

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 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 โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ รัชชพล โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชัน ทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการศูนย์การค้ากาเดฟรัง วิลเลจ โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์ และโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,170 ตารางเมตร

เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ที่ผ่านมา บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล มีมติที่ประชุมคณะกรรมการให้ยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับโครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรม เนื่องจาก ในช่วงที่ผ่านมาสถานะตลาดทุนมีความผันผวนจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับ บริษัท เคซี 111 จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรม มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เลื่อนการเสนอสิทธิการเข้าพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการ 111 ประดิษฐ์บุญธรรมแก่กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนไม่เกิน 670 ล้านบาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) ออกไปจนกว่าสถานะตลาดทุนจะมีความเหมาะสมแก่การเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีระยะเวลาการดำเนินงานที่เหมาะสมและสามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์ได้

ภาพรวมเศรษฐกิจและผลการดำเนินงาน⁽¹⁾

เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัว โดยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 และ 4.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ สำหรับปี 2566 การขยายตัวของเศรษฐกิจจะลดลงจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด ส่วนหนึ่งจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ที่ฟื้นตัวช้า โดยการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวสูงตามการบริโภคในหมวดบริการยังเป็นแรงส่งสำคัญของเศรษฐกิจในปี สำหรับปี 2567 อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยจะเร่งสูงขึ้นจากทั้งอุปสงค์ในประเทศและต่างประเทศ โดยได้รับแรงส่งจาก (1) การบริโภคภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวดีจากตลาดแรงงานที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีตามการจ้างงานในภาคการท่องเที่ยว และมีแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ (2) ภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวได้ต่อเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น (3) การส่งออกสินค้าที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามอุปสงค์สินค้าโลก และวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีโอกาสขยายตัวสูงกว่าที่คาด จากนโยบายภาครัฐซึ่งอาจมีแรงส่งต่อเศรษฐกิจมากกว่าที่ประเมินไว้ โดยยังมีปัจจัยเสี่ยงด้านต่ำอยู่บ้างจากเศรษฐกิจโลกที่อาจฟื้นตัวต่ำกว่าคาด

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย และคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.6 และ 2.6 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำในปี 2566 จากผลของมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดที่ปรับลดลง และผลของฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 และ 2.0 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2567 มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวเร่งขึ้น แรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ รวมถึงราคาอาหารที่สูงขึ้นจากปรากฏการณ์เอลนีโญ ทั้งนี้ ยังต้องติดตามความเสี่ยงด้านสูง โดยเฉพาะในปี 2567 จากแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้นจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้นหากปรากฏการณ์เอลนีโญรุนแรงกว่าคาด

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง โดยต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนมีแนวโน้มสูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ที่ปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ด้านอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับเพิ่มขึ้น ตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ จากการคาดการณ์ทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ที่อาจคงอัตราดอกเบี้ยในระดับสูงยาวนานขึ้น ประกอบกับความกังวลต่อปริมาณพันธบัตรรัฐบาลไทยที่อาจมีมากขึ้นในระยะข้างหน้าจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



ภาครัฐ ด้านส่วนต่างอัตราผลตอบแทนตราสารหนี้ภาคเอกชนและพันธบัตรรัฐบาลทรงตัวจากไตรมาสก่อน สำหรับด้านปริมาณการระดมทุน สินเชื่อภาคเอกชนชะลอลง ส่วนหนึ่งเป็นการกลับเข้าสู่แนวโน้มปกติ หลังจากที่ย้ายตัวต่อเนื่องเพราะผลของมาตรการทางการเงินในช่วงวิกฤต COVID 19 โดยภาคเอกชนยังสามารถระดมทุนได้ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม สินเชื่อภาครัฐก็มีแนวโน้มฟื้นตัวสอดคล้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระยะต่อไป ด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. เฉลี่ยอ่อนค่าจากไตรมาสก่อนหน้า ตามทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ (การอ่อนค่าของเงินหยวน ข้อมูลเศรษฐกิจไทยที่ต่ำกว่าคาด และเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศในไตรมาสที่ 3 ที่ไหลออกสุทธิทั้งตลาดตราสารหนี้และตราสารทุน

ในการประชุมวันที่ 2 สิงหาคม 2566 และวันที่ 27 กันยายน 2566 กนง. มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.2.00 เป็นร้อยละ 2.2.25 ต่อปี และจากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี กนง. เห็นว่าการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องยังเหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ โดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวมอยู่ในทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง แม้จะขยายตัวชะลอลงในปีนี้จากอุปสงค์ต่างประเทศ แต่อัตราการขยายตัวในปี 2567 จะเพิ่มสูงขึ้นจากทั้งอุปสงค์ในประเทศและต่างประเทศ ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย แต่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้นในปี 2567 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ กอปรกับแรงกดดันด้านอุปทานจากปรากฏการณ์เอลนีโญ โดยต้องติดตามแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐต่อเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยในระดับที่เหมาะสมจะสนับสนุนให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืนและช่วยเสริมเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว โดยป้องกันการสะสมความไม่สมดุลทางการเงินที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานาน

ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคุม التضخمและเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน กนง. ประเมินว่า การทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงที่ผ่านมาจนถึงการประชุมครั้งล่าสุดได้ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้าจะพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่อาจได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ

ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกศูนย์การค้า⁽²⁾

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

ในปี 2023 การแข่งขันพื้นที่ค้าปลีกจะรุนแรงมากขึ้น เนื่องจากนักพัฒนาร้านค้าปลีกรายใหญ่ขยายหน้าร้านจริงและสำรวจรูปแบบออนไลน์ที่เป็นนวัตกรรมมากขึ้นเพื่อดึงดูดลูกค้า เพื่อก้าวหน้าหน้าคู่แข่ง นักพัฒนาร้านค้าปลีกจะต้องมุ่งเน้นที่การมอบประสบการณ์ที่เหนือกว่าให้กับลูกค้าทั้งทางออนไลน์และออฟไลน์ มองไปข้างหน้าว่าตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร จะยังคงเติบโตต่อไป โดยการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญและปรับปรุงกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในธุรกิจค้าปลีก หากรัฐบาลใหม่ดำเนินมาตรการและนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจก็น่าสนับสนุนตลาดค้าปลีกเพิ่มเติม

ภาพรวมแนวโน้มตลาดพื้นที่อาคารสำนักงาน⁽³⁾

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

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



อัตราการเช่าเข้าโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 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 CBD เกรด 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 CBD เกรด A

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

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

ที่มา

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานนโยบายการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2566

(2) ข้อมูล บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมผลการดำเนินงาน ณ ไตรมาส 3 ปี 2566

ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 ALLY REIT มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 160,170 ตารางเมตร กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.1 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทั้ง 13 โครงการอยู่ที่ 603 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากไตรมาสก่อน และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 1.2 และ ร้อยละ 0.3 ตามลำดับ และอัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเฉพาะโครงการที่เป็นพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงจากไตรมาสก่อนร้อยละ 1.3 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

ในการจัดทำการเงินระหว่างกลาง 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 ระยะเช่าประมาณ 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 31 มกราคม 2588 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
2. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าสามมากร เพลส รัชสิด ระยะเช่าประมาณ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2562 - วันที่ 3 ธันวาคม 2592 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
3. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) ระยะเช่าประมาณ 23 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



4. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬาฯ ระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2562 - วันที่ 6 สิงหาคม 2577 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
5. สัญญาเช่าที่ดินโครงการศูนย์การค้าเพลินนารี 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 ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2565

ผลการดำเนินการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566

รายได้รวม 426.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 3.8

ไตรมาส 3 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้รวม 426.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 399.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ALLY REIT มีรายได้รวมอยู่ที่ 428.8 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.6 ประกอบด้วยการลดลงจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 403.4 ล้านบาท ลดลง 4.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.0

ภาพรวมสำหรับรายได้รวมในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา 1,274.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.2 โดยเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการ อยู่ที่ 1,197.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 134.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกลับมาดำเนินธุรกิจตามปกติของร้านค้าหรือผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้า

ค่าใช้จ่ายรวม 264.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 2.6

ไตรมาส 3 ปี 2566 ALLY REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 264.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินจำนวน 53.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ที่ปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 3.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 12.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.5

เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 7 ล้านบาท และ 41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 และ ร้อยละ 15 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยไตรมาส 2/2566 อยู่ที่ 149 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 และ ร้อยละ 16

ภาพรวมสำหรับค่าใช้จ่ายสำหรับ 9 เดือนที่ผ่านมา อยู่ที่ 793.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าบริการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 และต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



รายได้จากการลงทุนสุทธิ 161.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ไตรมาส 3 ปี 2566 ALLY REIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 161.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาต้นทุนค่าเช่าและบริการที่ปรับลดลง

ภาพรวมของรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับ 9 เดือนที่ผ่านมา อยู่ที่ 481.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ 129.5 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน คิดเป็นร้อยละ 8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีใช้เป็นรายการเงินสดและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม 13,571.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.4

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ALLY REIT มีสินทรัพย์รวม 13,571.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 0.4 โดยมีสาเหตุมาจากรายการเทียบเท่าเงินสด 675.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.3 และลดลงจากไตรมาสก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.2

หนี้สินรวม 5,018.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 0.9

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ALLY REIT มีหนี้สินรวม 5,018.9 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.9 และลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลงร้อยละ 1.5 และ ร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 8,552.4 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 9.7842 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 9.8061 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 และเพิ่มขึ้นจาก 9.6668 ณ สิ้นไตรมาส 3/2565

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มทยอยกันเงินสำรองเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนไม่เกิน 60 ล้านบาท และเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคตที่จะเริ่มชำระในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด.

ALLY REIT ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 0.1600 บาทต่อหน่วย โดยมีกำหนดการวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ (Book Closing) เพื่อสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 และมีกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 22 ธันวาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1 จบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวด 3 เดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 2/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 3/2565	เปลี่ยน แปลง YoY	9 เดือน 2566	9 เดือน 2565	เปลี่ยน แปลง YoY
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	399.4	403.4	-1.0%	375.0	6.5%	1,197.1	1,062.2	12.7%
รายได้ดอกเบี้ย	0.9	0.8	11.1%	0.2	404.5%	2.3	0.5	369.1%
รายได้อื่น	25.7	24.6	4.8%	35.2	-26.8%	75.3	104.9	-28.2%
รวมรายได้	426.0	428.8	-0.6%	410.3	3.8%	1,274.7	1,167.6	9.2%
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.3	13.2	1.0%	13.2	1.1%	39.4	38.9	1.2%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	3.4	3.4	1.0%	3.4	1.0%	10.2	10.1	1.2%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.6	0.6	1.1%	0.5	12.5%	1.8	1.6	12.6%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	35.9	35.7	0.4%	33.0	8.9%	106.6	96.1	10.9%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.7	1.0	-33.1%	0.5	26.3%	2.2	2.4	-4.3%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.3	5.2	1.1%	5.3	0.0%	15.7	15.7	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	136.3	148.9	-8.5%	151.2	-9.9%	429.9	394.0	9.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15.3	8.1	87.4%	10.7	42.2%	33.2	28.4	17.2%
ต้นทุนทางการเงิน	53.7	51.7	3.9%	39.8	34.8%	154.2	116.0	33.0%
รวมค่าใช้จ่าย	264.4	267.8	-1.3%	257.6	2.6%	793.2	703.0	12.8%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	161.6	160.9	0.4%	152.7	5.8%	481.6	464.6	3.6%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	- 32.1	-20.2	-58.5%	-19.9	-60.9%	60.7	-8.9	785.9%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	129.5	140.7	-8.0%	132.8	-2.5%	542.3	455.8	19.0%
อัตรากำไรขั้นต้น	65.9%	63.1%		59.7%		64.1%	62.9%	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	55.3%	51.4%		47.2%		41.6%	45.6%	
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิ	40.5%	39.9%		40.7%		40.2%	43.7%	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



ตารางที่ 2 ขบแสดงฐานะทางการเงิน
สำหรับงวด 3 เดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย ล้านบาท	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 2/2566	เปลี่ยน แปลง QoQ	ไตรมาส 3/2565	เปลี่ยน แปลง YoY
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,579.1	12,605.8	-0.2%	12,507.7	0.6%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	675.8	688.3	-1.8%	596.6	13.3%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	192.9	203.1	-5.0%	264.1	-26.9%
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	8.0	5.2	54.4%	6.5	23.4%
ลูกหนี้ออกเบี้ยค้างรับ	0.9	0.0	1959.1%	0.2	406.6%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	24.8	30.1	-17.6%	45.8	-45.8%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5.4	5.4	0.0%	5.4	0.0%
เงินมัดจำ	35.9	35.6	0.7%	35.5	1.1%
สินทรัพย์อื่น	48.5	46.3	4.7%	53.4	-9.1%
รวมสินทรัพย์	13,571.4	13,620.0	-0.4%	13,515.1	0.4%
หนี้สิน					
เจ้าหนี้การค้า	42.7	40.5	5.4%	45.4	-5.9%
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	107.4	124.8	-14.0%	116.7	-8.0%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	10.8	11.2	-3.2%	13.0	-17.2%
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	424.5	426.7	-0.5%	431.1	-1.5%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,612.7	3,611.0	0.0%	3,607.2	0.2%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	811.0	823.4	-1.5%	832.8	-2.6%
หนี้สินอื่น	9.9	10.8	-8.8%	19.0	-48.0%
รวมหนี้สิน	5,018.9	5,048.4	-0.6%	5,065.3	-0.9%
สินทรัพย์สุทธิ	8,552.4	8,571.5	-0.2%	8,449.8	1.2%
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	304.1	323.2	-5.9%	201.4	51.0%
สินทรัพย์สุทธิ	8,552.4	8,571.5	-0.2%	8,449.8	1.2%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7842	9.8061	-0.2%	9.6668	1.2%

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566



ตารางที่ 3 พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	ณ ไตรมาส 3 ปี 2565		ณ ไตรมาส 2 ปี 2566		ณ ไตรมาส 3 ปี 2566	
		อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อ ตรม.)	อัตรา การเช่า ⁽¹⁾	ค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาทต่อตรม.)
ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	35,967	99.1%	729	98.3%	743	98.0%	750
เดอะคริสตัล เอกมัย รามอินทรา	30,803	98.2%	659	97.2%	691	96.7%	656
เดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	24,578	96.2%	566	92.0%	570	91.5%	561
อมรินทร์ รามอินทรา	5,213	93.2%	378	94.7%	373	95.9%	389
แอมพาร์ค จุฬา	6,715	85.3%	562	96.2%	570	97.8%	587
เพลทินาร์รี่ มอลล์ วัชรพล	11,342	86.6%	543	88.7%	507	88.2%	509
สยามกร เพลส งามคำแหง (เวสต์)	10,305	92.4%	501	96.6%	502	97.8%	499
สยามกร เพลส รังสิต	3,389	93.3%	550	89.2%	589	88.5%	591
สยามกร เพลส ราชพฤกษ์	4,618	85.8%	531	87.0%	512	87.0%	515
เดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	6,895	81.9%	757	94.3%	694	94.9%	697
กาตฟรัง วิลเลจ	7,005	87.5%	355	82.8%	398	84.7%	398
เดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	9,010	85.4%	413	78.9%	348	79.6%	318
เดอะโพรม์ หัวลำโพง	4,330	70.6%	729	77.3%	714	80.5%	694
รวม/ค่าเฉลี่ย	160,170	93.1%	605	93.1%	610	93.2%	603
รวม/ค่าเฉลี่ย Retail Malls (ไม่รวมโครงการ เดอะโพรม์ หัวลำโพง)	155,840	93.7%	617	93.5%	608	93.6%	600
อัตราการขึ้นค่าเช่า(ร้อยละ)		0.46		-1.5		1.4	
อัตราการต่อสัญญาเช่า(ร้อยละ)		97.1		90.0		89.0	
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (ปี)		3.1		1.6		1.4	

หมายเหตุ

⁽¹⁾ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566

⁽²⁾ข้อมูลอัตราค่าเช่าเฉลี่ยก่อนหักส่วนลด ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565, ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 และ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566

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