

ฟิทช์ประกาศเครดิตพินิจแนวโน้มเป็นบวกแก่ TREIT จากแผนการรองรับการแปลงสภาพของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ฟิทช์ เรตติ้งส์-กรุงเทพฯ-6 ตุลาคม 2560: บริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัดประกาศเครดิตพินิจแนวโน้มเป็นบวกแก่อันดับเครดิตภายในประเทศระยะยาว (National Long-term Rating) และอันดับเครดิตภายในประเทศ สำหรับหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน (National Senior Unsecured Rating) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนหรือ TREIT ซึ่งอยู่ที่ A-(tha) หลังจากที่บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (TICON) ประกาศเจตนาที่จะแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการสนับสนุนสินทรัพย์หลักจากกลุ่ม TICON ซึ่งได้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท มาเข้ากองทรัสต์ TREIT โดย TREIT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมดังกล่าว โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT พร้อมเงินสด ซึ่งจะได้มาจากการกู้ยืม

เครดิตพินิจแนวโน้มเป็นบวกสะท้อนถึงการคาดการณ์ของฟิทช์ว่า การแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มาเข้ากองทรัสต์ TREIT จะเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ของ TREIT ให้ใหญ่ขึ้นมากกว่าสี่เท่า พร้อมกับมีการกระจายตัวของผู้เช่าที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ฟิทช์คาดว่าสถานะทางการเงินของ TREIT จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เนื่องจาก TREIT ยังคงมีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไว้ที่ประมาณร้อยละ 30 เครดิตพินิจแนวโน้มเป็นบวกน่าจะยกเลิกเมื่อธุรกรรมนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ถือหุ้นลงทุนในกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและมีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมมาให้แก่กองทรัสต์เสร็จสมบูรณ์ภายในเวลาที่กำหนด กล่าวคือ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือวันสิ้นสุดระยะเวลาที่กฎหมายจะขยายให้ในการได้รับยกเว้นภาษีและได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ (ถ้ามี) ซึ่งหากมีการขยายระยะเวลาดังกล่าว การยกเลิกเครดิตพินิจแนวโน้มเป็นบวกอาจจะใช้เวลานานกว่าหกเดือน

ปัจจัยที่มีผลต่ออันดับเครดิต

ขนาดกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้น: หากธุรกรรมนี้เสร็จสมบูรณ์ จะทำให้กองทรัสต์ของ TREIT ขยายขนาดเพิ่มขึ้นเป็น 3.1 หมื่นล้านบาท จาก 7.3 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 การกระจายตัวของผู้เช่าน่าจะดีขึ้น โดยรายได้จากผู้เช่าที่มีสัดส่วนรายได้สูงสุด 10 รายแรกจะคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 ของรายได้รวมจากเดิมที่ร้อยละ 50 อย่างไรก็ตาม อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ อาจจะสั้นลงโดยสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดภายในสามปีข้างหน้า จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 73.9 จากร้อยละ 47.2 ฟิทช์คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่ขยายตัวขึ้นจะยังคงอยู่ที่ร้อยละ 78-80 หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพมา

อัตราการเช่าพื้นที่ที่ต่ำกว่าที่คาด: ฟิทช์คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของกองทรัสต์ TREIT เดิมน่าจะเพิ่มขึ้นตามสถานะเศรษฐกิจที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้นและสถานะอุปทานส่วนเกินที่ผ่อนคลายลงในบริเวณชายฝั่งทะเลภาค

ตะวันออกของประเทศไทย โดยอัตราการเข้าพื้นที่ของ TREIT ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 ที่ประมาณร้อยละ 78 ซึ่งเป็นระดับเดียวกับ ณ สิ้นปี 2559 เป็นระดับที่ต่ำกว่าที่พิชิตคาดการณ์ไว้ อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ของ TREIT ยังคงอยู่ที่ประมาณ 3.3 ปี เช่นเดียวกับ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 โดยสัญญาเช่าที่หมดอายุในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 ส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา TREIT มีความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าในระดับปานกลาง เนื่องจากประมาณร้อยละ 6 ของพื้นที่ให้เช่าของ TREIT จะหมดอายุสัญญาเช่าภายในครึ่งปีหลังของปี 2560 และอีกร้อยละ 19 จะหมดอายุสัญญาเช่าในปี 2561

การลงทุนเพิ่มเติมโดยการก่อหนี้: การรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินของ TREIT ซึ่งวัดจากหนี้สินสุทธิต่อมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17 จากประมาณร้อยละ 21 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 พิชิตยังคาดว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 28-30 ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าตามนโยบายทางการเงินของ TREIT เดิม TREIT มีแผนที่จะลงทุนซื้อทรัพย์สินจำนวนประมาณ 750 ล้านบาทจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ในช่วงปลายปี 2560 โดยจะใช้แหล่งเงินทุนจากการก่อหนี้ทั้งจำนวน แต่แผนการลงทุนดังกล่าวจะถูกเลื่อนออกไป เนื่องจากแผนการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม

การกำหนดอันดับเครดิตโดยสรุป

TREIT มีขนาดเล็กกว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA (BBB+(tha)/แนวโน้มเครดิตเป็นลบ) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้นำของบริษัทพัฒนาและขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมรวมถึงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) ในประเทศไทย กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของ TREIT จะยังน้อยกว่า WHA ประมาณร้อยละ 50 หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ TREIT มีรายได้ในอนาคตที่มีความชัดเจนกว่าจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสัญญาเช่ารองรับและไม่มีความเสี่ยงจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ส่วน WHA มีความเสี่ยงที่สูงจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมีประมาณร้อยละ 60 ของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA) ที่มาจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งต้องเผชิญกับวัฏจักรของความต้องการอสังหาริมทรัพย์ TREIT มีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่สูงกว่า WHA และมีอัตราส่วนหนี้สินที่ต่ำกว่า WHA แม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ดังนั้น TREIT จึงมีอันดับเครดิตที่สูงกว่า WHA

TREIT มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) และขนาดของธุรกิจที่เล็กกว่า บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SCC (A(thai)/แนวโน้มอันดับเครดิตเป็นบวก) ซึ่งเป็นผู้ผลิตปูนซิเมนต์และผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีชั้นนำที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และ บริษัท ปูนซิเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) หรือ SCCC (A(thai)/แนวโน้มอันดับเครดิตมีเสถียรภาพ) ซึ่งเป็นผู้ผลิตปูนซิเมนต์รายใหญ่อันดับสองของประเทศ ในขณะที่ TREIT มีรายได้ในอนาคตที่มีความชัดเจนสูง SCC และ SCCC ต้องเผชิญ

กับความต้องการสินค้าที่มีลักษณะเป็นวัฏจักรและความผันผวนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ นอกจากนี้ TREIT ยังมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่สูงกว่า อย่างใดก็ตาม SCC และ SCCC มีอัตราส่วนหนี้สินที่ต่ำกว่า

สมมุติฐานที่สำคัญ

สมมุติฐานที่สำคัญของฟิทช์ที่ใช้ในการประมาณการ (ก่อนการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม)

- การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 750 ล้านบาทในปี 2560 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการก่อหนี้ทั้งจำนวน และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปีในปี 2561 และปี 2562 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการก่อหนี้ร้อยละ 30 ของเงินลงทุน
- อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าร้อยละ 85 และระยะเวลาในการหาผู้เช่าใหม่ 4-6 เดือน ในปี 2560-2562
- อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ประมาณร้อยละ 75-80 ในปี 2560-2562 (6 เดือนแรกของปี 2560: ร้อยละ 77)
- ไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนสำหรับการซ่อมแซมปรับปรุงขนาดใหญ่ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2560-2562

ปัจจัยที่อาจมีผลต่ออันดับเครดิตในอนาคต

ปัจจัยบวก:

เครดิตพินิจแนวโน้มเป็นบวกจะได้รับยกเลิกล้างจากธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งอาจจะใช้เวลามากกว่า 6 เดือน ฟิทช์อาจมีการปรับเพิ่มแนวโน้มอันดับเครดิตหรืออันดับเครดิต หากมี

- ขนาดของกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้น โดยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงกว่า 3 หมื่นล้านบาท และมีการกระจายตัวของผู้เช่าและพื้นที่เช่าที่มากขึ้น
- อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 80 อย่างต่อเนื่อง
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุนอยู่ที่ร้อยละ 20-25 (ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 อยู่ที่ร้อยละ 21) และ/หรือ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA) อยู่ในระดับ 3.0 เท่าถึง 3.5 เท่า (ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 อยู่ที่ 3.5 เท่า) และ/หรือ อัตราส่วนกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียนต่อดอกเบี้ยจ่ายและค่าเช่า (FFO Fixed Charge Coverage) สูงกว่า 3.5 เท่า (ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2560 อยู่ที่ 4.5 เท่า) อย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยลบ:

หากแผนการแปลงสภาพของกองทุนรวมไม่ได้ดำเนินการเสร็จสมบูรณ์ แนวโน้มอันดับเครดิตจะถูกปรับกลับมาเป็นลบ

สภาพคล่อง

สภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ดี: ฟิทช์คาดว่า TREIT มีสภาพคล่องที่เพียงพอสำหรับการชำระดอกเบี้ยในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า โดยมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (EBITDA / Interest paid) ในระดับสูงกว่า 4.5 เท่า TREIT คาดว่าค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมบำรุงจะอยู่ในระดับที่ต่ำมากในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า สภาพคล่องสำหรับการลงทุนใหม่ น่าจะได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความสามารถในการเข้าสู่ตลาดทุนและตราสารหนี้

หนี้สินที่มีประกันอาจเพิ่มสูงขึ้น: TREIT มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจำนวน 3.8 พันล้านบาท ในการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน ความสามารถในการได้รับชำระคืนหนี้ของเจ้าหนี้ไม่มีหลักประกันอาจได้รับผลกระทบหากอัตราส่วนหนี้สินที่มีหลักประกันต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (Secured Debt to EBITDA) อยู่ในระดับสูงกว่า 2 เท่า ถึง 2.5 เท่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่ออันดับเครดิตสำหรับหนี้ไม่ค้ำประกันและไม่มีประกันได้

ติดต่อ:

Primary Analyst

สมฤดี ไชยวรรธน์

Director

+66 2108 0160

บริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 17, เลขที่ 57 อาคารปาร์คเวนเชอร์, ถนนวิฑู, แขวงลุมพินี, เขตปทุมวัน

กรุงเทพฯ 10330

Secondary Analyst

ณิชา สีมานนทปริญญ์

Associate Director

+66 2108 0161

Committee Chairperson

Vicky Melbourne

Senior Director

+612 8256 3025

สรุปรายการปรับปรุงงบการเงิน

- เงินสดจากการซื้อและการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ไม่ได้นำมาคำนวณในการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสด เนื่องจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดคือเงินฝากประจำกับธนาคาร ซึ่งฟิทช์ถือว่าเป็นเงินสดหรือรายการเทียบเท่า

หมายเหตุ: การจัดอันดับเครดิตภายในประเทศ (National Ratings) เป็นการวัดระดับความน่าเชื่อถือในเชิงเปรียบเทียบกันระหว่างองค์กรในประเทศนั้นๆ โดยจะใช้ในประเทศที่อันดับเครดิตแบบสากลของรัฐบาลในประเทศนั้นอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำและเมื่อมีความต้องการให้อันดับเครดิตภายในประเทศ อันดับเครดิตขององค์กรที่ดีที่สุดของประเทศได้จัดไว้ที่ระดับ “AAA” และการจัดอันดับเครดิตอื่นในประเทศ จะเป็นการเปรียบเทียบความเสี่ยงกับองค์กรที่ดีที่สุดนี้เท่านั้น อันดับเครดิตภายในประเทศได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในตลาดในประเทศเป็นหลักและจะมีสัญลักษณ์ที่กำหนดไว้คือท้ายจากอันดับเครดิตสำหรับประเทศนั้นๆ เช่น “AAA(tha)” ในกรณีของประเทศไทย ดังนั้นอันดับเครดิตภายในประเทศจึงไม่สามารถใช้เปรียบเทียบระหว่างประเทศได้

ข้อมูลเพิ่มเติมหาได้ที่ www.fitchratings.com

ในการจัดอันดับเครดิตฟิทช์ได้ใช้หลักเกณฑ์ตาม Corporate Rating Criteria ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2560 และ National Scale Ratings Criteria ลงวันที่ 7 มีนาคม 2560 หลักเกณฑ์การจัดอันดับเครดิตดังกล่าวหาได้ที่ www.fitchratings.com

การจัดอันดับเครดิตในรายงานนี้เกิดจากความต้องการของบริษัทที่ถูกจัดอันดับ ดังนั้น ฟิทช์จึงได้รับค่าจ้างในการจัดอันดับเครดิตดังกล่าว

การให้อันดับเครดิตที่จัดทำโดยฟิทช์เรตติ้งส์มีข้อจำกัดและขอบเขตการใช้ ซึ่งข้อจำกัดและขอบเขตของการให้อันดับเครดิตดังกล่าวสามารถหาได้จาก [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS) นอกจากนี้คำจำกัดความของอันดับเครดิตและการให้อันดับเครดิตของฟิทช์เรตติ้งส์สามารถหาได้จาก www.fitchratings.com อันดับเครดิตที่ประกาศ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดอันดับเครดิต ได้แสดงไว้ในเว็บไซต์ดังกล่าวตลอดเวลา หลักจรรยาบรรณ การรักษาข้อมูลภายใน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น แนวทางการเปิดเผยข้อมูลระหว่างบริษัทในเครือ กฎข้อบังคับรวมทั้งนโยบายและกระบวนการที่เกี่ยวข้องอื่นๆของฟิทช์ ได้แสดงไว้ในส่วน ‘หลักจรรยาบรรณ’ ในเว็บไซต์ดังกล่าวเช่นกัน ฟิทช์อาจจะมีการให้บริการจัดอันดับอื่น ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้แก่บริษัทที่ฟิทช์จัดอันดับเครดิตอยู่หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่ฟิทช์จัดอันดับเครดิตอยู่ ซึ่งรายละเอียดสำหรับการให้บริการจัดอันดับอื่น ๆ ดังกล่าวโดยนักวิเคราะห์หลัก (Lead Analyst) ที่อยู่ในหน่วยงานของฟิทช์ที่จดทะเบียนในสหภาพยุโรป ได้แสดงไว้ในหน้าแรกของบริษัทนั้น ๆ ในเว็บไซต์ของฟิทช์เรตติ้งส์ www.fitchratings.com

Copyright © 2016 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Tel: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. ห้ามมิให้นำรายงานข้างต้น ไปจัดทำใหม่ หรือเผยแพร่ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากทางฟิทช์ ฟิทช์ขอสงวนสิทธิทั้งหมดในรายงานนี้ ในการจัดทำและติดตามอันดับเครดิตโดยฟิทช์ และการจัดทำรายงานอื่นๆ รวมถึงการทำประมาณการต่างๆ ฟิทช์อาศัยข้อมูลข้อเท็จจริงที่ได้รับจากบริษัทผู้ออกตราสารและบริษัทผู้จัดจำหน่าย และจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่ฟิทช์เชื่อว่ามี ความน่าเชื่อถือ ฟิทช์ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลข้อเท็จจริงที่ใช้ตามสมควรตามหลักเกณฑ์ที่ฟิทช์ใช้ในการจัดอันดับเครดิต และได้รับการยืนยันความถูกต้องของข้อมูลเหล่านั้นตามสมควรจากแหล่งข้อมูลที่เป็นอิสระ ทั้งนี้ เท่าที่มีแหล่งข้อมูลดังกล่าวสำหรับตราสารนั้น ๆ หรือมีแหล่งข้อมูลดังกล่าวอยู่ภายในประเทศที่มีการออกตราสารนั้น วิธีการที่ฟิทช์ใช้ในการตรวจสอบข้อมูลข้อเท็จจริงและขอบเขตในการยืนยันความถูกต้องของข้อมูลจากบุคคลที่สามที่ฟิทช์ได้รับจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับลักษณะของตราสารและบริษัทผู้ออกตราสาร, ข้อกำหนดและหลักปฏิบัติในประเทศที่มีการเสนอขายตราสารที่ได้รับการจัดอันดับเครดิต และ/หรือ ที่บริษัทผู้ออกตราสารตั้งอยู่, ลักษณะของข้อมูลที่เปิดเผยที่เกี่ยวข้องที่สามารถหาได้, การเข้าถึงผู้บริหารและที่ปรึกษาของบริษัทผู้ออกตราสาร, การยืนยันความถูกต้องของข้อมูลจากบุคคลที่สามที่มีอยู่ที่สามารถหาได้ (อาทิ รายงานการตรวจสอบบัญชี จดหมายกำหนดกระบวนการตรวจสอบ (agreed-upon procedures letters) รายงานการประเมินราคา รายงานการคำนวณความรับผิดชอบตามกรรมธรรม์ประกันภัยของธุรกิจประกันวินาศภัย (actuarial reports) รายงานทางวิศวกรรม ความเห็นทางกฎหมาย และรายงานอื่นๆ ที่จัดทำโดยบุคคลที่สาม), ความมีอยู่ของแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการตรวจสอบจากบุคคลที่สาม

ซึ่งเป็นอิสระและมีความสามารถ ที่เกี่ยวข้องกับตราสารนั้นหรือที่มีอยู่ในประเทศของบริษัทผู้ออกตราสารนั้น, และปัจจัยอื่นๆ ผู้ใช้
อันดับเครดิตและรายงานการจัดอันดับเครดิตของฟิทช์ ควรเข้าใจว่าการตรวจสอบข้อมูลข้อเท็จจริงและการยืนยันความถูกต้องของ
ข้อมูลจากบุคคลที่สามที่ฟิทช์ได้รับ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อมูลเหล่านั้นที่ฟิทช์ใช้ในการจัดอันดับเครดิตและจัดทำรายงานการจัด
อันดับเครดิตจะเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์ ท้ายที่สุดแล้วบริษัทผู้ออกตราสารและที่ปรึกษาของบริษัทจะต้องรับผิดชอบต่อ
ความถูกต้องของข้อมูลในเอกสารแสดงรายการข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ (Offering documents) และในรายงานอื่นๆ
ที่ให้แกฟิทช์และตลาด ในการจัดทำอันดับเครดิตและรายงานการจัดอันดับเครดิตโดยฟิทช์ ฟิทช์จะต้องอาศัยรายงานของผู้เชี่ยวชาญ
ต่างๆ ซึ่งรวมถึง ผู้สอบบัญชีอิสระในการพิจารณาการเงินของบริษัท และนักกฎหมายในการพิจารณาเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายและ
ภาษี นอกจากนี้ การจัดอันดับเครดิตและการประมาณการทางการเงินรวมถึงข้อมูลอื่นๆ มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า ซึ่งอยู่
บนพื้นฐานของสมมติฐานต่างๆ ที่ตั้งขึ้น และการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งโดยลักษณะแล้วไม่สามารถยืนยันได้ว่าเกิดขึ้น
จริง ดังนั้น แม้ว่าจะมีการยืนยันความถูกต้องของข้อเท็จจริงปัจจุบัน อันดับเครดิตและการประมาณการอาจได้รับผลกระทบจาก
เหตุการณ์หรือเงื่อนไขในอนาคตที่ไม่ได้คาดไว้ล่วงหน้า ณ เวลาที่จัดทำหรือยืนยันอันดับเครดิตและประมาณการ

ข้อมูลในรายงานนี้ได้ถูกนำเสนอ “ตามที่เห็น” โดยไม่ได้เป็นการรับรองหรือการรับประกันใดๆ และฟิทช์ไม่รับรองหรือรับประกัน
ว่ารายงานหรือเนื้อหาใดๆ ในรายงาน จะตรงตามข้อกำหนดใดๆ ของผู้รับรายงานนี้ การจัดอันดับเครดิตของฟิทช์เป็นความคิดเห็น
ในเรื่องความน่าเชื่อถือของตราสาร ความคิดเห็นและรายงานการจัดอันดับเครดิตนี้ถูกจัดทำโดยฟิทช์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัด
อันดับเครดิตที่เป็นที่ยอมรับ ซึ่งฟิทช์จะคอยติดตามประเมินและปรับหลักเกณฑ์และวิธีการจัดอันดับเครดิตให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ
ดังนั้น การจัดอันดับเครดิตและรายงานการจัดอันดับเครดิตเป็นผลงานของฟิทช์โดยรวม และไม่มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกลุ่ม
บุคคลใดกลุ่มบุคคลหนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวในการจัดอันดับเครดิตและรายงานการจัดอันดับเครดิตนั้นๆ การจัดอันดับ
เครดิตไม่ได้พิจารณาความเสี่ยงในการขาดทุนอันเนื่องมาจากความเสี่ยงอื่นใด นอกเหนือจากความเสี่ยงทางด้านเครดิต เว้นแต่ว่า
ความเสี่ยงนั้นจะมีการระบุไว้เป็นการเฉพาะ ฟิทช์ไม่ได้มีส่วนร่วมในการเสนอขายหลักทรัพย์ใดๆ รายงานการจัดอันดับเครดิต
ของฟิทช์ทั้งหมดเป็นการจัดทำขึ้นร่วมกัน รายชื่อบุคคลที่ระบุไว้ในรายงานเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องในการทำการขายแต่ไม่ได้เป็นผู้
รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความคิดเห็นที่เสนอในรายงานนั้น รายชื่อที่ระบุไว้ในรายงานมีเพื่อใช้สำหรับการติดต่อเท่านั้น
รายงานการจัดอันดับเครดิตของฟิทช์ไม่ได้เป็นหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือสิ่งที่ใช้แทนข้อมูลที่รวบรวม ยืนยัน
ความถูกต้อง และนำเสนอต่อนักลงทุนโดยบริษัทผู้ออกตราสารและตัวแทนในการเสนอขายหลักทรัพย์ อันดับเครดิตอาจจะมีการ
เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิก ณ เวลาใดๆ และด้วยเหตุผลใดๆ ก็ได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฟิทช์แต่เพียงผู้เดียว ฟิทช์มิได้ให้คำปรึกษา
ในการลงทุนใดๆ ทั้งสิ้น การจัดอันดับเครดิตไม่ได้เป็นการแนะนำให้นักลงทุน ซื้อ ขาย หรือถือตราสารใดๆ การจัดอันดับเครดิต
ไม่ได้เป็นการชี้ถึงความพอเหมาะของราคาตลาดและความเหมาะสมของตราสารใดๆ ค่อนักลงทุนรายหนึ่งรายใดโดยเฉพาะ หรือ
ลักษณะการยกเว้นภาษีหรือการเสียภาษีจากการชำระเงินที่เกี่ยวข้องกับตราสารใดๆ ฟิทช์ได้รับค่าจ้างในการจัดอันดับเครดิตจาก
บริษัทผู้ออกตราสาร ผู้รับประกัน ผู้ค้าประกัน ผู้มีภาระผูกพันอื่นๆ และผู้จัดจำหน่าย โดยปกติค่าจ้างดังกล่าวจะแตกต่างกันไปโดย
เริ่มจากหนึ่งพันเหรียญสหรัฐฯ ถึงเจ็ดแสนห้าหมื่นเหรียญสหรัฐฯ (หรือเทียบเท่าสำหรับสกุลเงินอื่น) ค่าครั้งของการออกตราสาร
ในบางกรณีฟิทช์จะได้รับค่าจ้างครั้งเดียวต่อปีจากการจัดอันดับเครดิตตราสารทั้งหมดหรือบางส่วนที่ออกโดยผู้ออกตราสารนั้นๆ
หรือตราสารที่รับประกันหรือค้ำประกันโดยผู้รับประกันนั้นๆ หรือผู้ค้ำประกันนั้นๆ โดยค่าจ้างดังกล่าวคาดว่าจะแตกต่างกันไปโดย
เริ่มจากหนึ่งหมื่นเหรียญสหรัฐฯ ถึงหนึ่งล้านห้าหมื่นเหรียญสหรัฐฯ (หรือเทียบเท่าสำหรับสกุลเงินอื่น) การจัดทำ การประกาศผู้
สาธารณะ หรือการเผยแพร่การจัดอันดับเครดิตของฟิทช์ไม่ได้เป็นการแสดงว่าฟิทช์ยินยอมให้ใช้ชื่อฟิทช์ในฐานะที่เป็นผู้เชี่ยวชาญที่
เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ซึ่งได้ยื่นส่งภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา (the
United States securities laws), the Financial Services and Markets Act of 2000 ของสหราชอาณาจักร หรือภายใต้กฎหมาย
หลักทรัพย์ในประเทศใดๆ เนื่องจากประสิทธิภาพในการประกาศสู่สาธารณะและการเผยแพร่ที่รวดเร็วกว่าในระบบอิเล็กทรอนิกส์
รายงานของฟิทช์อาจจะปรากฏแก่สมาชิกในระบบอิเล็กทรอนิกส์เร็วกว่าสมาชิกในระบบสิ่งพิมพ์ถึงสามวัน

สำหรับออสเตรเลีย, นิวซีแลนด์, ใต้หวัน และเกาหลีใต้เท่านั้น: Fitch Australia Pty Ltd ได้รับใบอนุญาตให้บริการทางการเงิน
(Australian Financial Services license no. 337123) ซึ่งอนุญาตให้บริษัทเสนอการจัดอันดับเครดิตให้แก่ักลงทุนรายใหญ่เท่านั้น

อันดับเครดิตที่ประกาศโดยฟิทช์มิได้มุ่งหมายให้นำไปใช้โดยบุคคลซึ่งเป็นนักลงทุนรายย่อยภายใต้คำจำกัดความตาม the Corporations Act 2001