

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 82/2564

31 พฤษภาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 18/05/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

เหตุผล

ทริสต์เรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (หรือเรียกว่า “ทริสต์”) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสต์เรตติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2.5 พันล้านบาท ใต้อนภายใน 10 ปีของทริสต์ ที่ระดับ “A” ด้วยเช่นกัน โดยทริสต์ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระหนี้บางส่วน

โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสต์ มีตำแหน่งทางการตลาดที่แข็งแกร่ง การกระจายตัวที่ดีของพอร์ตการลงทุน กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่แข็งแกร่ง รวมทั้งการมีภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลจากอายุสัญญาเช่าที่ค่อนข้างสั้นและการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจกระทบต่อความต้องการและการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ตำแหน่งทางการตลาดที่แข็งแกร่งในฐานะทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศ

ทริสต์เรตติ้งคาดว่าทริสต์ จะสามารถดำรงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของไทยเอาไว้ได้ โดยเป็นทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศด้วยมูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4.41 หมื่นล้านบาทและมีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 2.03 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) ณ เดือนมีนาคม 2564 ทริสต์ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องผ่านการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ๆ จากสปอนเซอร์หลักของทริสต์ คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศไทย อีกทั้งทริสต์ ยังมองหาโอกาสในการลงทุนในสินทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์จากบุคคลภายนอก

ในปีการเงิน 2563 (ปีการเงินของทริสต์ เริ่มจาก 1 ตุลาคมถึง 30 กันยายน) ทริสต์ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมในมูลค่า 4.97 พันล้านบาทประกอบด้วย 2.87 พันล้านบาทจากสปอนเซอร์ และ 2.1 พันล้านบาทจากบุคคลภายนอกคือ บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นอกจากนี้ ในครั้งแรกของปีการเงิน 2564 ทริสต์ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมในมูลค่า 2.79 พันล้านบาทจากสปอนเซอร์ ในขณะเดียวกัน ทริสต์ ยังมีแผนการลงทุนที่จะซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมในมูลค่าอีกราว 2.1 พันล้านบาทภายในครึ่งหลังของปีการเงิน 2564 อีกด้วย โดยในอนาคต ทริสต์ ตั้งใจจะลงทุนในสินทรัพย์เพื่อการให้เช่าใหม่ ๆ อีกประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี

การกระจายตัวที่ดีของพอร์ตการลงทุนด้วยอัตราการใช้เช่าที่อยู่ในระดับนำพอใจ

สินทรัพย์ของทริสต์ ยังคงมีความหลากหลายเป็นอย่างดีทั้งในแง่ที่ตั้งและผู้เช่า พื้นที่ให้เช่าของทริสต์ ประกอบด้วยคลังสินค้าในสัดส่วน 57% และโรงงาน 43% สินทรัพย์ให้เช่าของทริสต์ กระจายตัวไปในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ 3 ทำเลสำคัญสำหรับโลจิสติกส์และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในประเทศไทยซึ่งประกอบด้วยเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) คิดเป็นสัดส่วน 59% บริเวณเหนือกรุงเทพฯ 23% และบริเวณตะวันออกของกรุงเทพฯ อีก 18% ผู้เช่าพื้นที่ของทริสต์ ก็มีความหลากหลาย โดยกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ประกอบด้วยผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (34%) อุตสาหกรรมยานยนต์ (22%) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ติดต่อ:

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุณย์กิจ

wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

(19%) และผู้ค้าปลีก (6%) โดยพิจารณาตามพื้นที่เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของทรัสต์ มีสัดส่วนคิดเป็นประมาณ 27% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัสต์ และ 24% ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ในครั้งแรกของปีการเงิน 2564

แม้ว่าจะมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 แต่ทรัสต์ ก็ยังคงรักษาอัตราการให้เช่าที่ระดับ 80%-83% ภายในปีการเงิน 2563 จนถึงครั้งแรกของปีการเงิน 2564 เอาไว้ได้ อุปสงค์ที่ลดลงจากอุตสาหกรรมยานยนต์ในปีการเงิน 2563 ถูกชดเชยด้วยอุปสงค์ในคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นจากผู้ให้บริการโลจิสติกส์ อีกทั้งความตึงเครียดของสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนทำให้โรงงานหลายแห่งย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย สำหรับปีการเงิน 2564 การฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาและประเทศที่พัฒนาแล้วภายหลังจากมีวัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจเพื่อส่งออก นอกจากนี้ การขยายขนาดสินทรัพย์ที่มีอัตราเช่าสูงจากสเปนเซอร์และแผนการขายสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้บางส่วนออกไปน่าจะช่วยให้ผลการดำเนินงานของทรัสต์ คงอยู่ที่ระดับปัจจุบันได้

การแพร่ระบาดระลอกใหม่ของไวรัสโควิด 19 อาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราค่าเช่าและอัตราการต่ออายุสัญญา

ในมุมมองของทรัสเรตติ้ง ทรัสต์ มีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ท่ามกลางสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่กินเวลานาน ผู้เช่าบางส่วนอาจตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าฉบับเดิมจนหมดอายุเพียงแค่ 1-2 เดือน อุปสงค์ใหม่จากนักลงทุนต่างชาติที่ชะลอตัวลงจากมาตรการจำกัดการเดินทางที่ยังคงอยู่ อีกทั้ง ผู้เช่าส่วนหนึ่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าสั้นกว่าปกติ ดังนั้น ทรัสต์ มีเวลาที่จะมองหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ไม่ต่ออายุ อัตราการต่ออายุของสัญญาในปีการเงิน 2563 อยู่ที่ 59% จากเกินกว่า 75% ในช่วง 3 ปีก่อนหน้านี้ ก่อนที่จะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 67% ในครั้งแรกของปีการเงิน 2564 ปัจจุบัน สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของทรัสต์ มีระยะเวลาเช่า 3 ปี โดย 17% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัสต์ จะครบกำหนดต่อสัญญาในช่วงครึ่งหลังของปีการเงิน 2564 ในขณะที่ 26% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดจะครบกำหนดในปีการเงิน 2565 อีก 22% จะครบกำหนดในปีการเงิน 2566 และที่เหลือจะครบกำหนดหลังจากนั้น

ในอนาคต การเติบโตของอุปสงค์ใหม่จากนักลงทุนต่างชาติขึ้นอยู่กับอัตราการฉีดวัคซีนในประเทศไทย อัตราการเติบโตที่ช้าของอุปสงค์ใหม่จะลดทอนความสามารถในการขึ้นอัตราค่าเช่าในช่วง 3 ปีข้างหน้า ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน ทรัสเรตติ้งคาดว่าอัตราการให้เช่า (รวมการรับประกัน) จะอยู่ที่ระดับประมาณ 81%-84% ในขณะที่อัตราค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานของทรัสต์ จะอยู่ในระดับคงที่ในช่วง 3 ปีข้างหน้า รายได้ของทรัสต์ คาดว่าจะอยู่ที่ 3.2-3.4 พันล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2564-2566

กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ยังคงแข็งแกร่ง

ทรัสเรตติ้งคาดว่ากระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของทรัสต์ ยังคงแข็งแกร่งจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์คุณภาพดีอย่างต่อเนื่องและค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง ในปีการเงิน 2563 กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทรัสต์ เพิ่มขึ้น 16% จากปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 2.41 พันล้านบาทเนื่องจากการเติบโตของรายได้และค่าใช้จ่ายที่ลดลง รายได้ของทรัสต์ เติบโตขึ้น 9% จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 3.04 พันล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มสินทรัพย์ที่มีอัตราเช่าสูง อีกทั้ง การเปลี่ยนการคิดอัตราภาษีที่ดินจาก 12.5% บนรายได้ค่าเช่าและบริการเป็น 0.3%-0.7% ของมูลค่าทรัพย์สิน (ขึ้นกับมูลค่าทรัพย์สิน) ตามที่กำหนดโดยหน่วยงานของรัฐ และมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรา 90% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ในปีที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ภาษีจ่ายของทรัสต์ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 79% ในปีการเงิน 2563 เทียบกับ 74% ในปีการเงิน 2562

อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายในปีการเงิน 2563 ของทรัสต์ อยู่ที่ 7 เท่า เช่นเดียวกับในปีการเงิน 2562 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ทั้งนี้ คาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 75%-77% และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายควรรักษาที่ระดับ 2.5-2.6 พันล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2564-2566 อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 5-6 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 5-5.5 เท่า

ภาระหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับปานกลาง

ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ จะสามารถคงสถานะทางการเงินไว้ได้ในระดับปานกลาง ภายใต้กลยุทธ์เติบโตของทรัสต์ ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ จะใช้แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตด้วยการเพิ่มทุนและการกู้ยืมผสมกัน ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทรัสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ จะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ไม่ให้เกิน 30% ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับประมาณ 5 เท่า

ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 ทรัสต์ มีอัตราส่วน LTV อยู่ที่ระดับ 24% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายรักษาระดับอยู่ที่ 3.95 เท่า ภายใต้นโยบายการเงิน ทรัสต์ บริหารจัดการแหล่งเงินทุนเพื่อให้มั่นใจว่ารักษาอัตราส่วน LTV ไม่เกิน 30% ในครั้งแรกของปีการเงิน 2564 ทรัสต์ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 2.79 พันล้านบาทด้วยการก่อหนี้ 100% ต่อมาได้ทำการเพิ่มทุนมูลค่า 2.82 พันล้านบาทในเดือนมกราคม 2564 เพื่อนำไปชำระหนี้จากสถาบันการเงินเกือบทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ มีแผนจะลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมอีกจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2.1 พันล้านบาทภายในเดือนกันยายน 2564 นี้ ด้วยการกู้ยืม 100% คาดว่าจะทำให้อัตราส่วน LTV เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 28% ณ

สิ้นปีการเงิน 2564

ตามเงื่อนไขทางการเงินระบุให้ทรัสต์ฯ จะต้องรักษาอัตราส่วน LTV ให้ต่ำกว่า 60% และอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายเกินกว่า 5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนมีนาคม 2564 ทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 24% และ 7 เท่าตามลำดับ ทรัสต์ฯ ประเมินว่าทรัสต์ฯ จะไม่มีปัญหาในการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้

ทรัสต์ฯ ประเมินว่าทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้าจากความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แหล่งสภาพคล่องของทรัสต์ฯ ประกอบไปด้วยเงินสดประมาณ 692 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมที่มีกับสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 1.6 พันล้านบาท ทรัสต์ฯ ตั้งคาดการณ์ว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2-2.5 พันล้านบาทในอีก 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 6-7 เท่าในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

ณ เดือนมีนาคม 2564 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.08 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8.34 พันล้านบาทและเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 2.44 พันล้านบาท ทรัสต์ฯ ตั้งใจจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 1.8 พันล้านบาทที่ครบกำหนดในเดือนมิถุนายน 2564 และภาระหนี้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมบางส่วน ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวน 1.3 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 ตามด้วยจำนวน 500 ล้านบาทในปีการเงิน 2566 และจำนวน 7.18 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา จากสินทรัพย์ขนาดใหญ่และ LTV ที่ค่อนข้างต่ำ ทรัสต์ฯ จะสามารถรีไฟแนนซ์หนี้ได้

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- อัตราการให้เช่า (รวมการรับประกัน) จะอยู่ที่ระดับประมาณ 80%-85% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 75%-77% ในปีการเงิน 2564-2566
- เงินทุนสำหรับซื้อสินทรัพย์ใหม่อยู่ที่ 4.8 พันล้านบาทในปีการเงิน 2564 และ 2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2565-2566
- แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ใหม่จะมาจากทั้งการเพิ่มทุนและการกู้ยืม โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์จะอยู่ที่ระดับไม่เกิน 30%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทรัสต์ฯ ตั้งว่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและรักษาอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 80% พร้อมทั้งรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับสูงกว่า 70% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งใจจะรักษาอัตราส่วน LTV ไม่ให้เกิน 30% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 4.5-5.5 เท่าเอาไว้ได้อีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือมีการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับเกินกว่า 6 เท่าเป็นระยะเวลานาน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากกระแสเงินสดของทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้นหรือโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์ฯ แข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและนำไปสู่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างมั่นคง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	----- ณ วันที่ 30 กันยายน -----				
	ต.ค. 2563- มี.ค. 2564	2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,671	3,036	2,791	1,944	592
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,320	2,374	2,031	1,352	454
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,328	2,410	2,071	1,392	480
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,139	2,085	1,790	1,249	394
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	189	326	282	142	85
เงินลงทุน	2,813	4,999	3,225	1,785	0
สินทรัพย์รวม	45,279	42,870	38,495	35,433	31,961
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	10,173	10,480	9,064	6,219	4,433
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	32,942	29,975	27,489	27,362	25,468
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	79.44	79.39	74.21	71.56	81.09
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.11 **	6.00	5.64	4.12	2.34
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.02	7.40	7.35	9.77	5.63
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.95 **	4.35	4.38	4.47	9.24
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	21.94 **	19.89	19.74	20.08	8.90
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	23.59	25.91	24.80	18.52	14.83

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

หมายเหตุ ทรัสตีฯ ได้เปลี่ยนปีการเงินจากสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมมาเป็นสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายนโดยเริ่มตั้งแต่ปีการเงิน 2561 เป็นต้นไป ส่งผลให้งบการเงินสำหรับปีการเงิน 2561 มีการรายงานเพียง 9 เดือนเท่านั้น

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TREIT216A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A
TREIT21DA: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A
TREIT226A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
TREIT244A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
TREIT256A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 380 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A
TREIT286A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,260 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
TREIT28DA: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
FTREIT238A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A
FTREIT268A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT274A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 450 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	A
FTREIT304A: หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2573	A
หุ้นกู้ไม่ต้องสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 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. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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