

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 66/2564

30 เมษายน 2564

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด : 10/04/63

### อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพิ닝
26/09/62	A-	Stable

### ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ

wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (หรือเรียกว่า "ทริสต์ซ์") ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" อันดับเครดิตสะท้อนถึงคุณภาพสินทรัพย์ที่ดีของทริสต์ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของบริษัทที่น่าพอใจ และระดับหนี้สินที่ค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการระงับตัวของพอร์ตการลงทุนของทริสต์ซ์ ทั้งในแง่ของสินทรัพย์ ผู้เช่า และสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลง อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกดดันที่เพิ่มขึ้นต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของทริสต์ซ์ ท่ามกลางความกังวลจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) และจากอุปทานสำนักงานจำนวนมากที่จะเพิ่มเข้ามาในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ

### ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

#### สินทรัพย์คุณภาพดีที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

ทริสเรตติ้งมองว่าสินทรัพย์ของทริสต์ซ์ ยังคงน่าดึงดูดในตลาดจากปัจจัยสนับสนุนคือการมีสินทรัพย์คุณภาพดีและการมีที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ สินทรัพย์ของทริสต์ซ์ ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน 2 แห่ง ได้แก่ "Exchange Tower" และ "Mercury Tower" อาคารทั้ง 2 แห่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครและมีทางเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ณ เดือนธันวาคม 2563 ทั้ง 2 อาคารมีพื้นที่ให้เช่ารวม 67,372 ตารางเมตร (ตร.ม.) ทริสต์ซ์ ลงทุนใน Exchange Tower ผ่านการถือหุ้น 99% ใน บริษัท เอกเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ Exchange Tower รวมทั้งยังลงทุนโดยตรงในสิทธิการเช่า Mercury Tower โดยมีระยะเวลาเช่า 19 ปี ระหว่างปี 2559-2578

Exchange Tower และ Mercury Tower มีอัตราการให้เช่าที่สูงเกินกว่า 90% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 อัตราการเช่าเฉลี่ยของ Exchange Tower อยู่ที่ระดับ 92.5% และของ Mercury Tower อยู่ที่ระดับ 91% ในขณะที่ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ อยู่ที่ระดับ 90% ส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2563 ของอาคารสำนักงานทั้ง 2 แห่งอยู่ที่ 1,050-1,080 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อเดือน ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมสำหรับอาคารสำนักงานเกรดเอในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ ทริสต์ซ์ สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าในทุกการต่ออายุสัญญาเช่า ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทริสต์ซ์ สามารถขึ้นอัตราค่าเช่า Exchange Tower และ Mercury Tower 2% และ 1% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การเติบโตของอัตราค่าเช่าลดลงกว่าการเติบโตของอัตราค่าเช่าในปี 2562 ที่ 3.7% และ 5.8%

#### ความกดดันที่เพิ่มขึ้นต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่า

ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของทริสต์ซ์ จะยังคงอยู่ภายใต้ความกดดันจากแนวโน้มอุปสงค์อาคารสำนักงานในระยะปานกลางและระยะยาวที่ไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และจากอุปทานสำนักงานจำนวนมากที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า จากข้อมูลของ CBRE จะมีอุปทานใหม่ประมาณ 300,000-500,000 ตร.ม. ต่อปีในปี 2564-2566 อุปสงค์ที่คาดว่าจะชะลอลงและอุปทานที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจอาจจะทำให้อัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าลดลงได้ในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าของทริสต์ซ์ จะคงที่ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในขณะที่อัตราการให้เช่าคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 85%-90% ลดลงจากเดิมที่ระดับ 90%-95% ในอดีต รายได้ของทริสต์ซ์ คาดว่าจะอยู่ที่ 870-900 ล้านบาทต่อปีในปี 2564-2566

**กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ยังคงแข็งแกร่ง**

ในมุมมองของทริสเรตติ้ง กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของทรিসต์ย ยังคงแข็งแกร่ง แม้ว่ารายได้ของทรিসต์ย ลดลง 6% ในปี 2563 แต่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายยังคงที่ระดับ 663 ล้านบาทไว้ได้ รายได้ที่ลดลงได้ถูกชดเชยด้วยต้นทุนที่ลดลงจากการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ในปี 2563 การเปลี่ยนการคิดอัตราภาษีที่ดินจาก 12.5% บนรายได้ค่าเช่าและบริการเป็น 0.6%-0.7% ของมูลค่าทรัพย์สิน (ขึ้นกับมูลค่าทรัพย์สิน) และมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรา 90% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ในปีที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ภาษีจ่ายของทรিসต์ย ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 72% ในปี 2563 เทียบกับ 68% ในปี 2562

อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย ของทรিসต์ย ปรับตัวดีขึ้นเช่นกันมาอยู่ที่ 11 เท่า จากประมาณ 7 เท่าในปี 2562 ภายหลังจากทริสต์ย ชำระคืนหนี้เงินกู้ธนาคารด้วยหุ้นกู้ที่ดอกเบี้ยต่ำกว่า ในอนาคต แม้ว่าคาดว่ากำไรจะลดลง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 65%-66% ในปี 2564-2566 ทั้งนี้ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายควรรักษาที่ระดับ 580-590 ล้านบาท อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายควรอยู่ที่ประมาณ 9-10 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายควรอยู่ที่ระดับ 2.5-2.7 เท่า

**ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของพอร์ตการลงทุน**

ทริสเรตติ้งมองว่าพอร์ตการลงทุนของทริสต์ย มีการกระจุกตัวค่อนข้างสูงทั้งในแง่ของจำนวนอาคาร ในแง่ของผู้เช่า และในแง่สัญญาเช่าที่จะหมดอายุลงปัจจุบัน ผลการดำเนินงานของทริสต์ย ขึ้นอยู่กับสินทรัพย์ที่เป็นอาคารเพียง 2 แห่งใน 2 ท่าเล คือ ถนนสุขุมวิทและถนนหลังสวน ประมาณ 2 ใน 3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการมาจาก Exchange Tower และส่วนที่เหลือเป็นรายได้จาก Mercury Tower นอกจากนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของ Exchange Tower เช่าพื้นที่คิดเป็น 50% ของพื้นที่ให้เช่าของอาคาร และผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของ Mercury Tower เช่าพื้นที่คิดเป็น 55% ของพื้นที่ให้เช่าของอาคาร หากพิจารณาด้านรายได้ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของแต่ละอาคารคิดเป็น 44% ของรายได้ค่าเช่าและบริการของ Exchange Tower และ 47% ของรายได้ค่าเช่าและบริการของ Mercury Tower ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่สุดของทริสต์ย เช่าพื้นที่คิดเป็น 5% ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทริสต์ย และสร้างรายได้คิดเป็น 4.5% ของรายได้ค่าเช่าและบริการของทริสต์ย

ทริสต์ย มีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าอยู่ด้วยเช่นกัน โดยผู้เช่าส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปีและผู้เช่าพื้นที่ค่าปลีกบางรายทำสัญญาเช่าปีต่อปี ณ สิ้นปี 2563 พื้นที่เช่าประมาณ 43% จะหมดสัญญาในปี 2564 อีก 38% จะหมดสัญญาในปี 2565 ในขณะที่ 16% จะหมดสัญญาในปี 2566 และที่เหลือจะหมดสัญญาในปี 2567 ทั้งนี้ ในปี 2564 และ 2565 พื้นที่เช่าที่จะหมดสัญญาก่อนข้างกระจุกตัวเนื่องจากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายจะหมดอายุลงพร้อมกันในช่วงเวลาดังกล่าว จากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราการต่ออายุของสัญญาในปี 2563 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ 72% จากประมาณ 84%-94.5% ในปี 2560-2562 อย่างไรก็ตาม ทริสต์ย สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่จะไม่ต่อสัญญาและรักษาอัตราการใช้พื้นที่ที่ระดับ 90% ของทั้ง 2 อาคารไว้ได้ ณ สิ้นปี 2563

**มีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับต่ำ**

ภายใต้ประมาณการกรณีฐาน โดยไม่มีการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทริสต์ย จะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 17%-19% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 2.5-2.7 เท่าในช่วงปี 2564-2566 ณ เดือนธันวาคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ 19% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ 2.5 เท่า อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต์ย จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ระดับต่ำกว่า 30% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายไม่เกิน 3.5 เท่าเพื่อที่จะคงอันดับเครดิตปัจจุบัน

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้ ทริสต์ย จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 60% โดยอัตราส่วนนี้อยู่ที่ระดับ 23% ณ เดือนธันวาคม 2563 จากพอร์ตการลงทุนปัจจุบัน ทริสเรตติ้งเชื่อว่าทริสต์ย จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินในช่วง 3 ปีข้างหน้าได้

**สภาพคล่องที่เพียงพอ**

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทริสต์ย ยังคงเพียงพอไปอีก 12 เดือนข้างหน้า แหล่งสภาพคล่องของทริสต์ย ประกอบไปด้วยเงินสดประมาณ 703 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมที่มีกับสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 110 ล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของทริสต์ย จะอยู่ที่ประมาณ 450 ล้านบาทในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนธันวาคม 2563 ทริสต์ย มีภาระหนี้หุ้นกู้จำนวน 2.05 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2566 จำนวน 1 พันล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2570 จำนวน 1.05 พันล้านบาท ทริสต์ย ไม่มีภาระหนี้ที่ครบกำหนดในปี 2564

และ 2565

ในมุมมองของทริสเรตติ้ง ทริสต์ฯ มีความยืดหยุ่นทางการเงินพอสมควรที่จะสามารถรองรับผลกระทบเชิงลบจากบรรยากาศของตลาดเนื่องจากเงินสดของทริสต์ฯ สามารถรองรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทริสต์ฯ ได้มากกว่า 1 ปี นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2566 ได้ จากการที่ทริสต์ฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน นอกจากนี้ สินทรัพย์คุณภาพสูงที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันของทริสต์ฯ ยังสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อได้หากจำเป็น มูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันอยู่ที่จำนวน 8.67 พันล้านบาท ณ สิ้นปี 2563

#### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- อัตราการให้เข้าพื้นที่อยู่ที่ 85%-90% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- อัตราค่าเช่าอยู่ในระดับคงที่จากความกดดันจากการแพร่ระบาดระลอกใหม่ของโรคโควิด 19 และจากอุปทานสำนักงานจำนวนมากที่จะเพิ่มเข้ามาในตลาดในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า
- อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทริสต์อยู่ที่ 65%-66% ในช่วงปี 2564-2566

#### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าทริสต์ฯ จะสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปได้ และมีอัตราการให้เข้าที่สูงและมีอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า แม้ว่าจะมีการซื้อสินทรัพย์ใหม่ ทริสต์ฯ จะยังรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ระดับต่ำกว่า 30% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายไม่เกิน 3.5 เท่า

#### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรตติ้งอาจปรับลดอันดับเครดิตลงหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 30% และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 4 เท่า ซึ่งอาจเกิดได้จากผลการดำเนินงานที่แยกลง และ/หรือมีการซื้อสินทรัพย์โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมที่มีมูลค่าสูงกว่าที่คาด ในทางตรงกันข้าม ทริสเรตติ้งอาจปรับอันดับเครดิตเพิ่มขึ้นหากทริสต์ฯ สามารถเพิ่มขนาดของสินทรัพย์และกระจายฐานสินทรัพย์ได้อย่างมีสาระสำคัญในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2563	2562	2561	2560	2559 *
รายได้จากการดำเนินงานรวม	923	979	930	829	162
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	621	621	533	432	92
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	663	668	580	478	103
เงินทุนจากการดำเนินงาน	519	496	428	347	76
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	60	97	88	89	18
เงินลงทุน	0	0	0	0	0
สินทรัพย์รวม	9,478	8,972	8,721	8,357	8,106
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	1,641	1,839	1,604	1,685	1,623
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	6,839	6,420	6,160	5,856	5,540
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	71.90	68.24	62.31	57.64	63.64
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.88	7.22	6.52	5.49	1.19 **
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	10.98	6.87	6.59	5.40	5.78
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.47	2.75	2.77	3.53	15.75 **
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	31.62	26.94	26.66	20.58	4.67 **
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	19.36	22.27	20.66	22.34	22.66

\* สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 11 ตุลาคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

\*\* ไม่ได้ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปี

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TPRIME231A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A-
TPRIME271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,050 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับ และข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบ ต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)