

# ทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ครั้งที่ 88/2565

31 พฤษภาคม 2565

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 27/04/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayane@trisrating.com

สุชนา ฉันทาคิตย์

suchana@trisrating.com

วจี พิทักษ์ใหญ่ลย์กิจ

wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (หรือเรียกว่า “ทริสตี”) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสตีฯ มีกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา ตลอดจนการกระจายตัวที่ดีของพอร์ตการลงทุน กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่แข็งแกร่ง และนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อ รวมถึงเงินเฟ้อที่สูงขึ้น และความขัดแย้งระหว่างประเทศรัสเซียและยูเครนซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงอัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าได้

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### การกระจายตัวที่ดีของพอร์ตการลงทุนด้วยอัตราค่าเช่าที่อยู่ในระดับน่าพอใจ

สินทรัพย์ของทริสตีฯ ยังคงมีการกระจายตัวเป็นอย่างดีทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้งและผู้เช่า พื้นที่ให้เช่าของทริสตีฯ ประกอบด้วยคลังสินค้าในสัดส่วน 58% และโรงงานในสัดส่วน 42% สินทรัพย์ให้เช่าของทริสตีฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ดีในเขตพื้นที่อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่สำคัญ 3 แห่งในประเทศไทยซึ่งประกอบด้วยเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) คิดเป็นสัดส่วน 58% บริเวณกรุงเทพฯ ด้านเหนือ 24% และบริเวณกรุงเทพฯ ด้านตะวันออกอีก 18% ผู้เช่าพื้นที่ของทริสตีฯ ก็มีความหลากหลายโดยกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมหลายประเภทซึ่งประกอบด้วยผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (34%) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ (25%) อุตสาหกรรมยานยนต์ (19%) และผู้ค้าปลีก (7%) โดยพิจารณาตามพื้นที่เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรกของทริสตีฯ มีสัดส่วนคิดเป็น 28% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทริสตีฯ และคิดเป็น 27% ของรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงครึ่งแรกของปีการเงิน 2565

ในช่วงของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 นั้นทริสตีฯ ยังสามารถรักษาอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจเอาไว้ได้ โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 87% ในช่วงครึ่งแรกของปีการเงิน 2565 จากระดับ 85% ในปีการเงิน 2564 และ 83% ในปีการเงิน 2563 ที่ผ่านมากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกภายหลังจากที่การแพร่ระบาดถึงจุดสูงสุดแล้วถือว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจเพื่อการส่งออก นอกจากนี้ การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนมายังประเทศไทยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์หรืออีคอมเมิร์ซยังส่งผลให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งการขยายขนาดสินทรัพย์ที่มีอัตราค่าเช่าสูงจากสปอนเซอร์และการขายสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้บางส่วนออกไปยังช่วยให้ผลการดำเนินงานของทริสตีฯ คงอยู่ในระดับที่น่าพอใจด้วยเช่นกัน

### ผลการดำเนินงานน่าพอใจแต่มีแรงกดดันต่ออัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญา

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทริสตีฯ อันเนื่องมาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่ต้องมีการทำสัญญาเช่า รายได้ของทริสตีฯ ในปี

การเงิน 2564 เติบโตเพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 3.4 พันล้านบาท ในขณะที่รายได้ในช่วงครึ่งแรกของปีการเงิน 2565 ก็เพิ่มขึ้น 8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยมาอยู่ที่ระดับ 1.8 พันล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราค่าเช่าและอัตรากำไรต่ออายุสัญญาจะยังคงอยู่ภายใต้แรงกดดันจากหลากหลายความท้าทายอันประกอบด้วย การแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อ อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น และความขัดแย้งระหว่างประเทศรัสเซียและยูเครน โดยท่ามกลางสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนเหล่านี้ ผู้เช่าบางส่วนอาจตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าก่อนที่สัญญาเช่าฉบับเดิมจะหมดอายุเพียง 1-2 เดือนเท่านั้น นอกจากนี้ ผู้เช่าส่วนหนึ่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ยังคงตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาที่สั้นกว่าปกติอีกด้วย ซึ่งจะทำให้ทริสเรทติ้ง มีเวลาที่สั้นลงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้ง มีความมั่นใจว่าจะสามารถต่ออายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ได้เนื่องจากสินทรัพย์ของทริสเรทติ้งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ อีกทั้งยังเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและมีการให้บริการที่ดี ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่จะหมดสัญญาค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในปีการเงิน 2565 และ 2566 อย่างไรก็ตาม ประมาณ 85% ของสัญญาเช่าที่หมดอายุในครึ่งแรกของปีการเงิน 2565 นั้นได้มีการต่ออายุสัญญาแล้ว ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าอัตรากำไรต่ออายุสัญญาเช่าจะมีเกินกว่า 70% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรให้เช่าเฉลี่ย (รวมการรับประกัน) ของทริสเรทติ้ง จะอยู่ที่ระดับ 83%-85% ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยน่าจะอยู่ในระดับคงที่ในช่วงปีประมาณการ ส่วนรายได้ของทริสเรทติ้ง นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3.6-3.8 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปีการเงิน 2565-2567

### กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ยังคงแข็งแกร่ง

ทริสเรทติ้งมองว่ากระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของทริสเรทติ้ง จะยังคงแข็งแกร่งต่อไปโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์คุณภาพดีอย่างต่อเนื่องและการมีต้นทุนที่ลดลงจากการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ การเปลี่ยนการคิดอัตราภาษีที่ดินจาก 12.5% ของรายได้ค่าเช่าและบริการมาเป็น 0.3%-0.7% ของมูลค่าทรัพย์สิน (ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน) ตามที่กำหนดโดยหน่วยงานของรัฐ และมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรา 90% ของจำนวนภาษีที่ดินในปีที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 นั้นทำให้ภาษีจ่ายของทริสเรทติ้ง ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทริสเรทติ้ง เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 79% มาตั้งแต่ปีการเงิน 2563 เมื่อเทียบกับระดับ 74% ในปีการเงิน 2562 และเพิ่มขึ้น 12% จากปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 2.7 พันล้านบาทในปีการเงิน 2564 ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของทริสเรทติ้ง จะลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการสิ้นสุดของมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเดือนธันวาคม 2564 ในการนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทริสเรทติ้ง จะอยู่ที่ระดับ 77%-78.5% ในปีการเงิน 2565-2567 ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทริสเรทติ้ง อยู่ที่ระดับ 2.8-2.9 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีประมาณการ ในขณะที่ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่ออัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 4-4.5 เท่า

### มีนโยบายการเงินที่ระมัดระวัง

ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสเรทติ้ง จะยังคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (Loan to Fair Value of Total Assets Ratio -- LTV) (รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) ไม่ให้เกิน 30% ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากนโยบายการเงินที่ระมัดระวังของทริสเรทติ้ง ทั้งนี้ ทริสเรทติ้ง มีแผนจะลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมที่มูลค่าไม่เกิน 1.7 พันล้านบาทด้วยการกู้ยืม 100% ภายในเดือนกันยายน 2565 ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าอัตราส่วน LTV ของทริสเรทติ้ง จะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 27% ณ สิ้นปีการเงิน 2565

ภายใต้กลยุทธ์การเติบโต ทริสเรทติ้ง ตั้งใจจะขยายขนาดของสินทรัพย์เพิ่มเติมปีละ 5% ซึ่งทริสเรทติ้งคาดว่าทริสเรทติ้ง จะใช้แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตด้วยการเพิ่มทุนและการกู้ยืมผสมกัน ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่า LTV ของทริสเรทติ้ง จะอยู่ที่ระดับประมาณ 27% ในช่วงปีประมาณการ

### สภาพคล่องมีเพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของทริสเรทติ้ง จะมีเพียงพอไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจากการที่ทริสเรทติ้ง มีความสามารถในการเข้าถึงตลาดทุนอื่นทั้งยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินและยังได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจากสปอนเซอร์ด้วย โดยสภาพคล่องทางการเงินของทริสเรทติ้ง ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 648 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 950 ล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทริสเรทติ้ง จะอยู่ที่ระดับประมาณ 2.8 พันล้านบาทในอีก 12 เดือนข้างหน้า

ณ เดือนมีนาคม 2565 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.09 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 9.04 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1.3 พันล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 550 ล้านบาท โดยภาระหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักประกันทั้งหมด ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวน 850 ล้านบาทในช่วงที่เหลือของปีการเงิน 2565 ตามด้วยจำนวน 500 ล้านบาทในปีการเงิน 2566 จำนวน 1.85 พันล้านบาทในปีการเงิน 2567 และจำนวน 7.69 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ ไป การนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งค่างว่าทรัสต์ฯ จะไม่มีความยากลำบากในการกู้ยืมใหม่เพื่อนำมาใช้หนี้เดิมหรือรีไฟแนนซ์หนี้ดังกล่าวแต่อย่างใดเนื่องจากทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ขนาดใหญ่และมี LTV ที่ค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งค่างว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายของทรัสต์ฯ จะยังคงอยู่ที่ระดับ 6.5-7.5 เท่าในช่วง 3 ปีข้างหน้าอีกด้วย

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานที่สำคัญ ๆ ของทรัสต์ฯ ตั้งสำหรับการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ในระหว่างปีการเงิน 2565-2567 มีดังต่อไปนี้

- อัตราการให้เช่า (รวมการรับประกัน) จะอยู่ที่ระดับประมาณ 83%-85%
- อัตราค่าไถ่ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 77%-78.5%
- เงินทุนสำหรับซื้อสินทรัพย์ใหม่จะอยู่ที่ 1.7 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 และ 2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2566-2567
- แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ใหม่จะมาจากการกู้ยืม 100% ในปีการเงิน 2565 และจากทั้งการเพิ่มทุนและการกู้ยืมในปีการเงิน 2566-2567 โดย LTV จะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 30%

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทรัสต์ฯ ตั้งว่าสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและรักษาอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 80% พร้อมทั้งรักษาอัตราค่าไถ่ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับสูงกว่า 70% เอาไว้ได้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งค่างว่าทรัสต์ฯ จะสามารถรักษ้อัตราส่วน LTV ให้อยู่ต่ำกว่า 30% เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายทางการเงินของทรัสต์ฯ และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 4-4.5 เท่าเอาไว้ได้

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ ลดลงต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับเกินกว่า 5.5 เท่าเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากกระแสเงินสดของทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้นและ/หรือโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์ฯ แข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายลดระดับลงต่ำกว่า 2.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2564- มี.ค. 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,811	3,412	3,036	2,791	1,944
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,450	2,692	2,374	2,031	1,352
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,457	2,706	2,410	2,071	1,392
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,277	2,335	2,085	1,790	1,249
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	179	371	326	282	142
เงินลงทุน	3	3,644	4,999	3,225	1,785
สินทรัพย์รวม	45,385	46,066	42,870	38,495	35,433
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	10,503	10,830	10,480	9,064	6,219
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	32,968	32,911	29,975	27,489	27,362
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	80.42	79.31	79.39	74.21	71.56
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.41 **	6.23	6.00	5.64	4.12
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.11	7.30	7.40	7.35	9.77
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.70 **	4.00	4.35	4.38	4.47
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	23.55 **	21.56	19.89	19.74	20.08
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	24.16	24.76	25.91	24.80	18.52

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TREIT226A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
FTREIT238A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A
TREIT244A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
FTREIT246A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
FTREIT24DA: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
TREIT256A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 380 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A
FTREIT266A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT268A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A
FTREIT274A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 450 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	A
TREIT286A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,260 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
FTREIT286A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
TREIT28DA: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2571	A
FTREIT304A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2573	A
FTREIT316A: ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 250 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2574	A
ทรัสต์ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,600 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. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)