

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

ครั้งที่ 91/2568

30 พฤษภาคม 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/05/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพินิจ
13/05/65	BBB+	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จักรวาล ลิ้มสมบัติอนันต์

jakravut@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสต์เรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (ทริสต์ฯ) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของทริสต์ฯ ในช่วงปี 2569-2570 ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการปรับปรุงประสิทธิภาพของสินทรัพย์เดิมและโอกาสในการสร้างรายได้จากการซื้อสินทรัพย์ใหม่ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ ภาระหนี้ในระดับปานกลาง และสถานะสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังคงถูกจำกัดด้วยขนาดของกองทริสต์ฯ ที่ยังไม่ใหญ่มาก และพอร์ตสินทรัพย์ที่มีการกระจุกตัวสูง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ขนาดทริสต์ฯ ที่ไม่ใหญ่มากและมีพอร์ตลงทุนที่กระจุกตัว

ทริสต์เรตติ้งพิจารณาว่าพอร์ตการลงทุนของทริสต์ฯ ยังคงมีขนาดค่อนข้างเล็ก โดยมีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม 1.27 หมื่นล้านบาท และมีพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area – NLA) รวมทั้งสิ้น 164,556 ตารางเมตร พอร์ตการลงทุนประกอบด้วยสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในศูนย์การค้าชุมชน 13 แห่งและอาคารสำนักงานอีก 1 แห่ง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานโดยรวมของทริสต์ฯ ยังคงพึ่งพิงสินทรัพย์หลัก 3 แห่งที่ตั้งอยู่เพียงสองพื้นที่ ได้แก่ ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center) เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (The Crystal Ekamai-Ramindra) และ เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (The Crystal SB Ratchapruek) ซึ่งทั้งสามสินทรัพย์นี้คิดเป็น 55% ของพื้นที่เช่าสุทธิรวมและสร้างรายได้รวมประมาณ 60% ของรายได้ทั้งหมดและคิดเป็น 70%-80% ของ EBITDA ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อหนึ่งในสินทรัพย์หลักเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของทริสต์ฯ

แผนการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อขยายพอร์ตลงทุน

สถานะทางเครดิตของทริสต์ฯ สะท้อนถึงศักยภาพในการเติบโตผ่านการเข้าซื้อสินทรัพย์ใหม่ ไม่ว่าจะเป็นจากกลุ่มเคอี่ พันธมิตรเดิม หรือพันธมิตรใหม่ โดยในปัจจุบัน กลุ่มเคอี่ถือครองพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบด้วย ศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่ง และอาคารสำนักงานไลฟ์สไตล์อีก 1 แห่ง ทั้งนี้ ทริสต์ฯ มีสิทธิในการเข้าซื้อสินทรัพย์จากพันธมิตรเดิมก่อนเป็นลำดับแรก โดยทั่วไปแล้ว ทริสต์ฯ มุ่งเน้นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความพร้อมในการสร้างรายได้ (Mature Properties) ซึ่งมีอัตราการใช้เช่า และมีรายได้ค่าเช่าที่สอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของทริสต์ฯ

ทริสต์ฯ มีแผนที่ชัดเจนในการเข้าซื้อศูนย์การค้าขนาดเล็ก 2 แห่ง ได้แก่ ทีเท็น บาย วิลเลจ ฮับ (T Ten by Village Hub) และ วิลเลจ ฮับ สายไหม (Village Hub Sai Mai) ในไตรมาสที่สามของปีนี้ โดยทั้งสองโครงการมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 5,800 ตารางเมตร และมีอัตราการใช้เช่าเกือบเต็ม มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 46 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นไม่ถึง 1% ของมูลค่าสินทรัพย์รวมในปัจจุบันของทริสต์ฯ

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้ง คาดว่าทริสต้า จะเข้าซื้อศูนย์การค้าชุมชนขนาดกลางใหม่มูลค่า 1.6 พันล้านบาทในปี 2569 และ 0.5 พันล้านบาท ในปี 2570 โดยการเข้าซื้อนี้คาดว่าจะช่วยเพิ่มพื้นที่เช่าสุทธิของทริสต้า ได้ประมาณ 35% ภายในปี 2570 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าชุมชนจะยังคงเป็นสินทรัพย์หลักในพอร์ต โดยคิดเป็น 98% ของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด ขณะที่ส่วนของอาคารสำนักงานยังคงมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อย การขยายขนาดพอร์ตการลงทุนโดยใช้สินทรัพย์คุณภาพจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และกำไรให้แข็งแกร่งขึ้น รวมถึงช่วยเพิ่มความหลากหลายของกระแสเงินสดในระยะยาวอีกด้วย

การเติบโตของรายได้และกำไรที่คาดการณ์ไว้ในปี 2569-2570

ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมและกำไรของทริสต้า จะปรับตัวลดลงเล็กน้อยในปีนี้ และจะกลับมาเติบโตในระดับปานกลางในช่วงปีถัดไป การเติบโตนี้จะได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราการเช่าที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง การฟื้นตัวของค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rates -- ARR) และการขยายพอร์ตการลงทุนอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากการดำเนินงานรวมของทริสต้า ลดลง 5% ในปี 2567 และลดลง 6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วในไตรมาสแรกของปี 2568 และ EBITDA ลดลง 5% ในปี 2567 และลดลง 10% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วในไตรมาสแรกของปี 2568 การลดลงของรายได้และกำไรส่วนใหญ่เกิดจากอัตราการเช่าและค่าเช่าเฉลี่ยที่อ่อนตัวลงของโครงการ เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นหนึ่งในสามสินทรัพย์หลักของทริสต้า เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นและการปรับปรุงผิวนนในพื้นที่โดยรอบ เพื่อรักษาระดับการเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ ทริสต้า จึงยังคงให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในโครงการนี้

สำหรับอนาคต ทริสต้า มีแผนดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ในปี 2568 พร้อมกับการปรับปรุงเล็กน้อยและรีแบรนด์ศูนย์การค้าอื่น ๆ อีก 4-6 แห่งในช่วงปี 2568-2569 ทำให้คาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมและ EBITDA ในปี 2568 จะลดลงเล็กน้อยประมาณ 2% ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2569-2570 ผลการดำเนินงานของทริสต้า คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินเดิมที่ 5%-10% และการสนับสนุนจากสินทรัพย์ใหม่ที่เข้าซื้อ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.8-2.0 พันล้านบาท และ EBITDA จะเพิ่มขึ้นเป็น 900 ล้านบาท-1 พันล้านบาท โดยมีอัตรากำไร EBITDA อยู่ที่ 50%-52% การคาดการณ์นี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าทริสต้า จะสามารถรักษ้อัตราการเช่าในพอร์ตสินทรัพย์ให้อยู่เหนือ 90% ตลอดช่วงปี 2568-2570 ในขณะที่คาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะลดลงประมาณ 2%-3% ในช่วงปี 2568-2569 เนื่องจากอาจต้องให้ส่วนลดค่าเช่ากับผู้เช่าของ เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ และโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะเริ่มฟื้นตัวเล็กน้อยในปี 2570

กระแสเงินสดที่มั่นคงจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา

ทริสเรตติ้งมองว่ารายได้ค่าเช่าและบริการของทริสต้า สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูง เนื่องจากโครงสร้างสัญญาเช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี โดยประมาณ 80% ของพื้นที่เช่าเป็นสัญญาเช่าแบบค่าเช่าคงที่ ขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นสัญญาแบบแบ่งรายได้ จากจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดในปัจจุบันนั้น พื้นที่เช่าประมาณ 45% จะหมดอายุในปี 2568, 33% ในปี 2569 และ 20% ในปี 2570 โดยส่วนที่เหลือจะหมดอายุตั้งแต่ปี 2571 ทริสต้าสามารถรักษ้อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าได้ในระดับสูง โดยมีค่าเฉลี่ยประมาณ 90% ในช่วงสามปีที่ผ่านมา

จากส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้าของทริสต้า เน้นการผสมผสานกลุ่มผู้เช่าที่สร้างประสบการณ์ที่น่าสนใจภายในศูนย์การค้า โดยการคัดสรรประเภทผู้เช่าของแต่ละศูนย์ถูกออกแบบมาให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์และความต้องการของคนในพื้นที่โดยรอบ โดยมุ่งเน้นไปที่การตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 กลุ่มผู้เช่าประเภทอาหารและเครื่องดื่มครองพื้นที่เช่ารวม 19% ตามด้วยหมวดบ้านและเฟอร์นิเจอร์ 15% และซูเปอร์มาร์เก็ต 12% ส่วนหมวดหมู่ที่เกี่ยวข้องกับไลฟ์สไตล์อื่น ๆ เช่น ความงามและสุขภาพ การศึกษา ความบันเทิง ฟิตเนส และแฟชั่น ต่างมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณ 5%-10%

ภาระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลางพร้อมแผนเพิ่มทุนในปี 2569

จากแผนการขยายพอร์ตการลงทุนในช่วงปี 2568-2570 ทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะสามารถรักษาระดับภาระหนี้ได้ โดยวัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วต่อ EBITDA ให้อยู่ต่ำกว่า 6.6 เท่าตลอดช่วงปีประมาณการ ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะลงทุนรวมประมาณ 2.3 พันล้านบาท ในช่วงสามปีข้างหน้า โดยเป็นการเข้าซื้อสินทรัพย์ใหม่และการขยายอายุสัญญาเช่า ทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะจัดหาเงินทุนส่วนใหญ่สำหรับการลงทุนเหล่านี้ผ่านเงินกู้ยืม โดยจะได้รับการสนับสนุนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจำนวน 1 พันล้านบาทในปี 2569 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-value -- LTV) (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) คาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 27%-28%

ตลอดช่วงปีประมาณการ ส่วนอัตราส่วนหนี้สุทธิต่อ EBITDA คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 5 เท่าในปี 2568 ก่อนจะค่อย ๆ ลดลงสู่ระดับ 4.4 เท่าภายในปี 2570

ข้อกำหนดทางการเงินที่กำหนดไว้ในภาระหนี้ของทรিসต้า ระบุให้ทริสต้า ต้องรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 1.5 เท่า อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) ไม่เกิน 5.5 เท่า และอัตราส่วน LTV (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) ไม่เกิน 50% ณ เดือนมีนาคม 2568 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของทริสต้า อยู่ที่ 0.6 เท่า อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่ 4.5 เท่า และอัตราส่วน LTV อยู่ที่ 27% ทริสเรตติ้งมีความเชื่อมั่นว่าทริสต้า จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินเหล่านี้ได้โดยไม่มีปัญหาในช่วง 12 ถึง 18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทริสต้า จะอยู่ในระดับที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งสภาพคล่องของทริสต้า ณ เดือนมีนาคม 2568 ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 205 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรม 425 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 194 ล้านบาท ทริสเรตติ้งประมาณการว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับ 600 ล้านบาทในปี 2568 อีกทั้งทริสต้า ยังมีสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพันมูลค่าตลาดประมาณ 3.2 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับขอวงเงินสินเชื่อจากธนาคารในกรณีที่จำเป็นได้อีกด้วย

ส่วนการใช้เงินทุนของทริสต้า ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2568 นั้นประกอบไปด้วยการชำระคืนหนี้จำนวน 153 ล้านบาท เงินลงทุนสำหรับซ่อมบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม และการจ่ายเงินปันผลที่ระดับ 90% เป็นอย่างน้อยของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2568 ทริสต้า มีเงินกู้ยืม (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) จำนวนทั้งสิ้น 3.7 พันล้านบาท โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีหลักประกันจากธนาคารซึ่งมีการนำสินทรัพย์บางส่วนของทริสต้า ไปค้ำประกันไว้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีหลักประกันต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของทริสต้า รวมอยู่ที่ระดับ 27% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ของทริสเรตติ้งซึ่งอยู่ที่ระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า”

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2568-2570 มีดังนี้

- อัตราการเช่าพื้นที่ของทั้งพอร์ตการลงทุนจะอยู่ที่ระดับสูงเกินกว่า 90%
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะลดลง 2%-3% ในปี 2568-2569 แต่จะปรับตัวดีขึ้นที่ราว ๆ 2% ต่อปีในปี 2570
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ระดับ 1.6-2.0 พันล้านบาท
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 50%-52%
- การซื้อสินทรัพย์ใหม่จะอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 2.3 พันล้านบาท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่า อสังหาริมทรัพย์ของทริสต้า จะยังคงสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปได้ในช่วงปีประมาณการ โดยทริสเรตติ้งคาดว่าสินทรัพย์ทั้งหมดจะยังคงมีอัตราการเช่าที่สูงและจะมีอัตราค่าเช่าตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ อีกทั้งยังคาดว่าทริสต้า จะดำรงนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังโดยการรักษาสัดส่วนเงินกู้รวม (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) ต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมให้ต่ำกว่า 35% เมื่อพิจารณาจากระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือที่สั้นลง ทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะสามารถรักษาสัดส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ต่ำกว่า 6.6 เท่าได้ตลอดช่วงปีประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากทริสต้า มีผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินที่ปรับตัวแย่ลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ หากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทริสต้า เพิ่มขึ้นเกินกว่า 6.6 เท่าอย่างต่อเนื่องก็อาจส่งผลให้อันดับเครดิตและ/หรือ

แนวโน้มอันดับเครดิตถูกปรับลดลง ในทางกลับกัน การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้หากทรัพย์สิน มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญใน ขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2567	2566	2565	2564
รายได้จากการดำเนินงานรวม	381	1,614	1,699	1,591	1,127
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	194	816	859	778	530
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	194	835	880	799	551
เงินทุนจากการดำเนินงาน	140	611	669	640	405
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	54	225	211	159	146
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าตีธรรม	12,731	12,667	12,613	12,497	12,162
สินทรัพย์รวม	13,640	13,587	13,614	13,508	13,094
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	3,984	4,028	3,793	3,796	3,562
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	8,506	8,417	8,536	8,456	8,393
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	51.0	51.8	51.8	50.2	48.9
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.2 **	6.3	6.6	6.1	4.4
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.6	3.7	4.2	5.0	3.8
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.9 **	4.8	4.3	4.7	6.5
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	14.8 **	15.2	17.6	16.9	11.4
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	31.9	32.4	30.8	31.0	29.8

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 16 ธันวาคม 2567
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่ โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria