

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ครั้งที่ 32/2564

28 เมษายน 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 29/01/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	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

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (ทริสต์) ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 3 พันล้านบาท ใต้ออนภายใน 7 ปีของทริสต์ที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยทริสต์ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้นำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้บางส่วน และ/หรือ เพื่อการลงทุนในอนาคต และ/หรือ เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสต์ มีกระแสรายรับที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา ตลอดจนผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง และภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการระงับตัวของรายได้ที่มาจากผู้เช่ารายใหญ่ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยังคงยืดเยื้อซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างแรงกดดันต่อความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน

ในปี 2563 ทริสต์ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจโดยอัตราการให้เช่าโดยเฉลี่ย (ก่อนการรับประกัน) อยู่ที่ระดับ 90% ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต์ จะสามารถรักษ้อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยได้ที่ระดับประมาณ 90% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากปัจจัยสนับสนุนคือการมีสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในย่านยุทธศาสตร์ที่ดึงดูดถึงการมีสินทรัพย์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนของสปอนเซอร์ แม้จะมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 แต่ทริสต์ มีรายได้เพิ่มขึ้น 13% เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็น 2.55 พันล้านบาทในปี 2563 อัตราค่าเช่าก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 88% ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต์ จะยังคงความสามารถในการทำกำไรที่ระดับปัจจุบันในช่วง 3 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม ยอดผู้ติดเชื้อโรคโควิด 19 ระลอกใหม่อาจจะลดการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2564 โดยทริสเรทติ้งมองว่าผลกระทบของการของทริสต์ จะยังคงเผชิญกับความท้าทายต่อไปอีกจากอัตราการให้เช่าและอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าที่อาจลดลงอีก

ทริสเรทติ้งคาดว่าในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าทริสต์ จะคงภาระหนี้สินทางการเงิน ให้อยู่ในระดับปานกลางที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ไม่เกิน 35% เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายทางการเงินของทริสต์ ซึ่งอัตราส่วนนี้อยู่ที่ระดับ 25% ณ เดือนธันวาคม 2563 ทริสเรทติ้ง คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 28%-30% ในปี 2564-2565 ตามเงื่อนไขทางการเงินระบุให้ทริสต์ จะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้ต่ำกว่า 5.5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนธันวาคม 2563 ทริสต์ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 25% และ 4.5 เท่าตามลำดับ

ณ เดือนมีนาคม 2564 ทริสต์ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.02 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 5 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2.16 พันล้านบาท และเงินกู้บริติชโลนจำนวน 3 พันล้านบาท ในการนี้ ทริสต์ ตั้งใจจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้นำไปชำระเงินกู้บริติชโลนดังกล่าว ทริสต์ มีภาระหนี้ที่จะต้องจ่ายชำระเป็นงวดจำนวน 1.95 พันล้านบาทในปี 2565 ตามด้วยจำนวน 820 ล้านบาทในปี 2566 และจำนวน 3.89 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ทริสต์ มีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้ดังกล่าว ซึ่งทริสเรทติ้งเชื่อว่าทริสต์ จะไม่มีปัญหาในการจ่ายคืนภาระหนี้ดังกล่าว

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าทริสตีช จะสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและสามารถรักษาระดับอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 90% โดยความสามารถในการทำกำไรจะอยู่ในระดับที่ได้อย่างต่อเนื่องเอาไว้ได้ในช่วงปี 2564-2565 และคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ตามนโยบายของทริสตีช รวมทั้งจะสามารถปฏิบัติได้ตามเงื่อนไขทางการเงิน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทริสตีช อาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการเช่าลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สูงเกินกว่า 35% เป็นระยะเวลาสั้น ในทางกลับกัน อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากทริสตีช สามารถเพิ่มขนาดกระแสเงินสดได้อย่างมีนัยสำคัญ และโครงสร้างเงินทุนของทริสตีช แข็งแกร่งขึ้นอย่างเห็นได้อย่างชัดเจนซึ่งจะนำไปสู่การมีกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, 12 ตุลาคม 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
WHART22DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
WHART26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 7 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้น หรือของบริษัทเหล่านั้น โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria