

# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ครั้งที่ 57/2564

30 กรกฎาคม 2564

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 28/04/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตพินิจ
26/01/61	A	Stable

ติดต่อ:

หัทธยานี พิทักษ์ปฐพี  
hattayanee@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนากร  
nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบูลย์กิจ  
wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย  
sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\*รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสต์เรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (ทริสต์ฯ) ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" ในขณะที่เดียวกัน ทริสต์เรตติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาท ใต้ออนภายใน 7 ปีของทริสต์ฯ ที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยทริสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้รีไฟแนนซ์เงินกู้บางส่วน และ/หรือเพื่อการลงทุนในอนาคต และ/หรือเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสต์ฯ มีกระแสรายรับที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา ตลอดจนผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง และภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการกระจุกตัวของรายได้ที่มาจากผู้เช่ารายใหญ่ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสต์เรตติ้งเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยังคงยืดเยื้อซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างแรงกดดันต่อความต้องการเช่าพื้นที่และการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ผลการดำเนินงานของทริสต์ฯ ในไตรมาสแรกของปี 2564 เป็นไปตามการคาดการณ์ของทริสต์เรตติ้ง รายได้จากการดำเนินงานของทริสต์ฯ เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 666 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มสินทรัพย์ที่มีอัตราการใช้เช่าสูง อัตราค่าเช่าก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ณ เดือนมีนาคม 2564 อยู่ที่ระดับ 89%

ทริสต์เรตติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะคงภาระหนี้สินทางการเงินให้อยู่ในระดับปานกลางไว้ได้ในระยะสั้นถึงระยะกลาง ภายใต้นโยบายการเงิน ทริสต์ฯ จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (LTV) ไม่ให้เกิน 35% ทริสต์เรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมจะอยู่ที่ระดับประมาณ 28%-30% ในปี 2564-2565 ตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุให้ทริสต์ฯ จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้ต่ำกว่า 5.5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนมีนาคม 2564 ทริสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 25% และ 4.6 เท่าตามลำดับ

ณ เดือนมิถุนายน 2564 ทริสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.02 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2.16 พันล้านบาท โดยทริสต์ฯ ตั้งใจจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้ชำระเงินกู้บางส่วน ทริสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องจ่ายชำระเป็นงวดจำนวน 1.95 พันล้านบาทในปี 2565 ตามด้วยจำนวน 1.5 พันล้านบาทในปี 2566 และจำนวน 4.55 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ทริสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระหนี้ดังกล่าว ซึ่งทริสต์เรตติ้งเชื่อว่าทริสต์ฯ จะไม่มีปัญหาในการจ่ายคืนภาระหนี้ดังกล่าวจากความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

---

## แนวโน้มอันดับเครดิต

---

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าทรสต์ฯ จะสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและสามารถรักษาระดับอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 90% โดยความสามารถในการทำกำไรจะอยู่ในระดับที่ได้อย่างต่อเนื่องได้ในช่วงปี 2564-2565 และคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ตามนโยบายของทรสต์ฯ รวมทั้งจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

---

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทรสต์ฯ อาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการเช่าลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สูงเกินกว่า 35% เป็นระยะเวลานาน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากทรสต์ฯ สามารถเพิ่มขนาดกระแสเงินสดได้อย่างมีนัยสำคัญ และโครงสร้างเงินทุนของทรสต์ฯ แข็งแกร่งขึ้นอย่างเห็นได้อย่างชัดเจนซึ่งจะนำไปสู่การมีกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน

## เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

---

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
WHART222DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
WHART235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
WHART245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A
WHART265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A
WHART262DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 7 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. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ใ้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงใ้รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ใ้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)