

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 52/2562

22 กรกฎาคม 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 03/05/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
23/04/61	A	Stable

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐมพิ
hattayanee@trisrating.com

จุฑาทิพ จิตรพรหมพันธุ์
jutatip@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย
sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่ระดับ "A" ในขณะที่เดียวกัน ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาทของทริสต์ฯ ไถ่ถอนภายใน 7 ปี ที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยทริสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้รีไฟแนนซ์เงินกู้บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสต์ฯ มีกระแสรายรับที่สม่ำเสมอจากสัญญาเช่าและมีขนาดสินทรัพย์ในโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่ใหญ่ ตลอดจนสินทรัพย์ให้เช่าที่มีการกระจายตัวในหลายพื้นที่ และฐานผู้เช่าที่มีความหลากหลาย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตลดลงบางส่วนจากความผันผวนของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าซึ่งมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันของตลาด ในขณะที่การพิจารณาอันดับเครดิตยังรวมภาระหนี้ที่จะเพิ่มขึ้นตามแผนการลงทุนของทริสต์ฯ ด้วย

ปัจจุบัน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ถือเป็นหนึ่งในผู้นำธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ณ เดือนมีนาคม 2562 ทริสต์ฯ บริหารพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานรวมทั้งสิ้น 1,631,171 ตารางเมตร (ตร.ม.) กระจายตัวในพื้นที่สำคัญสำหรับอุตสาหกรรมและเส้นทางขนส่งที่สำคัญ แบ่งเป็นบริเวณระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) 60% บริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ 14% และบริเวณเหนือกรุงเทพฯ 26% สินทรัพย์เพื่อการลงทุน 73% ทริสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และที่เช่าเป็นสิทธิการเช่า ทริสต์ฯ ยังคงรักษาอัตราการให้เช่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจที่ 83%

พอร์ตการลงทุนของทริสต์ฯ เติบโตอย่างต่อเนื่อง จาก 4,228 ล้านบาท ณ ตอนเริ่มก่อตั้งเติบโตเป็น 35,736 ล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2562 การเติบโตของสินทรัพย์ส่งผลให้รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทริสต์ฯ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและบริการของทริสต์ฯ เติบโตเป็น 1,363 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65% ในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว นอกจากนี้ ทริสต์ฯ สามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรไว้ได้ที่อัตราค่าไถ่จากการดำเนินงาน (อัตราค่าไถ่จากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) อยู่ที่ 74%

อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ของทริสต์ฯ อยู่ที่ระดับประมาณ 22.9% ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 เพิ่มขึ้นจาก 19.6% ณ สิ้นปีการเงิน 2561 ทริสเรตติ้งคาดว่า LTV จะขึ้นไปอยู่ที่ระดับประมาณ 24% ณ สิ้นปีการเงิน 2562 ตามแผนการลงทุนของทริสต์ฯ

ทริสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวน 1,100 ล้านบาทในปีการเงิน 2562 จำนวน 800 ล้านบาทในปีการเงิน 2563 และจำนวน 2,100 ล้านบาทในปีการเงิน 2564 ทริสเรตติ้งมองว่าทริสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ที่อยู่ในระดับที่สามารถจัดการได้ จากการมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ในการนี้ ทริสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระหนี้ก้อนดังกล่าว นอกจากนี้ ทริสต์ฯ ยังมีแผนเตรียมจัดหางบการเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินไว้รองรับการชำระหนี้หนี้ในแต่ละปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าทริสต์ฯ จะสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและสามารถรักษาระดับอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 80% และอัตราค่าไถ่จากการดำเนินงานจะอยู่ที่ประมาณ 70% เอาไว้ได้ และคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 30% ตามนโยบายของทริสต์ฯ รวมทั้งจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจถูกปรับลดลงหากอัตราการให้เช่าลดลงต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือเงินกู้จากการขยายธุรกิจสูงกว่าที่คาดเป็นระยะเวลานาน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากกระแสเงินสดของทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้นหรืองบดุลแข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะนำไปสู่การมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, 12 ตุลาคม 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TREIT204A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A
TREIT216A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A
TREIT226A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
TREIT244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
TREIT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 380 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A
TREIT286A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,260 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
TREIT20DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A
TREIT21DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A
TREIT28DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 7 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้น หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria