

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 14/2563

18 มีนาคม 2563

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 22/07/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี  
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล  
jutamas@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุณย์กิจ  
wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.  
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\*รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสต์เรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่ระดับ "A" ในขณะที่เดียวกัน ทริสต์เรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.4 พันล้านบาทของทริสต์ฯ ได้ถอนภายใน 10 ปี ที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยทริสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้รีไฟแนนซ์เงินกู้บางส่วนและเพื่อการลงทุนในอนาคต

อันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสต์ฯ มีกระแสรายรับที่สม่ำเสมอจากสัญญาเช่าและมีขนาดสินทรัพย์ในโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่ใหญ่และมีการกระจายตัวในหลายพื้นที่ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตได้พิจารณาถึงภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวซึ่งอาจลดทอนความสามารถในการขึ้นค่าเช่าในอีก 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังรวมภาระหนี้ที่จะเพิ่มขึ้นตามแผนการลงทุนของทริสต์ฯ ด้วย

ในช่วงไตรมาสแรกของการเงิน 2563 ทริสต์ฯ ยังคงมีอัตราการใช้เช่าโดยเฉลี่ยที่น่าพอใจที่ระดับ 85% ทริสต์ฯ มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 2.2 ปี ณ เดือนธันวาคม 2562 รายได้ค่าเช่าและบริการของทริสต์ฯ เติบโตอย่างแข็งแกร่งจากการขยายขนาดสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องภายใต้ความร่วมมือของผู้สนับสนุน ทั้งนี้ ทริสต์ฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 2.79 พันล้านบาทในปีการเงิน 2562 (ปีการเงินนับจาก 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน) จาก 1.94 พันล้านบาทในปีการเงิน 2561 และในช่วง 3 เดือนแรกของการเงิน 2563 ทริสต์ฯ มีรายได้รวมจำนวน 759 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว นอกจากนี้ ทริสต์ฯ ยังคงความสามารถในการทำกำไร โดยอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 74% ในปีการเงิน 2562 และ 77% ในไตรมาสแรกของการเงิน 2563

จากการลงทุนล่าสุดของทริสต์ฯ โดยใช้หนี้ 100% ณ เดือนพฤศจิกายน 2562 ส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ของทริสต์ฯ อยู่ที่ระดับประมาณ 28.9% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจาก 25.3% ณ สิ้นปีการเงิน 2562 อย่างไรก็ตาม ณ เดือนมกราคม 2563 ทริสต์ฯ ได้ทำการเพิ่มทุนเพื่อมาชำระหนี้เกือบทั้งหมดที่ใช้เพื่อลงทุนดังกล่าว ดังนั้น LTV จึงลดลงไปอยู่ที่ระดับประมาณ 21% ทริสต์เรตติ้งคาดว่า LTV จะเพิ่มขึ้นตามแผนการลงทุน แต่ยังคงต่ำกว่า 30% ตามนโยบายของทริสต์ฯ

ทริสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวน 1.10 พันล้านบาทในปี 2563 จำนวน 2.80 พันล้านบาทในปี 2564 และจำนวน 4.5 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ในกรณีนี้ ทริสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้ดังกล่าว นอกจากนี้ จากการที่ทริสต์ฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและสินทรัพย์ที่ปลอดหลักประกันเป็นจำนวนมาก ทริสต์เรตติ้งเชื่อว่าทริสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการชำระคืนหนี้ในระดับที่สามารถจัดการได้

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าทริสต์ฯ จะสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและสามารถรักษาระดับอัตราการใช้เช่าที่สูงกว่า 80% และอัตรากำไรจากการดำเนินงานจะอยู่ที่ประมาณ 70% เอาไว้ได้ และคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 30% ตามนโยบายของทริสต์ฯ รวมทั้งจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน

**ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง**

อันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจถูกปรับลดลงหากอัตราการให้เช่าลดลงต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือเงินกู้จากการขายธุรกิจสูงกว่าที่คาดการณ์เป็นระยะเวลานาน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากกระแสเงินสดของทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้นหรืองบดุลแข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะนำไปสู่การมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

**เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง**

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

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)**

<b>อันดับเครดิตองค์กร:</b>	<b>A</b>
<b>อันดับเครดิตตราสารหนี้:</b>	
TREIT204A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A
TREIT20DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A
TREIT216A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A
TREIT21DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A
TREIT226A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
TREIT244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
TREIT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 380 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
TREIT286A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,260 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571	A
TREIT28DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571	A
FTREIT238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
FTREIT268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,400 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 10 ปี	A
<b>แนวโน้มอันดับเครดิต:</b>	<b>Stable</b>

**บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด**

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

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน 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-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)