

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

องค์กรธุรกิจ | กองทริสต์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

29 พฤษภาคม 2569

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+/Stable

อันดับเครดิตและแนวโน้ม

ทริสต์ตั้งอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” (คงที่)

อันดับเครดิตสะท้อนถึงแนวโน้มการเติบโตของรายได้และกำไรของกองทริสต์ฯ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ ตลอดจนผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่ปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดของทริสต์ฯ ที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ภาระหนี้ทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง และสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังคงถูกจำกัดจากขนาดของทริสต์ฯ ที่ยังไม่ใหญ่มาก และพอร์ตโฟลิออสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัว

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ขนาดของทริสต์ฯ ยังคงค่อนข้างเล็กและมีการกระจุกตัวของพอร์ตโฟลิโอ

พอร์ตโฟลิโอของทริสต์ฯ ยังคงมีขนาดค่อนข้างเล็ก โดยประกอบด้วยสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในศูนย์การค้าชุมชนจำนวน 14 แห่ง และอาคารสำนักงาน 1 แห่ง คิดเป็นมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม 1.28 หมื่นล้านบาท และมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area -- NLA) รวม 164,934 ตารางเมตร

แม้ว่าทริสต์ฯ จะมีทรัพย์สินหลายแห่ง แต่ผลการดำเนินงานของทริสต์ฯ ยังคงพึ่งพาทรัพย์สินหลัก 3 แห่งใน 2 ทำเลเป็นอย่างมาก ได้แก่ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์, เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา และ เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ โดยทรัพย์สินดังกล่าวคิดเป็นประมาณ 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม อีกทั้งยังสร้างรายได้ประมาณ 60% ของรายได้รวม และคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 70%–80% ของ EBITDA ดังนั้น หากเกิดปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักแห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง อาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดโดยรวมของทริสต์ฯ อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญ

การขายพอร์ตโฟลิโอผ่านการเข้าซื้อทรัพย์สินในอนาคต

สถานะเครดิตของทริสต์ฯ สะท้อนถึงศักยภาพในการเติบโตผ่านการเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่ ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินจากกลุ่ม KE Group พันธมิตรเดิม หรือพันธมิตรรายใหม่ ทั้งนี้ ทริสต์ฯ มีสิทธิในการเข้าซื้อทรัพย์สินก่อนจาก KE Group และพันธมิตรเดิม โดยทั่วไปทริสต์ฯ มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่เปิดดำเนินงานมาแล้ว มีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate -- OR) และรายได้ค่าเช่าที่มีเสถียรภาพและเป็นไปตามเกณฑ์การลงทุนของทริสต์ฯ

ทรัสต้าฯ มีแผนที่ชัดเจนในการเข้าซื้อศูนย์การค้าชุมชนขนาดกลางจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ชาญ แอท ดิ อเวนิว, สายไหม อเวนิว และเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ ในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 40,000 ตารางเมตร และมีอัตราการใช้พื้นที่ที่เกือบเต็ม ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนรวมอยู่ที่ประมาณ 1.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็น 11% ของมูลค่าสินทรัพย์รวมในปัจจุบันของทรัสต้าฯ

ในช่วงปี 2570–2571 ทรัสเรทติ้งคาดว่าทรัสต้าฯ จะยังคงเข้าซื้อทรัพย์สินคุณภาพสูงที่มีผลการดำเนินงานมั่นคงอย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าการลงทุนที่คาดการณ์ไว้ประมาณ 500 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทรัสต้าฯ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 40% ภายในปี 2571 โดยศูนย์การค้าชุมชนจะยังคงเป็นทรัพย์สินหลักของพอร์ตโฟลิโอ คิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 95% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมและรายได้รวม ขณะที่รายได้จากกลุ่มอาคารสำนักงานจะยังคงมีสัดส่วนค่อนข้างน้อย การขยายขนาดของพอร์ตโฟลิโอคาดว่าจะสนับสนุนการเติบโตของรายได้และกำไรให้แข็งแกร่งขึ้น พร้อมทั้งช่วยเพิ่มการกระจายตัวของกระแสเงินสดในระยะยาว

รายได้และกำไรคาดว่าจะเติบโต

นอกเหนือจากการเข้าซื้อทรัพย์สิน 3 แห่งที่อาจเกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2569 แล้ว ทรัสต้าฯ ยังมีแผนดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ พร้อมกับการปรับปรุงย่อยในศูนย์การค้าชุมชนอีก 4-5 แห่งในช่วงปลายปี 2569 ถึงปี 2570 แผนการดังกล่าวคาดว่าจะช่วยเสริมคุณภาพและความสามารถในการแข่งขันของพอร์ตโฟลิโอของทรัสต้าฯ ในระยะกลาง แม้ว่ากิจกรรมการปรับปรุงอาจกดดันอัตราค่าเช่าและผลการดำเนินงานของทรัพย์สินบางแห่งเป็นการชั่วคราวในช่วงเปลี่ยนผ่าน

ภายใต้ปัจจัยดังกล่าว ทรัสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมและ EBITDA ของทรัสต้าฯ จะเติบโตในระดับเลขหลักเดียวต่ำในปี 2569 โดยคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ประมาณ 1.6 พันล้านบาท และ EBITDA จะอยู่ที่ประมาณ 800 ล้านบาท ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนหลักจากรายได้ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินใหม่ 3 แห่งที่ทรัสต้าฯ จะเข้าซื้อ ขณะเดียวกัน พอร์ตโฟลิโอเดิมคาดว่าจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราการใช้พื้นที่ที่อยู่ในระดับดี แม้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะปรับลดลงเล็กน้อย

ในระยะข้างหน้า ทรัสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานจะปรับตัวแข็งแกร่งขึ้นในปี 2570 จากการรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของทรัพย์สินใหม่ที่เข้าซื้อ การขยายพอร์ตโฟลิโออย่างต่อเนื่อง และการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานอย่างค่อยเป็นค่อยไปหลังการปรับปรุงทรัพย์สินแล้วเสร็จ ทรัสเรทติ้งคาดว่ารายได้และ EBITDA จะเติบโต 20% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าในปี 2570 และเติบโตต่อเนื่องอีก 5%–8% ในปี 2571 ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทรัสเรทติ้ง คาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของทรัสต้าฯ จะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 1.9–2.1 พันล้านบาทต่อปี ขณะที่ EBITDA จะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาทในช่วงปี 2570–2571 นอกจากนี้ ทรัสเรทติ้งคาดว่าทรัสต้าฯ จะสามารถรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับ 50%–52% ได้ โดยได้รับแรงสนับสนุนจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ประเมินการของทรัสเรทติ้งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าทรัสต้าฯ จะสามารถรักษาอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพอร์ตโฟลิโอให้อยู่สูงกว่า 90% ได้ แม้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคาดว่าจะลดลง 2%–3% ในปี 2570 จากกิจกรรมการปรับปรุงทรัพย์สิน แต่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัวในปี 2571 หลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ

กระแสเงินสดที่มั่นคงจากรายได้ตามสัญญา

ทริสเรตติ้งมองว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัสต์ฯ สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากโครงสร้างสัญญาเช่าที่เหมาะสม ผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ซึ่งช่วยให้ทรัสต์ฯ สามารถมองเห็นกระแสเงินสดในอนาคตได้ค่อนข้างชัดเจน และช่วยลดความผันผวนของกำไรในระยะใกล้ ทั้งนี้ ประมาณ 80% ของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าแบบค่าเช่าคงที่ ซึ่งช่วยสนับสนุนการสร้างรายได้ที่มีเสถียรภาพและสามารถคาดการณ์ได้ ขณะที่พื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญาแบบแบ่งรายได้ ซึ่งเปิดโอกาสให้ทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์เพิ่มเติมในช่วงที่ยอดขายของผู้เช่าปรับตัวดีขึ้น

จากโครงสร้างอายุสัญญาเช่าในปัจจุบัน พื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าอยู่จำนวน 47% จะครบกำหนดต่ออายุในปี 2569 ตามด้วย 21% ในปี 2570 และ 29% ในปี 2571 ส่วนที่เหลือจะครบกำหนดตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป แม้ว่าสัญญาเช่าที่ครบกำหนดจะค่อนข้างกระจุกตัวในปี 2569 แต่ทริสเรตติ้งมองว่าความเสี่ยงด้านอัตราการเช่าพื้นที่ยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ เนื่องจากทรัสต์ฯ มีอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าที่แข็งแกร่งอย่างสม่ำเสมอที่ประมาณ 90% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ทรัสต์ฯ มีการจัดสรรส่วนผลของผู้เช่าอย่างมีกลยุทธ์ เพื่อช่วยเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการและรองรับความต้องการในชีวิตประจำวันของชุมชนโดยรอบ โดยองค์ประกอบของผู้เช่าในแต่ละศูนย์การค้าถูกปรับให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตและความต้องการของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่โดยรอบ ณ เดือนมีนาคม 2569 ผู้เช่ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มมีสัดส่วนพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าอยู่มากที่สุดที่ 19% ตามด้วยกลุ่มบ้านและเฟอร์นิเจอร์ที่ 14% และซูเปอร์มาร์เก็ตที่ 12% ขณะที่กลุ่มไลฟ์สไตล์อื่น ๆ ได้แก่ ความงามและสุขภาพ การศึกษา ความบันเทิง ฟิตเนส และแฟชั่น แต่ละกลุ่มมีสัดส่วนประมาณ 5%–10% ของพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าอยู่

ภาระหนี้ทางการเงินคาดว่าจะยังอยู่ในระดับปานกลาง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากแผนเพิ่มทุนในปี 2569

จากแผนการขยายพอร์ตโฟลิโอของทรัสต์ฯ ในช่วงปี 2569–2571 ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ทางการเงินของทรัสต์ฯ จะยังคงอยู่ในระดับปานกลาง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะยังคงอยู่ต่ำกว่า 6.6 เท่าตลอดช่วงประมาณการ ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้ง คาดว่าทรัสต์ฯ จะมีเงินลงทุนรวมประมาณ 2.8 พันล้านบาทสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่และการต่ออายุสิทธิการเช่าของคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ยังมีงบลงทุนเพื่อบำรุงรักษา (Maintenance CAPEX) อีกประมาณ 200 ล้านบาท

ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินลงทุนส่วนใหญ่จะได้รับการสนับสนุนผ่านการกู้ยืม ควบคู่กับการเพิ่มทุนประมาณ 600 ล้านบาทในปี 2569 ส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value -- LTV) ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 29%–31% ตลอดช่วงประมาณการ ขณะเดียวกัน อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 5.5 เท่าในปี 2569 ก่อนจะค่อย ๆ ปรับดีขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 4.8 เท่าภายในปี 2571 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการเติบโตของกำไรจากทรัพย์สินใหม่ทั้งการเข้าซื้อและทรัพย์สินที่ได้รับการปรับปรุง

เงื่อนไขทางการเงินภายใต้ภาระหนี้ของทรัสต์ฯ กำหนดให้ทรัสต์ฯ ต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ให้อยู่ต่ำกว่า 1.5 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า ให้อยู่ต่ำกว่า 5.5 เท่า และอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า ให้อยู่ต่ำกว่า 50% ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์ฯ อยู่ที่ 0.6 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่ 4.3 เท่า และอัตราส่วน LTV อยู่ที่ 26% ทรูเรทติ้ง คาดว่าทรัสต์ฯ จะยังคงสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องเพียงพอ

ทรูเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทรัสต์ฯ อยู่ในระดับเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมีนาคม 2569 แหล่งสภาพคล่องของทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 310 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 269 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และมีข้อผูกพันจำนวน 194 ล้านบาท นอกจากนี้ ทรูเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานจะอยู่ที่ประมาณ 600 ล้านบาทในปี 2569 ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ ยังมีสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพันซึ่งมีมูลค่าตลาดประมาณ 3.1 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันได้หากมีความจำเป็น

การใช้เงินที่คาดว่าจะได้ในปี 2569 ประกอบด้วยการชำระคืนหนี้รวม 192 ล้านบาท งบลงทุนเพื่อบำรุงรักษาในระดับเทียบเท่า 3% ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรวม และการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิจากการลงทุนที่ปรับปรุงแล้ว

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2569 ทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืม (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) จำนวนทั้งสิ้น 3.5 พันล้านบาท โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีหลักประกันจากธนาคารซึ่งมีการนำสินทรัพย์บางส่วนของทรัสต์ฯ ไปค้ำประกันไว้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีหลักประกันต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ รวมอยู่ที่ระดับ 26% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ของทรูเรทติ้งซึ่งอยู่ที่ระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า”

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานสำคัญภายใต้ประมาณการกรณีพื้นฐานของทรูเรทติ้งสำหรับผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ในช่วงปี 2569-2571 มีดังนี้

- ทรัสต์ฯ จะรักษาอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพอร์ตโพลีโอให้อยู่สูงกว่า 90%
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะลดลงประมาณ 2%-3% ในช่วงปี 2569-2570 ก่อนจะปรับเพิ่มขึ้น 2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าในปี 2571
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ในช่วงประมาณ 1.6-2.1 พันล้านบาท
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ประมาณ 50%-52%
- การเข้าซื้อทรัพย์สินใหม่และการต่ออายุสิทธิการเช่าจะมีมูลค่ารวมประมาณ 2.8 พันล้านบาท พร้อมด้วยงบลงทุนเพื่อบำรุงรักษาอีกประมาณ 200 ล้านบาท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” (คงที่) สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่า อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะยังคงสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปได้ในช่วงปีประมาณการ โดยทริสเรทติ้งคาดว่าสินทรัพย์ทั้งหมดจะยังคงมีอัตราค่าเช่าที่สูงและจะมีอัตราค่าเช่าตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ อีกทั้งยังคาดว่าทรัสต์ฯ จะดำเนินนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังโดยการรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวม (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) ต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมให้ต่ำกว่า 35% ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือที่สั้นลง ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ต่ำกว่า 6.6 เท่าได้ตลอดช่วงปีประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินที่อ่อนแอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ หากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทรัสต์ฯ เพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 6.6 เท่าอย่างต่อเนื่องก็อาจส่งผลให้อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตถูกปรับลดลง ในทางกลับกัน การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้หากทรัสต์ฯ มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2569	2568	2567	2566	2565
รายได้จากการดำเนินงานรวม	383	1,596	1,614	1,699	1,591
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	206	815	816	859	778
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	206	815	835	880	799
เงินทุนจากการดำเนินงาน	159	607	611	669	640
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	48	208	225	211	159
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	12,792	12,721	12,667	12,613	12,497
สินทรัพย์รวม	13,660	13,598	13,587	13,614	13,508
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	3,810	3,880	4,028	3,793	3,796
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	8,752	8,621	8,417	8,536	8,456
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	53.9	51.0	51.8	51.8	50.2
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.3 **	6.3	6.3	6.6	6.1
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.3	3.9	3.7	4.2	5.0
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.6 **	4.8	4.8	4.3	4.7
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	16.4 **	15.6	15.2	17.6	16.9
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	30.3	31.0	32.4	30.8	31.0

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 29 ธันวาคม 2568
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 7 พฤศจิกายน 2568
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 16 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (ALLY)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตในอดีต

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30 พฤษภาคม 2568

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟินีจ
13 พ.ค. 65	BBB+	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ | Preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล | jutamas_b@trisrating.com

*รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เลขที่ 148/2026

บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2569 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้, เปิดเผย, ทำสำเนาเผยแพร่, แจกจ่าย, หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแถมหรือค่าประเมินหรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย 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-criteria