

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ครั้งที่ 103/2564

30 ธันวาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30/07/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนางกูร

nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพลย์กิจ

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" ในขณะเดียวกัน ทริสต์เรตติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 950 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 7 ปีของ ทริสต์ฯ ที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยทริสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้รีไฟแนนซ์เงินกู้บางส่วน

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

ทริสต์ฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจโดยอัตราการให้เช่าโดยเฉลี่ย (รวมการรับประกัน) อยู่ที่ระดับประมาณ 90% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 รายได้จากดำเนินงานของทริสต์ฯ อยู่ที่ระดับ 1.93 พันล้านบาท และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ระดับ 88% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ทริสต์เรตติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถรักษาอัตราการให้เช่าโดยเฉลี่ยพร้อมทั้งรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 90% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าจากปัจจัยสนับสนุนคือการมีสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในย่านยุทธศาสตร์ที่ตีรวมถึงการมีสินทรัพย์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ทริสต์เรตติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะคงภาระหนี้สินทางการเงินให้อยู่ในระดับปานกลางในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ (LTV) (รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ไม่เกิน 35% ตามนโยบายทางการเงินของทริสต์ฯ ทริสต์ฯ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมมูลค่า 5.78 ล้านบาท ณ ต้นเดือนธันวาคม 2564 ด้วยการก่อหนี้ 36% ส่งผลให้ค่า LTV ณ สิ้นปี 2564 จะอยู่ที่ระดับ 27% ตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุให้ทริสต์ฯ ต้องรักษาอัตราส่วน LTV ให้ต่ำกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้ต่ำกว่า 5.5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนกันยายน 2564 ทริสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 26% และ 4.9 เท่าตามลำดับ

ณ เดือนกันยายน 2564 ทริสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.02 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 160 ล้านบาท เนื่องจากสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันต่อของมูลค่าตลาดของสินทรัพย์อยู่ที่ระดับ 0.38% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ระดับ 35% ทริสต์เรตติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่น่าจะมีความเสียหายเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์ ทริสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวน 1.95 พันล้านบาทในปี 2565 ตามด้วยจำนวน 1.66 พันล้านบาทในปี 2566 และจำนวน 2.35 พันล้านบาทในปี 2567 และจำนวน 4.2 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ทริสต์ฯ ตั้งใจจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 950 ล้านบาทที่จะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 และมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อรีไฟแนนซ์หนี้ที่เหลือ ซึ่งทริสต์เรตติ้งเชื่อว่าทริสต์ฯ จะสามารถรีไฟแนนซ์หนี้ดังกล่าวได้จากการที่ทริสต์ฯ มีความสามารถใน

การเข้าถึงแหล่งเงินทุนและได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าทรัสต์ฯ จะยังคงสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอด้วยระดับอัตราการให้เช่าที่สูงกว่า 90% พร้อมทั้งมีความสามารถในการทำกำไรที่ดีในช่วง 2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ยังคาดว่าอัตราส่วน LTV จะอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ตามนโยบายของทรัสต์ฯ รวมทั้งจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการให้เช่าลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและ/หรืออัตราส่วน LTV สูงเกินกว่า 35% เป็นระยะเวลานาน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากทรัสต์ฯ สามารถเพิ่มขนาดกระแสเงินสดได้อย่างมีนัยสำคัญ และโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์ฯ แข็งแกร่งขึ้นอย่างเห็นได้อย่างชัดเจนซึ่งจะนำไปสู่การมีกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
WHART22DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
WHART235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
WHART245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
WHART245B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
WHART265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
WHART26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
WHART288A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 950 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 ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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