TRIS RATING
A Strategic Partner of S&P Global

CreditNews ข่าวเครดิต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 72/2563
18 พฤษภาคม 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 18/03/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:
หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบูลย์กิจ
wajee@trisrating.com

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

WWW.TRISRATING.COM

** รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ*

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (หรือเรียกว่า “ทรัสต์ฯ”) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทรัสต์ฯ มีตำแหน่งทางการตลาดที่แข็งแกร่งจากการมีสินทรัพย์ขนาดใหญ่พร้อมด้วยผู้เช่าที่หลากหลายและทำเลที่อยู่ในจุดยุทธศาสตร์ รวมทั้งการมีภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 ซึ่งอาจกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ตำแหน่งทางการตลาดที่แข็งแกร่งจากการเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศ

ในมุมมองของทริสเรทติ้งเห็นว่าทรัสต์ฯ สามารถดำรงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของไทยเอาไว้ได้โดยเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศด้วยมูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3.92 หมื่นล้านบาทและมีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 1.76 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) ณ เดือนมีนาคม 2563 ทั้งนี้ สปอนเซอร์หลักของทรัสต์ฯ คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) นั้นมีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศไทย ทรัสต์ฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจากการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ๆ จากสปอนเซอร์และบุคคลภายนอก รายได้จากการให้เช่าและบริการเติบโตที่ระดับ 2.8 พันล้านบาทในปีการเงิน 2562 (ปีการเงินของทรัสต์ฯ เริ่มจาก 1 ตุลาคมถึง 30 กันยายน) จากน้อยกว่า 1 พันล้านบาทในปี 2560

ทรัสต์ฯ มีแผนลงทุนในคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโลจิสติกส์ โดยในเดือนสิงหาคม 2562 ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนซื้อกิจการห้องเย็นซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าขนาด 18,354 ตร.ม. จาก บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด และได้ให้บริษัทดังกล่าวเช่ากลับเป็นระยะเวลา 12 ปีนับจากวันที่ 28 สิงหาคม 2562 จนถึงวันที่ 27 สิงหาคม 2574 นอกจากนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 ทรัสต์ฯ ยังได้ลงทุนซื้อคลังสินค้าขนาด 80,012 ตร.ม. ที่แหลมฉบังคิดเป็นเงินลงทุนจำนวน 2.1 พันล้านบาทจากบุคคลภายนอกคือ บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในขณะเดียวกัน ทรัสต์ฯ ยังมีแผนการลงทุนที่จะซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมในมูลค่าอีกราว 3.5 พันล้านบาทภายในปีการเงิน 2563 อีกด้วย โดยในอนาคต ทรัสต์ฯ ตั้งใจจะลงทุนในสินทรัพย์เพื่อการให้เช่าใหม่ ๆ อีกประมาณ 2-3 พันล้านบาทต่อปี

กลุ่มผู้เช่าและทำเลที่ตั้งมีความหลากหลายด้วยอัตราการให้เช่าที่อยู่ในระดับน่าพอใจ

พื้นที่ให้เช่าของทรัสต์ฯ ประกอบด้วยคลังสินค้าในสัดส่วน 55% และโรงงาน 45% สินทรัพย์ของทรัสต์ฯ มีความหลากหลายเป็นอย่างดีทั้งในแง่ทำเลที่ตั้งและผู้เช่า สินทรัพย์ให้เช่าของทรัสต์ฯ กระจายตัวไปในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์สำหรับโลจิสติกส์และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในประเทศไทยซึ่งประกอบด้วยเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) คิดเป็นสัดส่วน 62% บริเวณเหนือกรุงเทพฯ 25% และบริเวณตะวันออกกรุงเทพฯ อีก 13% ผู้เช่าของทรัสต์ฯ ก็มีความหลากหลาย โดยกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมหลายประเภทตั้งแต่ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ไปจนถึงกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ รวมไปถึงผู้ผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ตลอดจนผู้ค้าปลีก เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของทรัสต์ฯ มีสัดส่วน

คิดเป็นประมาณ 20% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัสต์ฯ ในปีการเงิน 2562 จนถึงครึ่งแรกของปีการเงิน 2563

เนื่องจากโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของทรัสต์ฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถคงอัตราการให้เช่าในระดับที่น่าพอใจเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2563 ทรัสต์ฯ มีอัตราการให้เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ระดับ 85% เพิ่มขึ้นจากระดับที่ราว ๆ 79% ในช่วงปีการเงิน 2559-2561 การย้ายฐานการผลิตของกลุ่มผู้ผลิตฮาร์ดดิสก์ระดับโลกมายังประเทศไทย เช่น เวสเทิร์นดิจิตอล ส่งผลต่อความต้องการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นจากผู้ผลิตในห่วงโซ่อุปทาน อีกทั้งความตึงเครียดของสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนก็ยังเป็นปัจจัยที่ทำให้แนวโน้มของอัตราการให้เช่าเพิ่มสูงขึ้นจากการย้ายฐานห่วงโซ่อุปทานออกนอกประเทศจีนอีกด้วย นอกจากนี้ การขยายขนาดสินทรัพย์ที่มีอัตราเช่าสูงจากสปอนเซอร์และการขายสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้บางส่วนออกไปยังช่วยให้ผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ดีขึ้นอีกด้วยเช่นกัน

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะส่งผลกระทบต่ออัตราการให้เช่าและอัตราค่าเช่าในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทริสเรทติ้งเชื่อว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อาจส่งผลกดดันต่ออัตราการให้เช่าและอัตราค่าเช่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ทั้งนี้ การแพร่ระบาดของไวรัสส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมมาตั้งแต่ปลายเดือนมกราคม 2563 ผู้เช่าพื้นที่ของทรัสต์ฯ ส่วนใหญ่อยู่ในธุรกิจประเภทผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (27%) อุตสาหกรรมยานยนต์ (24%) และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ (22%) โดยพิจารณาตามพื้นที่เช่า ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 โรงงานผลิตรถยนต์หลายแห่งต้องปิดชั่วคราวเนื่องจากความต้องการสินค้าที่ลดลงอย่างมากจากผลของการแพร่ระบาดของไวรัสซึ่งในขณะนี้กำลังส่งผลต่อผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยานยนต์บางส่วนของทรัสต์ฯ ด้วยเหตุนี้ ทรัสต์ฯ อาจจำเป็นต้องลดค่าเช่าลงในช่วงระยะหนึ่งเพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้

ภายใต้สมมติฐานที่การแพร่ระบาดจะสามารถควบคุมได้ภายในครึ่งปีแรก ทริสเรทติ้งคาดว่าค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานของทรัสต์ฯ จะลดลง 10% ในปีการเงิน 2563 และจะกลับมาอยู่ที่ระดับปัจจุบันในปีการเงิน 2564 อัตราการให้เช่าคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 82%-84% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า รายได้ในปีการเงิน 2563 คาดว่าจะลดลงไปอยู่ที่ราว 2.6 พันล้านบาทและจะขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2564-2565 อย่างไรก็ตาม หากการแพร่ระบาดกินระยะเวลานานกว่าที่คาดไว้ก็จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ มากยิ่งขึ้นทั้งจากอัตราการให้เช่าที่ลดลงและอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ปัจจุบัน สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของทรัสต์ฯ มีระยะเวลาการเช่านาน 3 ปี โดย 17% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัสต์ฯ จะครบกำหนดต่อสัญญาในช่วงครึ่งหลังของปีการเงิน 2563 ในขณะที่ 29% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดจะครบกำหนดในปีการเงิน 2564 อีก 21% จะครบกำหนดในปีการเงิน 2565 และที่เหลือจะครบกำหนดหลังจากนั้น อัตราการต่ออายุของสัญญาที่หมดอายุของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับเกินกว่า 75% ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา แต่ในครึ่งแรกของปีการเงิน 2563 อัตราการต่ออายุของสัญญาลดลงมาอยู่ที่ระดับ 61% ของผู้เช่าที่มีสัญญาครบกำหนด

ภาระหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับปานกลาง

ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถคงสถานะทางการเงินในระดับปัจจุบันต่อไปได้ แม้จะมีแผนลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าทรัสต์ฯ จะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ไม่ให้เกิน 30% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับ 4-5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2563 ทรัสต์ฯ มีอัตราส่วน LTV อยู่ที่ระดับ 21% โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายรักษาระดับอยู่ที่ 4.4-4.5 เท่าตลอดระยะ 2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะคงภาระหนี้สินทางการเงินให้เป็นไปตามเป้าหมาย ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะใช้แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตด้วยการเพิ่มทุนและการกู้ยืมผสมกัน รวมทั้งรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ดีด้วย

ในมุมมองของทริสเรทติ้งเห็นว่าทรัสต์ฯ น่าจะสามารถบริหารจัดการให้โครงสร้างเงินทุนเป็นไปตามเป้าหมาย โดยปกติแล้วทรัสต์ฯ จะทำการเพิ่มทุนเพื่อนำมาใช้ลงทุนซื้อสินทรัพย์ใหม่ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 2.1 พันล้านบาทด้วยการก่อหนี้ 100% ทำให้อัตราส่วน LTV ของทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้นที่ระดับ 29% ต่อมาในเดือนมกราคม 2563 ทรัสต์ฯ ได้ทำการเพิ่มทุนมูลค่า 3.1 พันล้านบาทเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้จากสถาบันการเงินเกือบทั้งหมด ส่งผลให้อัตราส่วน LTV ลดลงไปอยู่ที่ระดับประมาณ 21% อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ฯ มีแผนจะลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมอีกจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 3.5 พันล้านบาทภายในเดือนกันยายน 2563 นี้ ซึ่งหากทรัสต์ฯ ซื้อสินทรัพย์ด้วยการกู้ยืม 100% ก็คาดว่าจะทำให้อัตราส่วน LTV เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 27% ณ สิ้นปีการเงิน 2563 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอาจจะสูงเกินกว่า 5 เท่าเล็กน้อยในปีการเงิน 2563 หากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เลวร้ายมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนนี้จะลดลงในปีต่อไปหลังจากเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวภายหลังสิ้นสุดการแพร่ระบาด

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้จากความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนรวมถึงการมีสินทรัพย์ที่ปลอดหลักประกันเป็นจำนวนมาก อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับประมาณ 24% และอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ 6.9 เท่าในช่วงครึ่งแรกของปีการเงิน 2563 ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของทรัสต์ฯ จะลดลงมาอยู่ที่ 1.5 พันล้านในปีการเงิน 2563 และจะฟื้นกลับไปอยู่ที่ประมาณ 1.8-1.9 พันล้านต่อปีในปีต่อ ๆ มา อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 13% ในปีการเงิน 2563 และจะกลับไปอยู่ที่ระดับประมาณ 15%-16% ในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 5 เท่า

ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ณ เดือนมีนาคม 2563 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 8.6 พันล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8.4 พันล้านบาทและเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 206 ล้านบาท ทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระหุ้นกู้จำนวน 800 ล้านบาทที่ครบกำหนดในเดือนเมษายน 2563 และเงินกู้ยืมธนาคารทั้งหมดด้วยหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระเป็นงวด (Bullet Debt) จำนวน 2.1 พันล้านบาทในปีการเงิน 2564 ตามด้วยจำนวน 1.3 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 และจำนวน 5.2 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ในการนี้ ทรัสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม จากปัญหาการขาดสภาพคล่องในตลาดหุ้นกู้จากการที่นักลงทุนส่วนใหญ่หลีกเลี่ยงความเสี่ยงในช่วงไวรัสระบาดจึงส่งผลต่อความเสี่ยงในการรีไฟแนนซ์ของผู้ออกตราสารทุกราย เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการรีไฟแนนซ์ ทรัสต์ฯ จึงได้เตรียมหาวงเงินสินเชื่อจำนวนประมาณ 1.5 พันล้านบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำรองสำหรับรองรับการชำระคืนหนี้บางส่วนที่จะครบกำหนดในปีการเงิน 2564

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- แผนการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่คาดว่าจะมีขนาดการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 5.6 พันล้านบาทในปีการเงิน 2563 และ 2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2564-2565
- อัตราการให้เช่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 82%-84% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานคาดว่าจะลดลงประมาณ 10% ในปีการเงิน 2563 เนื่องจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 และจะกลับมาอยู่ที่ระดับเดิมได้ในปีการเงิน 2564-2565
- รายได้ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ราว ๆ ปีละ 2.6-3.2 พันล้านบาทในปีการเงิน 2563-2565
- อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 71% ในปีการเงิน 2563 และจะกลับมาอยู่ที่ระดับ 73%-74% ในปีการเงิน 2564-2565

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปได้ในช่วงปีการเงิน 2563-2565 โดยที่ทริสเรทติ้งยังคาดว่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะมีอัตราการเช่าที่สูงกว่า 80% และทรัสต์ฯ จะยังคงกำไรจากการดำเนินงานที่ราว 70% อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 4-5 เท่าและอัตราส่วน LTV ไม่ให้เกิน 30% เอาไว้ได้อีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

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

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2562-มี.ค. 2563	-- ณ วันที่ 30 กันยายน -- 2562	2561	-- ณ วันที่ 31 ธันวาคม -- 2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,509	2,791	1,944	592	652
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,141	2,021	1,352	454	480
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,160	2,061	1,392	480	496
เงินทุนจากการดำเนินงาน	991	1,779	1,249	394	412
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	169	282	142	85	83
เงินลงทุน	2,135	3,225	1,785	0	0
สินทรัพย์รวม	40,853	38,497	35,433	31,961	7,771
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	7,731	9,066	6,219	4,433	1,724
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	30,720	27,489	27,362	25,468	5,747
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	76.87	73.85	71.56	81.09	76.03
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.62 **	5.62	4.12	2.34	6.30
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.88	7.31	9.77	5.63	5.95
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.56 **	4.40	4.47	9.24	3.48
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	23.94 **	19.63	20.08	8.90	23.91
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	20.11	24.80	18.52	14.83	23.08

* *งบการเงินรวม*

** *ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง*

หมายเหตุ ทรัสต์ฯ 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:	
TREIT20DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
TREIT216A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	A
TREIT21DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	A
TREIT226A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A
TREIT244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A
TREIT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 380 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A
TREIT286A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,260 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
TREIT28DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
FTREIT238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A
FTREIT268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT274A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 450 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FTREIT304A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2573	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต *ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน* การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria