



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ALLY REIT
MANAGEMENT

ผู้จัดการกองทรัสต์

บลจ.ไทยพาณิชย์
SCB
ทรัสต์



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

2565



ICE

[Signature]

สารบัญ

| | | |
|-------------|---|-----|
| ส่วนที่ 1 | สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ | 1 |
| ส่วนที่ 2 | การดำเนินงานของกองทรัสต์ | 8 |
| | ข้อมูลทั่วไป | 8 |
| | นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์ | 8 |
| | ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน | 66 |
| | ปัจจัยความเสี่ยง | 69 |
| | ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ | 99 |
| | เหตุการณ์สำคัญ | 99 |
| | ข้อมูลสำคัญอื่น | 99 |
| ส่วนที่ 3 | การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ | 100 |
| | ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 100 |
| | โครงสร้างการจัดการ | 102 |
| | การกำกับดูแลกองทรัสต์ | 143 |
| | ความรับผิดชอบต่อสังคม | 154 |
| | การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 160 |
| | การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 160 |
| ส่วนที่ 4 | ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน | 172 |
| | ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 172 |
| | การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ | 174 |
| | ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ | 179 |
| ส่วนที่ 5 | การรับรองความถูกต้องของข้อมูล | 180 |
| เอกสารแนบ 1 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ | 184 |
| เอกสารแนบ 2 | สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ | 185 |
| เอกสารแนบ 3 | รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท | 209 |
| เอกสารแนบ 4 | รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน | 210 |
| เอกสารแนบ 5 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมและเลขานุการของบริษัท | 213 |
| เอกสารแนบ 6 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย | 214 |

๒๕



ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2592)

| | |
|------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | ALLY Leasehold Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | ALLY |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์ | 26 พฤศจิกายน 2562 |
| ทุนจดทะเบียน | 8,565,830,360 บาท |
| ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) |
| ชื่อทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ชื่อผู้สอบบัญชี | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย จำกัด |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์ | 26 พฤศจิกายน 2562 |
| ทุนจดทะเบียน | 8,565,830,360 บาท |

| | |
|------------------------------|--------------------|
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด | 6,337,225,000 บาท |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 8,455,935,396 บาท |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ | 874,100,000 บาท |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย | 9.6738 บาทต่อหน่วย |

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| อายุคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก | 24 ปี |
| Par ต่อหน่วย | 9.7996 บาทต่อหน่วย |
| ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี | 7.25 บาทต่อหน่วย |
| P/NAV | 0.75 เท่า |

| | |
|------------------|--------------------|
| สินทรัพย์รวม | 13,508,322,617 บาท |
| หนี้สินรวม | 5,052,387,221 บาท |
| ส่วนทุน | 8,565,830,360 บาท |
| กำไร | 619,432,074 บาท |
| สัดส่วนการกู้ยืม | 27% |
| Credit Rating | BBB+ Stable |

สัดส่วนการลงทุน

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

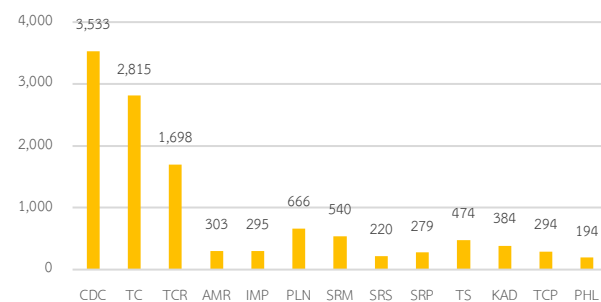
ลงทุนทางตรง ร้อยละ 100

สิทธิการเช่า ร้อยละ 100

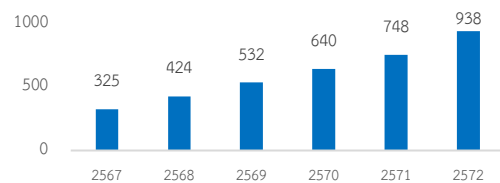
โครงสร้างรายได้100%.....

จากกิจการในประเทศไทยทรัพย์สินหลักที่ลงทุน และราคาประเมินทรัพย์สิน

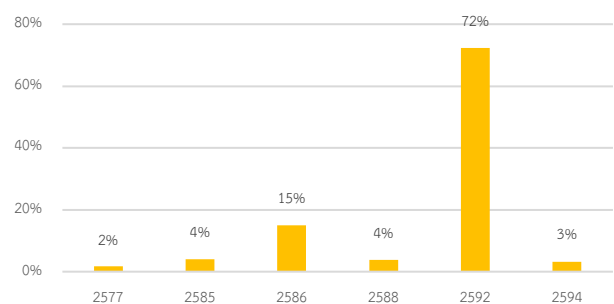
มูลค่าการประเมิน/สอบทานทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



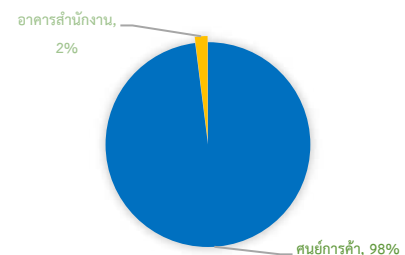
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม (ล้านบาท)



อายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



KS

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|--|------------------|--------|
| 1 | บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด | 156,672,500 | 17.9% |
| 2 | สำนักงานประกันสังคม | 114,870,843 | 13.1% |
| 3 | บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด | 39,000,000 | 4.5% |
| 4 | บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 31,170,900 | 3.6% |
| 5 | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 30,805,643 | 3.5% |
| 6 | กองทุนเปิด พรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม | 27,850,909 | 3.2% |
| 7 | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 17,360,000 | 2.0% |
| 8 | ธนาคารออมสิน | 16,667,196 | 1.9% |
| 9 | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 14,641,000 | 1.7% |
| 10 | บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 12,747,100 | 1.5% |
| | Foreign Limit | | 49.00% |
| | Current foreign holding | | 0.85% |

| นโยบายการประโยชน์ตอบแทน : กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่า 90% ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อปี | รายการ | 2562 (26/11/2562-31/12/2562) | 2563 | 2564 | 2565 | นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ |
|---|----------------------------|---------------------------------|--------|--------|--------|----------------------------|
| | เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) | 0.0600 | 0.0550 | 0.3720 | 0.6500 | 1.1370 |
| | เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย) | - | 0.3800 | - | - | 0.3800 |

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวดวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี |
|---|---|
| เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ | 91.7% |
| เงินลงทุน | 0.0% |
| รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 91.7% |

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์

| | |
|---|------------------------------|
| สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน | 9.60 บาทต่อหน่วย |
| กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 1/01/2565 – 31/12/2565 |
| สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ | 3.85%-4.25% ,MLR-1.75%-2.15% |

2565 Expected IRR*

10.0%

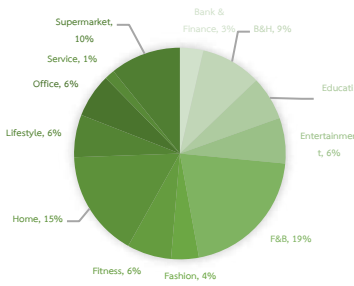
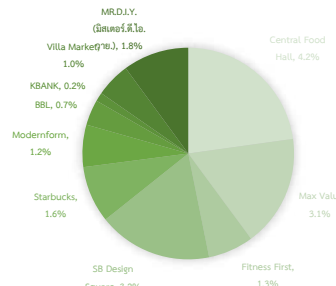
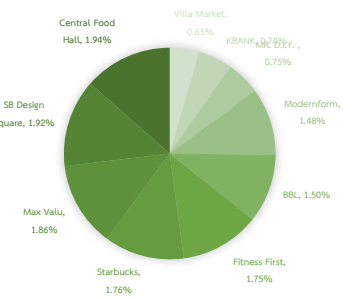
2564 Expected IRR*

9.63%

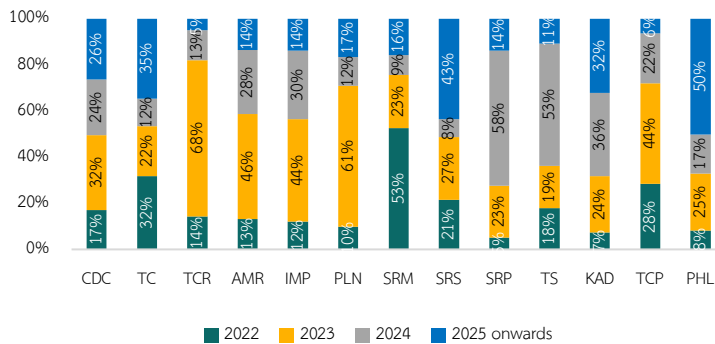
หมายเหตุ ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินอิสระ สำหรับระยะเวลานับตั้งแต่ต้นปี จนถึงวันที่ครบกำหนดสิทธิการเข้าของทุกโครงการ ตามมูลค่าบัญชี ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน



รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนประเภทผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)สัดส่วนผู้เช่าหลัก 10 ราย
(คำนวณรายได้ปี 2565)

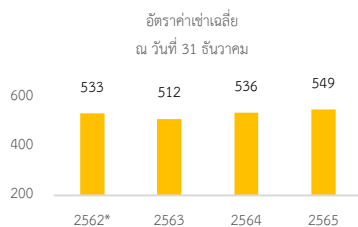
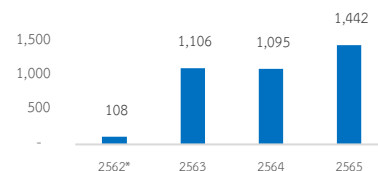
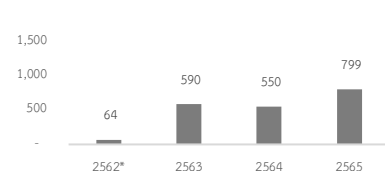
สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

| ปี | ร้อยละ |
|------|--------|
| 2562 | 97.0% |
| 2563 | 85.6% |
| 2564 | 86.0% |
| 2565 | 94.5% |

ผลการดำเนินงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย
ณ วันที่ 31 ธันวาคมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
(ล้านบาท)กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อม
และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)

หมายเหตุ * สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตัวเลขทางการเงิน

| ล้านบาท | 2562 (26/12/2562- 31/12/2562) | 2563 | 2564 | 2565 |
|--|-------------------------------------|----------|----------|----------|
| รายได้ | 117.92 | 1,132.52 | 1,127.88 | 1,592.25 |
| รายได้อื่น | 72.33 | 26.35 | 33.05 | 150.36 |
| กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) | 64.22 | 589.83 | 550.80 | 799.35 |
| กำไรสุทธิ | 63.62 | 434.43 | 384.30 | 619.43 |
| กำไรสุทธิต่อหน่วย | 0.0728 | 0.4970 | 0.4397 | 0.7087 |
| ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย | 0.0600 | 0.0550 | 0.3720 | 0.6500 |

KS

| ล้านบาท | 2562 (26/12/2562- 31/12/2562) | 2563 | 2564 | 2565 |
|--|-------------------------------------|----------|----------|----------|
| เงินลงทุนต่อหน่วย | - | 332.16 | - | - |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม | 0.23 | 0.23 | 0.36 | 0.58 |
| ต้นทุนทางการเงิน (%) | 7.15% | 10.13% | 10.30% | 9.98% |
| เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน | (6,646.59) | 197.61 | (185.70) | 572.92 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน | 7,384.94 | (420.61) | 214.24 | -475.71 |
| เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง) | 738.35 | 515.35 | 543.90 | 641.11 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 8,634.8 | 8,377.6 | 8,393.5 | 8,455.94 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย | 9.8785 | 9.5843 | 9.6024 | 9.6738 |
| ราคาหน่วยทรัสต์ต่อ NAV | 0.97 | 0.63 | 0.73 | 0.75 |
| อัตราผลตอบแทน | 6.57% | 0.92% | 5.3% | 9.0% |
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด | 8,347.66 | 5,244.60 | 6,118.70 | 6,337.23 |
| ราคาปิด ณ สิ้นปี | 9.55 | 6.00 | 7.00 | 7.25 |

*ราคาตลาด ณ สิ้นปีบัญชี

| ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | | |
|---|-------------------------------------|----------------|
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด | อัตราที่เรียกเก็บจริง | % ของกำไรสุทธิ |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่) | ร้อยละ 0.4 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม | 8.4% |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน) | จ่ายตามจริง | ไม่มี |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | ร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 2.2% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 0.3% |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน | จ่ายตามจริง | ไม่มี |
| ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ | จ่ายตามจริง | ไม่มี |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 1.09 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 20.9% |
| ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 4.59 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 85.9% |
| ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ 0.41 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 9.7% |
| ค่าเบี้ยประกันภัย | จ่ายตามจริง | 0.6% |
| ภาษีที่เกี่ยวข้อง | จ่ายตามจริง | ไม่มี |
| ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย | จ่ายตามจริง | ไม่มี |
| ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV | จ่ายตามจริง | ไม่มี |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ | ร้อยละ 0.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 1.2% |

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.4 ลดลงจากช่วงเวลานี้ของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 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 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงดำเนินกลยุทธ์ Synergy Made Growth อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ อยู่ที่ร้อยละ 94.5 โดยในช่วงที่ผ่านมา โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดำเนินการจัด

CS

กิจกรรมส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น อาทิ ALLY FUN FEST ประกอบไปด้วย กิจกรรม 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 ที่เข้ากับเทรนด์และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่อย่างต่อเนื่อง

สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

วงเงินกู้ : 4,025 ล้านบาท

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 3,605.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 419 ล้านบาท

กำหนดการชำระคืน :

คืนเงินต้นตามอายุสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี รวมเป็นจำนวน 24 งวด งวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระงวดต่อไปทุก ๆ 3 เดือน และชำระคืนตามสัญญาทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

อัตราดอกเบี้ย :

| วงเงินที่ 1 | วงเงินที่ 2 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับตั้งแต่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 - อัตรา MLR -2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 - อัตรา MLR -2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น | <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้วงเงินที่ 2 จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 - อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567 และ - อัตรา MLR - 1.75 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น |

หลักประกันการกู้ยืมเงิน

1. สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, โครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา, โครงการการฝรั่ง วิลเลจ และ โครงการสัมมากร เฟลส รามคำแหง (เวสต์) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
2. สิทธิการเช่าช่วงในโครงการศูนย์การค้าเพลินนาрі มอลล์ วัชรพล และโครงการเดอะ ไพรม์ หัวลำโพง จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน
3. สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 1 (โครงการที่ 1 ถึง โครงการที่ 10) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน

อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ร้อยละ 27 ของสินทรัพย์รวม

อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย : 5.01 เท่า

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคและสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- 7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวสัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

tg

- 13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- 14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- 2) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- 3) ความเสี่ยงจากการมีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- 4) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะมีค่าธรรมเนียมเช่าหรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 5) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมโดยกรมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระด้านนิติศาสตร์
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 7) ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ
- 8) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมต่อทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจายอรรถประโยชน์ที่ดินของทรัสต์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 11) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน
- 12) ความเสี่ยงจากการมีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- 13) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- 14) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 15) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 5) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 6) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
- 7) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- 8) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 11) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- 13) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 14) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- 15) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ลงทุนในกองทรัสต์

KE

ข้อมูลเบื้องต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | |
|--------------------|---|
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) |
| ที่อยู่ | 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร |
| โทรศัพท์ | 02-101-5999 |
| URL | www.allyreit.com |
| ทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ที่อยู่ | เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร |
| โทรศัพท์ | 02-949-1500 |
| URL | www.scbam.com |

KG

