.7</b>	<b>12.3%</b>
อัตรากำไรขั้นต้น	66.2%	65.9%		63.7%		64.6%	63.1%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	58.0%	55.3%		44.9%		45.6%	45.4%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	43.3%	40.5%		40.7%		41.0%	42.9%	

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## ตารางที่ 2 จบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย ล้านบาท	ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 4/2565	เปลี่ยน แปลง YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,613.3	12,579.1	0.3%	12,497.4	0.9%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	671.4	675.8	-0.6%	641.1	4.7%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	196.3	192.9	1.8%	236.4	-18.4%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	25.7	8.0	220.8%	9.1	181.5%
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.1	0.9	-93.1%	0.0	72.7%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	19.5	24.8	-21.3%	40.5	-51.8%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5.4	5.4	0.0%	5.4	0.0%
เงินมัดจำ	35.9	35.9	0.0%	35.6	0.7%
สินทรัพย์อื่น	46.5	48.5	-4.1%	42.8	13.5%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,612.8</b>	<b>13,571.4</b>	<b>0.3%</b>	<b>13,508.3</b>	<b>0.8%</b>
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	44.5	42.7	4.1%	59.6	-25.4%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124.5	107.4	15.9%	98.5	26.4%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9.3	10.8	-14.2%	10.3	-10.4%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	425.4	424.5	0.2%	432.4	-1.6%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,613.6	3,612.7	0.0%	3,608.4	0.1%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	850.6	811.0	4.9%	828.8	2.6%
หนี้สินอื่น	10.1	9.9	2.8%	14.4	-29.6%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,077.9</b>	<b>5,018.9</b>	<b>1.2%</b>	<b>5,052.4</b>	<b>0.5%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,536.2</b>	<b>8,552.4</b>	<b>-0.2%</b>	<b>8,455.9</b>	<b>0.9%</b>
ทุนจดทะเบียน	8,565.8	8,565.8	0.0%	8,565.8	0.0%
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	-317.5	-317.5	0.0%	-317.5	0.0%
กำไรสะสม	287.8	304.1	-5.3%	207.6	38.7%
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,536.2</b>	<b>8,552.4</b>	<b>-0.2%</b>	<b>8,455.9</b>	<b>0.9%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.7656</b>	<b>9.7842</b>	<b>-0.2%</b>	<b>9.6738</b>	<b>0.9%</b>

# **คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล** **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ** **ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

## **ตารางที่ 3**

**พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย**

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) <sup>(1)</sup>	ณ ไตรมาส 4 ปี 2565		ณ ไตรมาส 3 ปี 2566		ณ ไตรมาส 4 ปี 2566	
		อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า <sup>(1)</sup>	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย <sup>(2)</sup> (บาทต่อ ตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,967	99.2%	598	98.0%	750	95.5%	749
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,803	98.6%	645	96.7%	656	97.3%	673
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,578	94.7%	548	91.5%	561	92.2%	535
อมอริณี รามอินทรา	5,213	93.2%	400	95.9%	389	95.9%	408
แอมพาร์ค จุฬา	6,715	88.6%	533	97.8%	587	98.2%	582
เพลินนารี มอลล์ วัชรพล	11,342	88.4%	424	88.2%	509	87.4%	510
สัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	10,305	93.7%	484	97.8%	499	95.6%	509
สัมมากร เพลส รังสิต	3,389	94.1%	524	88.5%	591	88.5%	593
สัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	4,618	84.0%	533	87.0%	515	85.2%	518
เดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,895	83.9%	670	94.9%	697	93.8%	715
กาตฟรัง วิลเลจ	7,005	88.5%	356	84.7%	398	92.5%	450
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	84.2%	367	79.6%	318	76.2%	318
เดอะโพรม์ หัวลำโพง	4,330	70.6%	431	80.5%	694	96.4%	599
<b>รวม/ค่าเฉลี่ย</b>	<b>160,170</b>	<b>93.4%</b>	<b>546</b>	<b>93.2%</b>	<b>603</b>	<b>93.2%</b>	<b>603</b>
<b>รวม/ค่าเฉลี่ย Retail Malls (ไม่รวมโครงการ เดอะโพรม์ หัวลำโพง)</b>	<b>155,840</b>	<b>94.0%</b>	<b>526</b>	<b>93.6%</b>	<b>600</b>	<b>93.3%</b>	<b>603</b>
<b>อัตราการขึ้นค่าเช่า(ร้อยละ)</b>		1.7		-1.5		1.4	
<b>อัตราการต่อสัญญาเช่า(ร้อยละ)</b>		94.5		90.0		85.0	
<b>อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)</b>		2.7		1.6		1.9	

หมายเหตุ

<sup>(1)</sup>ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566

<sup>(2)</sup>ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566

<sup>(3)</sup>อัตราค่าเช่าและบริการคำนวณจากพื้นที่ทั้งหมดที่ปล่อยเช่า ได้แก่ พื้นที่ NLA, Non NLA and service area