

ทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 22/2567

14 มีนาคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/05/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ닝
23/04/61	A	Stable

ติดต่อ:

บัมทิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ

wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ทริสตี) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 10 ปีของทริสตี ที่ระดับ “A” ด้วยเช่นกัน โดยทริสตี จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนหนี้บางส่วน

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงฐานะรายได้และกำไรที่เติบโตของทริสตี จากการเพิ่มสินทรัพย์ใหม่ ๆ อยู่เสมอ ตลอดจนการกระจายตัวที่ดีของพอร์ตการลงทุน กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่ยอมรับได้ และภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate – OR) ตลอดจนอัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าได้อีกด้วย

ผลการดำเนินงานของทริสตี เป็นไปตามการคาดการณ์ของทริสเรทติ้ง โดยรายได้จากการดำเนินงานของทริสตี ในไตรมาสแรกของปีการเงิน 2567 เติบโตขึ้น 6.2% จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 989 ล้านบาทซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าอันเนื่องมาจากการลงทุนในสินทรัพย์ที่ต่อเนื่องและอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าของทริสตี เพิ่มขึ้นประมาณ 6% มาอยู่ที่ 2,264,640 ตารางเมตร (ตร.ม.) ตั้งแต่ช่วงสิ้นเดือนกันยายน 2566 อัตราเช่าพื้นที่ (รวมการรับประกัน) ของสินทรัพย์โดยรวมของทริสตี อยู่ในระดับค่อนข้างสม่ำเสมอโดยสูงกว่า 85% ในช่วงปีการเงิน 2564 จนถึงปัจจุบัน โดยที่ ณ เดือนธันวาคม 2566 อัตราดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 85.7% ทริสตี รายงานกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่จำนวนประมาณ 760 ล้านบาท ด้วยอัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่ระดับ 77% ในช่วงไตรมาสแรกของปีการเงิน 2567 ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสตี จะรักษาอัตราการเช่าที่ระดับประมาณ 85% พร้อมทั้งรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับประมาณ 75%-80% เอาไว้ได้ในช่วง 2 ปีข้างหน้า

ณ เดือนธันวาคม 2566 ทริสตี มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.28 หมื่นล้านบาท โดยประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.13 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 1.31 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.2 พันล้านบาท โดยภาระหนี้ดังกล่าวทั้งหมดไม่มีหลักประกัน ทั้งนี้ ทริสตี มีภาระหนี้ที่จะต้องทยอยจ่ายชำระคืนซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าในช่วง 4-5 ปีข้างหน้าซึ่งประกอบด้วยหนี้จำนวน 3.2 พันล้านบาทที่จะต้องจ่ายชำระในช่วงปีการเงิน 2567 จำนวน 2.4 พันล้านบาทในปีการเงิน 2568 จำนวน 2.2 พันล้านบาทในปีการเงิน 2569 และจำนวน 4.9 พันล้านบาทที่จะต้องจ่ายชำระในปีต่อ ๆ ไป ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสตี จะสามารถจ่ายคืนภาระหนี้ดังกล่าวได้จากการที่ทริสตี มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและมีความสัมพันธ์อันดีกับสถาบันการเงินต่าง ๆ อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจากสปอนเซอร์ด้วย

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ระบุให้ทรিসต้า จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (Loan to Fair Value -- LTV) ให้ต่ำกว่า 60% ซึ่ง ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2566 ทรিসต้า มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 26% ทริสเรทตั้งจึงคาดว่าทริสต้า จะสามารถรักษาอัตราส่วน LTV (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ไม่ให้เกิน 30% ในช่วง 2 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ตามนโยบายทางการเงินของทริสต้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทที่ว่าทริสต้า จะสามารถสร้างผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายได้โดยจะรักษาอัตราการเข้าพื้นที่ที่สูงกว่าระดับ 80% พร้อมทั้งรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับสูงกว่า 70% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทริสเรทตั้งยังคงคาดว่าทริสต้า จะสามารถรักษาอัตราส่วน LTV ไม่ให้เกิน 30% เอาไว้เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายทางการเงินของทริสต้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการเข้าพื้นที่ของสินทรัพย์ของทริสต้า ลดลงต่ำกว่าประมาณการของทริสเรทตั้งอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือทริสต้า มีการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจมากเกินไปที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ระดับเกินกว่า 5.5 เท่าเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากกระแสเงินสดของทริสต้า เพิ่มขึ้นและโครงสร้างเงินทุนแข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ลดระดับลงต่ำกว่า 2.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TREIT244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
FTREIT246A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
FTREIT24DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
FTREIT255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
TREIT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 380 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
FTREIT263A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT266A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT274A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 450 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
FTREIT275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
FTREIT283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 150 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571	A
FTREIT286A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571	A
TREIT286A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,260 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571	A
TREIT28DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571	A
FTREIT303A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 350 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2573	A
FTREIT304A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2573	A
FTREIT316A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 250 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2574	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 10 ปี	A
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 และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใด ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria