

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/05/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพธิ์กุล

wajee@trisrating.com

จตุมาส บุญวานิชกุล

jutamas\_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสต์เรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล (ทริสต์ฯ) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสต์เรตติ้งว่ารายได้และผลกำไรของทริสต์ฯ มีแนวโน้มที่จะเติบโตยิ่งขึ้นจากผลการดำเนินงานที่น่าพอใจของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันของทริสต์ฯ อีกทั้งยังมีโอกาสที่ทริสต์ฯ จะซื้อสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมด้วย นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงจากรายได้ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ รวมทั้งสภาพคล่องที่เพียงพอของทริสต์ฯ อีกด้วย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีข้อจำกัดจากการที่ทริสต์ฯ มีสินทรัพย์ขนาดเล็กและกระจุกตัวรวมทั้งภาระหนี้สินทางการเงินที่คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากการขยายพอร์ตลงทุน

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### รายได้และผลกำไรที่คาดว่าจะเติบโตในระดับปานกลางในระหว่างปี 2568-2569

ทริสต์เรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานและผลกำไรของทริสต์ฯ จะไม่เติบโตเพิ่มขึ้นในปีนี้แต่จะเติบโตในระดับปานกลางในปีต่อ ๆ ไป โดยการเติบโตดังกล่าวจะมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไป รวมทั้งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่คาดว่าจะฟื้นตัว และการขยายพอร์ตลงทุน อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการทำกำไรของทริสต์ฯ อาจได้รับแรงกดดันจากต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันที่รุนแรงของคู่แข่งรายใหญ่

ทริสต์ฯ มีผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น 7% จากปีที่แล้วมาอยู่ที่ระดับ 1.7 พันล้านบาทและมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เติบโตขึ้น 10% จากปีที่แล้วมาอยู่ที่ระดับ 880 ล้านบาทในปี 2566 อันเนื่องมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงที่ 94% สำหรับศูนย์การค้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ทรงตัว อย่างไรก็ตาม รายได้จากการดำเนินงานของทริสต์ฯ ในไตรมาสแรกของปี 2567 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยที่ระดับ 3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ในขณะที่ EBITDA ยังคงทรงตัว ผลการดำเนินงานของทริสต์ฯ ในไตรมาสแรกของปี 2567 ได้รับแรงกดดันจากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ลดลงของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (The Crystal SB Ratchapruek) ซึ่งเป็นหนึ่งในสามของสินทรัพย์หลักของทริสต์ฯ ทั้งนี้ การลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากการแข่งขันที่รุนแรงจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่เปิดตัวใหม่แห่งหนึ่ง และจากการปรับปรุงพื้นที่ผิวถนนในบริเวณนั้น โดยทริสต์ฯ ยังคงให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าดังกล่าวเพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงเวลาหนึ่ง

ในอนาคตทริสต์เรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของทริสต์ฯ จะยังคงทรงตัวอยู่ที่ระดับ 1.7 พันล้านบาทและ EBITDA ที่ระดับ 900 ล้านบาทในปี 2567 และคาดว่ารายได้และ EBITDA ของทริสต์ฯ จะเติบโตที่ระดับ 10%-15% ในช่วงปี 2568-2569 ด้วยอัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่ระดับประมาณ 50% โดยมาจากสมมติฐานของทริสต์เรตติ้งที่มองว่าทริสต์ฯ น่าจะสามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงเกินกว่า 90% สำหรับศูนย์การค้าและที่ระดับ 97% สำหรับอาคารสำนักงานในระหว่างปี 2567-2569 ทริสต์เรตติ้งประมาณการว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะปรับตัวลดลง 3%-5% ในปีนี้เนื่องจากทริสต์ฯ น่าจะยังคงให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าในสินทรัพย์บางแห่งอยู่ อย่างไรก็ตาม ทริสต์เรตติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะเติบโตขึ้นเล็กน้อยในช่วงระหว่างปี 2568-

2569 นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังประมาณการว่าการเติบโตดังกล่าวจะได้รับการสนับสนุนบางส่วนจากรายได้และผลกำไรจากการซื้อสินทรัพย์ใหม่ตามแผนของทริสต้า อีกด้วย

### แผนการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อขยายพอร์ตลงทุน

ทริสเรตติ้งพิจารณาสถานะเครดิตของทริสต้า จากการเห็นถึงโอกาสในการเติบโตจากการซื้อสินทรัพย์ใหม่จากทั้ง เค.อี. กรุ๊ป (KE Group) หรือจากหุ้นส่วนปัจจุบันหรือจากหุ้นส่วนรายใหม่ ๆ โดยปัจจุบัน เค.อี. กรุ๊ป เป็นเจ้าของศูนย์การค้าชุมชน 1 แห่งและอาคารสำนักงาน 1 แห่งในพอร์ตลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ทริสต้า ยังมีสิทธิ์ในการซื้อสินทรัพย์จากหุ้นส่วนปัจจุบันก่อน โดยทั่วไปแล้ว ทริสต้า จะลงทุนโดยการซื้อสินทรัพย์ที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วซึ่งมีอัตราการเช่าในระดับสูงและมีแนวโน้มการเติบโตของค่าเช่าที่แน่นอน

ทริสต้า มีแผนการที่แน่วแน่ในการซื้อศูนย์การค้าชุมชนภายใต้ชื่อแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง (Happy Avenue Don Muang) จากหุ้นส่วนรายใหม่รายหนึ่ง โครงการดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 4,300 ตารางเมตร (ตร.ม.) และมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ระดับ 96% ส่วนเงินลงทุนนั้นคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 225 ล้านบาทหรือประมาณ 2% ของมูลค่ารวมของสินทรัพย์ปัจจุบัน ทั้งนี้ การซื้อสินทรัพย์ใหม่ดังกล่าวเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะซื้อสินทรัพย์ใหม่ที่มูลค่า 350 ล้านบาทในปี (รวมโครงการแฮปปี้ อเวนิว ดอนเมือง) และที่ประมาณ 1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569 ทริสเรตติ้งประมาณการว่าพื้นที่ให้เช่ารวมของทริสต้า จะเพิ่มขึ้นประมาณ 35%-40% ภายในปี 2569 โดย 98% ของพื้นที่ให้เช่ารวมจะมาจากศูนย์การค้าชุมชน ในขณะที่สัดส่วนจากอาคารสำนักงานจะมีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทั้งนี้ ขนาดของอสังหาริมทรัพย์ในพอร์ตลงทุนที่มีขนาดใหญ่ขึ้นจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และผลกำไรอื่น ๆ ที่จะช่วยกระจายแหล่งที่มาของกระแสเงินสดของทริสต้า ในระยะยาวได้อีกด้วย

### กระแสเงินสดที่คาดการณ์ได้จากรายได้จากสัญญาเช่า

ทริสเรตติ้งมองว่ารายได้ค่าเช่าและบริการของทริสต้า สามารถคาดการณ์ได้ในระดับสูงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่มีสัญญาเช่าระยะเวลาสามปี โดยสัญญาที่เป็นค่าเช่าแบบคงที่มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณ 80% ของสัญญาเช่าทั้งหมดและสัญญาเช่าแบบแบ่งรายได้คิดเป็นสัดส่วนที่เหลือ จากจำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดในปัจจุบันนั้น ทริสต้า มีสัดส่วนพื้นที่ของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปี 2567 อยู่ที่ 35% ในปี 2568 อยู่ที่ 32% ในปี 2569 อยู่ที่ 30% และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะหมดอายุตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป ส่วนอัตราการต่อสัญญาเช่าขึ้นก็ค่อนข้างสูงโดยอยู่ที่ประมาณ 90% ในช่วงสามปีที่ผ่านมา

ศูนย์การค้าของทริสต้า มุ่งเน้นสัดส่วนของผู้เช่าที่ให้บริการลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมร้านโดยตรงเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ค้าปลีกและเพื่อลดทอนความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่นิยมการซื้อสินค้าทางออนไลน์มากขึ้น ทั้งนี้ สัดส่วนของผู้เช่าในศูนย์การค้าของทริสต้า แต่ละแห่งได้รับการจัดสรรเพื่อรองรับวิถีชีวิตของประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่และตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2567 ผู้เช่าในหมวดอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นสัดส่วน 21% ของพื้นที่เช่ารวม กลุ่มของตกแต่งบ้าน 15% ซูเปอร์มาร์เก็ต 11% และหมวดหมู่ที่เกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตอื่น ๆ เช่น ความสวยงามและสุขภาพ การศึกษา ความบันเทิง ฟิตเนส และแฟชั่นนั้นคิดเป็นหมวดหมู่ละ 5%-10% ของพื้นที่เช่ารวม

### ขนาดทริสต้า ที่ไม่ใหญ่มากและมีพอร์ตลงทุนที่กระจุกตัว

ทริสเรตติ้งพิจารณาว่าพอร์ตลงทุนของทริสต้า มีขนาดค่อนข้างเล็กโดยมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่จำนวนทั้งสิ้น 1.25 หมื่นล้านบาทและมีพื้นที่ให้เช่ารวม 160,175 ตร.ม. ณ เดือนมีนาคม 2567 แม้ว่าทริสต้า จะเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าชุมชนทั้งสิ้น 12 แห่งและอาคารสำนักงานอีก 1 แห่ง แต่ผลการดำเนินงานของทริสต้า โดยรวมนั้นยังคงพึ่งพาสินทรัพย์หลัก 3 แห่งใน 2 ท่าหลัก ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center) เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (The Crystal Ekamai-Ramindra) และ เดอะ คริสตัล เอสบี ราชนาปุ๊ก (The Crystal SB Ratchapruk) โดยพื้นที่ให้เช่ารวมของสินทรัพย์ทั้ง 3 แห่งดังกล่าวคิดเป็นประมาณ 60% ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทริสต้า ส่วนในด้านของรายได้และผลกำไรนั้น สินทรัพย์ดังกล่าวสร้างรายได้คิดเป็น 60%-70% และ EBITDA ที่ระดับ 70%-80% ของพอร์ตลงทุนของทริสต้า ในขณะที่ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ในเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นในพื้นที่สินทรัพย์หลักอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของทริสต้า ได้

### ภาระหนี้คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในระดับปานกลาง

ทริสเรตติ้งมองว่าภาระหนี้ของทริสต้า มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นจากแผนการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ๆ เพิ่มเติม สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งได้รวมการซื้อสินทรัพย์ใหม่จำนวนรวมทั้งสิ้น 3.4 พันล้านบาทในช่วงระหว่างปี 2567-2569 เอาไว้ด้วย โดยทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะใช้เงินกู้ยืมเป็นส่วน

ใหญ่ในการซื้อสินทรัพย์และจะทำการเพิ่มทุนที่ประมาณ 1 พันล้านบาทในปี 2568 ดังนั้น อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวม (ไม่รวมหนี้สินทางการเงิน) อาจเพิ่มสูงขึ้นมาอยู่ที่ 32% ในปี 2569 จาก 27% ณ เดือนมีนาคม 2567 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับใกล้เคียง 5 เท่าจากระดับ 4.3 เท่าในไตรมาสแรกของปี 2567 แม้ว่าจะมีการซื้อสินทรัพย์ใหม่ แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าทริสต้า จะยังคงดำรงนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังด้วยการคงอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวม (ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ให้อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 35%

เงื่อนไขทางการเงินของภาระหนี้กำหนดให้ทริสต้า ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับต่ำกว่า 1.5 เท่า ตลอดจนอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA (ไม่รวมหนี้สินทางการเงิน) ที่ระดับต่ำกว่า 5.5 เท่า และอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวม (ไม่รวมหนี้สินทางการเงิน) ที่ระดับต่ำกว่า 50% ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของทริสต้า อยู่ที่ 0.6 เท่า อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ 4.1 เท่า และอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 27% ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าทริสต้า จะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในอีก 12-18 เดือนข้างหน้า

### สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทริสต้า จะอยู่ในระดับที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งสภาพคล่องของทริสต้า ณ เดือนมีนาคม 2567 ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 627 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 419 ล้านบาท ทริสเรทติ้งประมาณการว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับ 665 ล้านบาทในปี 2567 อีกทั้งทริสต้า ยังมีสินทรัพย์ปลอดภาวะคุณภาพดีที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับของเงินสินเชื่อจากธนาคารในกรณีที่ต้องการได้อีกด้วย โดย ณ เดือนมีนาคม 2567 มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ปลอดภาวะดังกล่าวอยู่ที่ 3.8 พันล้านบาท ส่วนการใช้เงินทุนของทริสต้า นั้นประกอบไปด้วยการชำระคืนหนี้จำนวน 108 ล้านบาทในปี 2567 เงินลงทุนสำหรับซ่อมบำรุงที่ระดับ 3% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม และการจ่ายเงินปันผลที่ระดับ 90% เป็นอย่างน้อยของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิ

### โครงสร้างหนี้สิน

ณ เดือนมีนาคม 2567 ทริสต้า มีเงินกู้ยืม (ไม่รวมหนี้สินทางการเงิน) จำนวนทั้งสิ้น 3.6 พันล้านบาท โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกันเป็นสินทรัพย์บางแห่งของทริสต้า อัตราส่วนหนี้สินที่มีหลักประกันต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของทริสต้า อยู่ที่ระดับ 27% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ของทริสเรทติ้งซึ่งอยู่ที่ระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า”

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2567-2569 มีดังนี้

- อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยจะอยู่ที่ระดับสูงเกินกว่า 90% สำหรับศูนย์การค้าชุมชน และจะอยู่ที่ 97% สำหรับอาคารสำนักงาน
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะลดลง 3%-5% ในปี 2567 แต่จะปรับตัวดีขึ้นที่ราว ๆ 1%-2% ต่อปีในระหว่างปี 2568-2569
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 50%
- การซื้อสินทรัพย์ใหม่จะอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 3.4 พันล้านบาท

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าอสังหาริมทรัพย์ของทริสต้า จะยังคงสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปได้ในช่วงปีประมาณการ โดยทริสเรทติ้งคาดว่าสินทรัพย์ทั้งหมดจะยังคงมีอัตราการเช่าที่สูงและจะมีอัตราค่าเช่าตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ อีกทั้งทริสต้า น่าจะดำรงนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังโดยการรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวม (ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมให้ต่ำกว่า 35%

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากทริสต้า มีผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินที่ปรับตัวแย่ลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ หากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทริสต้า เพิ่มขึ้นเกินกว่า 7.5 เท่าอย่างต่อเนื่องก็อาจส่งผลให้อันดับเครดิตและ/หรือ

แนวโน้มอันดับเครดิตได้รับการปรับลดลง ในทางกลับกัน การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจจะเกิดขึ้นได้หากทรัพย์สินฯ มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้

**ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\***

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	405	1,699	1,591	1,127	1,132
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	211	859	778	530	569
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	216	880	799	551	590
เงินทุนจากการดำเนินงาน	161	669	640	405	455
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	55	211	159	146	134
เงินลงทุน	12,472	12,613	12,497	12,162	11,349
สินทรัพย์รวม	13,438	13,614	13,508	13,094	12,251
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	3,806	3,793	3,796	3,562	2,740
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	8,402	8,536	8,456	8,393	8,378
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	53.3	51.8	50.2	48.9	52.1
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.7 **	6.6	6.1	4.4	4.9
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.9	4.2	5.0	3.8	4.4
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.3 **	4.3	4.7	6.5	4.6
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	17.5 **	17.6	16.9	11.4	16.6
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	31.2	30.8	31.0	29.8	24.6
อัตราส่วนเงินกู้รวม/มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวม (%)	33.0	32.8	32.8	31.4	26.9
อัตราส่วนเงินกู้รวม/มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวม (%) (ไม่รวมหนี้สินทางการเงิน)	26.7	26.5	26.7	26.2	22.5

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

**เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง**

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564

## 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. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)