

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ครั้งที่ 38/2566

31 มีนาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/01/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟนิง
26/01/61	A	Stable

ต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนาภรณ์

nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพลูภัยกิจ

wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ทริสต์”) และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของทริสต์ฯ ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1 พันล้านบาทได้ก่อนภายใน 7 ปีของบริษัทที่ระดับ “A” ด้วย ทั้งนี้ ทริสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้เดิมที่จะครบกำหนดชำระในเดือน พฤษภาคม 2566 นี้

อันดับเครดิตสะท้อนถึงฐานะรายได้และกำไรที่เติบโตของทริสต์ฯ จากการเพิ่มสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง การมีกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่แข็งแกร่ง ตลอดจนภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการระงับตัวของรายได้ที่มาจากผู้เช่ารายใหญ่และความเสี่ยงจากการต่ออายุสัญญาเช่า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ผลการดำเนินงานของทริสต์ฯ เป็นไปตามการคาดการณ์ของทริสเรทติ้ง ทริสต์ฯ สามารถรักษาอัตราการให้เช่า (รวมการรับประกัน) ที่ระดับเกินกว่า 90% ในปี 2565 รายได้จากการดำเนินงานของทริสต์ฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มสินทรัพย์ที่มีอัตราการให้เช่าสูงอย่างสม่ำเสมอ รายได้จากการดำเนินงานในปี 2565 เติบโตขึ้น 23% จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ระดับ 3.2 พันล้านบาท อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) อยู่ที่ระดับ 91% ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะรักษาอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 90% พร้อมทั้งรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับ 90% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ณ เดือนธันวาคม 2565 ทริสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.36 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 9.1 พันล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 4.5 พันล้านบาท โดยทริสต์ฯ มีภาระหนี้ที่มีหลักประกันจำนวน 1.4 พันล้านบาท เนื่องจากสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันต่อของมูลค่าตลาดของสินทรัพย์อยู่ที่ระดับ 2.67% ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่น่าจะมีความเสียหายเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์ ทั้งนี้ ทริสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวน 3.6 พันล้านบาทในปี 2566 ตามด้วยจำนวน 3.45 พันล้านบาทในปี 2567 จำนวน 2.6 พันล้านบาทในปี 2568 และจำนวน 3.95 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ทั้งนี้ คาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถจ่ายคืนภาระหนี้ดังกล่าวได้จากการที่ทริสต์ฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและความสัมพันธ์อันดีกับสถาบันการเงิน อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจากสปอนเซอร์

เงื่อนไขทางการเงินระบุให้ทริสต์ฯ จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (Loan to Fair Value of Total Assets -- LTV) ให้ต่ำกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 5.5 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565

ทรিসต้า มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 27.6% และ 4.7 เท่า ตามลำดับ ทริสเรตติ้งคาดว่าทริสต้า จะสามารถรักษ้อัตราส่วน LTV (รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ไม่ให้เกิน 30% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ตามนโยบายทางการเงินของทริสต้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าอสังหาริมทรัพย์ของทริสต้า จะยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและรักษ้อัตรากำไรให้เข้าที่สูงกว่า 90% พร้อมทั้งรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับสูงกว่า 90% เอาไว้ได้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าทริสต้า จะสามารถรักษ้อัตราส่วน LTV ให้อยู่ต่ำกว่า 30% เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายทางการเงินของทริสต้า และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ที่ระดับประมาณ 4-4.5 เท่าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากอัตรากำไรให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของทริสต้า ลดลงต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือทริสต้า มีการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วน LTV อยู่ในระดับเกินกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ในระดับเกินกว่า 5.5 เท่าเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากกระแสเงินสดของทริสต้า เพิ่มขึ้นและ/หรือโครงสร้างเงินทุนของทริสต้า แข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ลดระดับลงต่ำกว่า 2.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2566	A
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
WHART245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
WHART245B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
WHART252A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
WHART262A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
WHART265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
WHART26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
WHART271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
WHART272A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
WHART288A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 7 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria