

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พรีอเพอร์ตี

ครั้งที่ 85/2562

26 ธันวาคม 2562

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ต้องยลสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 26/09/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิงจ
26/09/62	A-	Stable

ติดต่อ:

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุณย์กิจ

wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

## เหตุผล

ทริสต์เรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พรีอเพอร์ตี (หรือเรียกว่า “ทริสต์”) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้ม “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะที่เดียวกัน ทริสต์เรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ต้องยลสิทธิไม่มีหลักประกันวงเงิน 2.5 พันล้านบาท ที่ระดับ “A-” โดยทริสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ชำระคืนหนี้เดิมที่มีกับสถาบันการเงิน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์คุณภาพดีของทริสต์ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนกระแสเงินสดที่ค่อนข้างสม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาและระดับหนี้สินที่ต่ำ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนบางส่วนจากการกระจุกตัวของสินทรัพย์ของทริสต์ซึ่งมีเพียง 2 แห่งและความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจจะไม่ต่อสัญญาเช่า

ทริสต์มีอาคารสำนักงาน 2 อาคารประกอบไปด้วยอาคารซึ่งทริสต์เป็นเจ้าของคือ “Exchange Tower” และลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร “Mercury Tower” โดยอาคารทั้งสองแห่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 67,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินดังกล่าวรวมกันอยู่ที่ 8.12 พันล้านบาท ณ เดือนกันยายน 2562 อาคารทั้งสองแห่งมีอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าที่สูง โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ในระดับสูงกว่า 96% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับ Exchange Tower อยู่ที่ 1,040 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน และ Mercury Tower อยู่ที่ 1,010 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน

ทริสต์มีผลการดำเนินงานสอดคล้องกับที่ทริสต์เรตติ้งคาดการณ์ โดยรายได้รวมจากค่าเช่าและค่าบริการเติบโตขึ้น 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนขึ้นมายู่ที่ 732 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ 66% เปรียบเทียบกับ 62% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ทริสต์มีระดับหนี้สินและสภาพคล่องที่ดีโดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ 2.5 เท่า อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ 20% และอัตราส่วนเงินลงทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 29%

เงื่อนไขของเงินกู้ยืมจากธนาคารมีข้อกำหนดให้ทริสต์ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนไม่เกิน 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายไม่เกินกว่า 6 เท่า โดย ณ เดือนกันยายน 2562 ทริสต์มีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ระดับ 23% และมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 3.3 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงิน

ทริสต์เรตติ้งคาดว่าทริสต์จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่ประมาณ 940 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564 และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ประมาณ 59% ทริสต์เรตติ้งคาดว่าทริสต์จะดำรงนโยบายทางการเงินแบบระมัดระวังต่อไปโดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ต่ำกว่า 30% แม้ว่าทริสต์มีแผนจะซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม และคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ต่ำกว่า 3 เท่าในช่วงปี 2562-2564

**แนวโน้มอันดับเครดิต**

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่าสินทรัพย์ของทรัสต์จะสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ โดยทรัสต์จะมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับไม่เกิน 30% และจะมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับไม่เกิน 3.5 เท่าเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง

**ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง**

ทริสเรตติ้งอาจปรับลดอันดับเครดิตลงหากทรัสต์มีการซื้อสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 30% และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มสูงเกินกว่า 4 เท่า นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังอาจปรับลดอันดับเครดิตลงหากผลการดำเนินงานของทรัสต์ถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งอาจเกิดจากภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าแยกลงอีกด้วย ในทางตรงกันข้าม ทริสเรตติ้งอาจปรับอันดับเครดิตเพิ่มขึ้นหากทรัสต์สามารถเพิ่มขนาดของสินทรัพย์และกระจายฐานสินทรัพย์ได้อย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้

**เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง**

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, 12 ตุลาคม 2559

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME)**

<b>อันดับเครดิตองค์กร:</b>	A-
<b>อันดับเครดิตตราสารหนี้:</b>	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 7 ปี	A-
<b>แนวโน้มอันดับเครดิต:</b>	Stable

**บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด**

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)