

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”, “ALLY”) มีผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 จบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

จบแสดงฐานะการเงิน(หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธ.ค. 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธ.ค. 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	12,613.3	12,667.2	12,721.5
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	-	432.8	400.2
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	671.4	199.3	196.8
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	196.3	204.9	179.1
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	25.7	0.7	17.5
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	0.1	0.0	0.0
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	19.5	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	5.4	-	-
เงินมัดจำ	35.9	36.7	36.4
สินทรัพย์อื่น	46.5	45.5	46.4
รวมสินทรัพย์	13,614.1	13,587.1	13,597.7
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	44.5	40.5	38.9
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	124.5	146.3	124.6
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9.3	7.7	10.4
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	425.4	415.3	420.2
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,613.6	3,728.4	3,572.5
หนี้สินตามสัญญาเช่า	850.6	823.5	804.3
หนี้สินอื่น	10.1	8.7	5.3
รวมหนี้สิน	5,077.9	5,170.4	4,976.3
สินทรัพย์สุทธิ	8,536.2	8,416.7	8,621.4
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,565.8	8,565.8	8,565.8
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317.5)	(317.5)	(317.5)
กำไรสะสม	287.8	168.4	373.0
สินทรัพย์สุทธิ	8,536.2	8,416.7	8,621.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7656	9.6290	9.8631
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (ล้านหน่วย)	874.1	874.1	874.1

1.2 จบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

จบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,581.8	1,524.4	1,491.6
รายได้ดอกเบี้ย	3.3	2.8	0.7
รายได้อื่น	117.4	89.6	104.8
รวมรายได้	1,702.5	1,616.8	1,597.0
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและค่าบริการ	560.0	519.6	491.0
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	52.7	52.5	52.8
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13.6	13.6	13.6
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.3	2.5	2.5
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	140.8	136.9	132.5
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.8	3.2	3.9
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	21.0	19.5	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	50.1	53.2	85.7
ต้นทุนทางการเงิน	211.0	224.5	208.0
รวมค่าใช้จ่าย	1,054.4	1,025.5	990.1
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	648.2	591.4	606.9
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	17.7	(227.9)	(5.0)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	3.4	(2.8)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	0.6	10.0
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-	-	2.1
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	665.9	367.4	609.0

1.3 จบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	665.9	367.4	609.0
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			(14.8)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(227.5)	-
การซื้อเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	(51.1)	(53.3)	(35.6)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	-	-	0.2
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์			1.1
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุน	-	(518.8)	(1,082.7)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	90.0	1,122.4
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	(0.6)	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	10.6	(6.3)	22.1
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	21.0	19.5	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	24.4	(2.4)	3.8
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในรายได้อื่นค้างรับ	(16.6)	25.0	(16.8)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	5.4	-
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	(0.3)	(0.8)	0.4
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	1.4	1.0	(0.9)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	(15.1)	(4.0)	(1.6)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.0	16.5	(30.4)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1.1)	(1.6)	2.8
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(7.0)	(10.1)	4.9
การลดลงในหนี้สินอื่น	(4.3)	(1.4)	(3.4)

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
ดอกเบี้ยรับ	(3.3)	(2.8)	(0.7)
รับดอกเบี้ย	3.3	2.8	0.7
ต้นทุนทางการเงิน	159.0	211.0	208.0
การจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(54.5)	(56.9)	(56.9)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(17.7)	227.9	5.0
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	(3.4)	2.8
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	(10.0)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	783.3	87.0	729.5
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(167.3)	(184.0)	(174.4)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	225.5	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(113.2)	(153.3)
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน	-	(0.5)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(585.6)	(486.9)	(404.3)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(753.0)	(559.2)	(732.0)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	30.3	(472.1)	(2.5)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	641.1	671.4	199.3
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นงวด	671.4	199.3	196.8

1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลางวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ

- 1) อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ = (รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ - ค่าใช้จ่ายจากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ) / รายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ
- 2) อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ = กำไรจากการลงทุนสุทธิ / รวมรายได้
- 3) อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม = เงินกู้ยืม / รวมสินทรัพย์
- 4) อัตราส่วนมูลค่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / รวมสินทรัพย์

1.5 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สุจิตรา มะเสนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8645 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ปิยธิดา ตั้งเด่นชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11766 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด	ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ปิยธิดา ตั้งเด่นชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11766 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบ บัญชี จำกัด	ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะ การเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวัน เดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่ สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความ เห็นชอบจาก ก.ล.ต.

2 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

รายได้

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,702.5 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,581.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 92.9 ของรายได้รวม สะท้อนโครงสร้างรายได้ที่พึ่งพากระแสเงินสดจากทรัพย์สินหลักเป็นสำคัญ ขณะที่รายได้อื่นอยู่ที่ 117.4 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 3.3 ล้านบาท ภาพรวมแสดงถึงเสถียรภาพของการดำเนินงานและระดับการเข้าที่อยู่ในเกณฑ์ที่ดี

ในปี 2567 รายได้รวมลดลงร้อยละ 5.0 เหลือ 1,616.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่ลดลงร้อยละ 3.6 เหลือ 1,524.4 ล้านบาท สะท้อนการปรับตัวของรายได้หลักตามภาวะตลาด แม้ว่ารายได้อื่นจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็น 89.6 ล้านบาท แต่ยังไม่เพียงพอชดเชยการลดลงของรายได้ค่าเช่า ขณะที่รายได้ดอกเบี้ยลดลงตามระดับเงินสดคงเหลือที่ลดลง

สำหรับปี 2568 รายได้รวมลดลงเล็กน้อยอีกร้อยละ 1.2 มาอยู่ที่ 1,597.0 ล้านบาท โดยรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงร้อยละ 2.2 เหลือ 1,491.6 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนแนวโน้มอ่อนตัวของรายได้หลักอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 เป็น 104.8 ล้านบาท แสดงถึงความพยายามในการบริหารและกระจายแหล่งรายได้เพิ่มเติม โดยภาพรวม รายได้ในช่วงปี 2567-2568 อยู่ในช่วงปรับฐานตามสภาวะตลาด ขณะที่กองทรัสต์ยังคงรักษาความสามารถในการสร้างรายได้ประจำจากทรัพย์สินหลักได้อย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 1,054.4 ล้านบาท โดยองค์ประกอบหลักประกอบด้วยต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 560.0 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 211.0 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนโครงสร้างค่าใช้จ่ายที่ผูกกับการดำเนินงานของทรัพย์สินและการดอกเบี้ยตามระดับเงินกู้ยืม นอกจากนี้ ยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ซึ่งโดยรวมอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับขนาดสินทรัพย์และการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 2.7 เหลือ 1,025.5 ล้านบาท จากการปรับลดต้นทุนค่าเช่าและบริการลงร้อยละ 7.2 เหลือ 519.6 ล้านบาท สะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 เป็น 224.5 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน แม้ค่าใช้จ่ายรวมจะปรับลดลง แต่โครงสร้างต้นทุนยังได้รับอิทธิพลจากการทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 ค่าใช้จ่ายรวมลดลงต่อเนื่องอีกร้อยละ 3.5 เหลือ 990.1 ล้านบาท โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการลดลงร้อยละ 5.5 เหลือ 491.0 ล้านบาท ขณะที่ต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 7.4 เหลือ 208.0 ล้านบาท สะท้อนผลของการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการควบคุมต้นทุนอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าค่าใช้จ่ายบริหารบางรายการจะปรับเพิ่มขึ้นตามภารกิจและกิจกรรมเฉพาะช่วงเวลา แต่โดยรวม

โครงสร้างค่าใช้จ่ายมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น และสนับสนุนความสามารถในการรักษาระดับผลตอบแทนจากการดำเนินงานหลักของกองทรัสต์ในระยะยาว

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 648.2 ล้านบาท สะท้อนผลการดำเนินงานหลักที่แข็งแกร่งจากรายได้ค่าเช่าและการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ เมื่อรวมผลกระทบจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กำไรสุทธิจากการลงทุนรวมอยู่ที่ 665.9 ล้านบาท และทำให้สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานในระดับที่สอดคล้องกัน แสดงถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2567 กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลงร้อยละ 8.8 เหลือ 591.4 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของรายได้รวมและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น แม้การควบคุมต้นทุนการดำเนินงานจะช่วยบรรเทาผลกระทบบางส่วน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จำนวน 227.9 ล้านบาท ส่งผลให้ผลขาดทุนสุทธิจากการลงทุนรวมอยู่ที่ 223.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจากปีก่อน โดยผลกระทบดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่สะท้อนภาวะตลาดในช่วงเวลานั้น

สำหรับปี 2568 กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เป็น 606.9 ล้านบาท จากการบริหารค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ขณะที่ผลกระทบจากการปรับมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เหลือขาดทุนเพียง 5.0 ล้านบาท ส่งผลให้ผลกำไรสุทธิจากการลงทุนรวมกลับมาอยู่ที่ 2.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจน ภาพรวมสะท้อนแนวโน้มการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานหลักและเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 13,614.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักคือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า 12,613.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนหลักของสินทรัพย์รวม ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 671.4 ล้านบาท สะท้อนระดับสภาพคล่องที่เหมาะสมต่อการบริหารภาระผูกพันระยะสั้น ด้านหนี้สินรวมอยู่ที่ 5,077.9 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ยืมระยะยาว 3,613.6 ล้านบาท เป็นองค์ประกอบหลักของโครงสร้างหนี้ ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 8,536.2 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 9.7656 บาท สะท้อนฐานะการเงินที่มีเสถียรภาพและโครงสร้างเงินทุนที่อยู่ในระดับเหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์รวมลดลงร้อยละ 0.2 เหลือ 13,587.1 ล้านบาท แม้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 12,667.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 แต่เงินสดและรายการ

เทียบเท่าเงินสดลดลงอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 70.3 หรือ 199.3 ล้านบาท จากการบริหารสภาพคล่องและการใช้เงินตามแผนโครงสร้างเงินทุน ในด้านหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เป็น 5,170.4 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เป็น 3,728.4 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิลดลงร้อยละ 1.4 หรือ 8,416.7 ล้านบาท และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลดลงร้อยละ 1.4 มาอยู่ที่ 9.6290 บาท ภาพรวมสะท้อนผลของระดับหนี้ที่เพิ่มขึ้นและสภาพคล่องที่ลดลงในช่วงปีดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 เป็น 13,597.7 ล้านบาท โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็น 12,721.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ขณะที่เงินสดอยู่ที่ 196.8 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ด้านหนี้สินรวมลดลงร้อยละ 3.8 หรือ 4,976.3 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งลดลงร้อยละ 4.2 หรือ 3,572.5 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เป็น 8,621.4 ล้านบาท และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 มาอยู่ที่ 9.8631 บาท สะท้อนการบริหารโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และฐานะการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติ การจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1110 บาท เป็นจำนวนเงิน 97.0 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม

ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ได้แก่

1. ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจและตลาดทุน ความผันผวนทางเศรษฐกิจ เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และสภาวะตลาดทุนทั้งในระดับประเทศและระดับสากล อาจส่งผลกระทบต่อ ต้นทุนทางการเงิน รวมถึงมูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ และ
2. สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงาน การแข่งขันจากโครงการใหม่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราเช่า อัตราค่าเช่า อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า และรายได้จากค่าเช่า และ
3. การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและนโยบายการเงินของภาครัฐ การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวด รวมถึงการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยธนาคาร อาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น และลดความน่าสนใจในการลงทุนในหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับตราสารทางการเงินประเภทอื่น และอาจทำให้ผลตอบแทนต่ำกว่าที่คาดหวัง

4. พฤติกรรมและกำลังซื้อของผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการบริโภค รวมถึงระดับกำลังซื้อและจำนวนผู้ใช้บริการในศูนย์การค้า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากค่าเช่า และความสามารถในการรักษาอัตราการใช้ในระยะยาว และ
5. ภัยพิบัติทางธรรมชาติและการแพร่ระบาดของโรคระบาด เหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เช่น ภัยธรรมชาติหรือการแพร่ระบาดของโรค อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคและผู้เช่า และ
6. ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางการเมือง แนวทางการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และสภาพแวดล้อมในการลงทุนโดยรวม เป็นต้น

2 ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

4 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท อัลโล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม และนายเกร์ อิชยพฤษย์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พาวิลเลียน เลขที่ 18 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM