

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ครั้งที่ 149/2565

30 สิงหาคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 30/08/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิ닝
09/10/61	BBB+	Stable

ติดต่อ:

สุชณา ฉันทาศิย์

suchana@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนากร

nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์เพบูลย์กิจ

wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชรไทย์

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (ชื่อเดิม ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่น่าพอใจของทริสต์ฯ ตลอดจนโอกาสในการเติบโตในอนาคตของทริสต์ฯ จากสินทรัพย์ที่ได้รับการสนับสนุนจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (WHAID) ซึ่งเป็นสปอนเซอร์ของทริสต์ฯ และภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงขนาดของทริสต์ฯ ที่ค่อนข้างเล็ก รวมทั้งความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าและการต่อสัญญาของผู้เช่าอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สินทรัพย์มีคุณภาพและอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

สินทรัพย์ของทริสต์ฯ ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูป ซึ่งตั้งอยู่ในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) คิดเป็นสัดส่วน 90% และในจังหวัดสระบุรี 10% โดยสินทรัพย์ของทริสต์ฯ ได้รับการสนับสนุนจาก WHAID ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยเมื่อพิจารณาจากยอดขายที่ดินในประเทศ ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ของทริสต์ฯ ณ เดือนมิถุนายน 2565 ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 30% อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค 29% และผู้ให้บริการโลจิสติกส์ 19%

ณ เดือนมิถุนายน 2565 ผู้เช่าจากจีนมีสัดส่วนมากที่สุดที่ระดับ 34% ตามด้วยผู้เช่าจากฝั่งยุโรปและญี่ปุ่นด้วยสัดส่วน 22% และ 19% ตามลำดับ สืบเนื่องมาจากความตึงเครียดทางการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนได้กระตุ้นอุปสงค์ในการเช่าโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เพิ่มสูงขึ้นอันเนื่องมาจากการย้ายฐานการผลิตและห่วงโซ่อุปทานบางส่วนจากจีนมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงประเทศไทยด้วยตั้งแต่ปี 2562

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าของทริสต์ฯ จะอยู่ที่ระดับมากกว่า 90% ตลอดช่วงปีประมาณการเนื่องจากสินทรัพย์ของทริสต์ฯ อยู่ในพื้นที่ EEC รวมทั้งยังเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพของนิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียง และมีสัญญาเช่าระยะยาวได้จากสปอนเซอร์ด้วย

ในช่วง 3 ปีแรกหลังการซื้อสินทรัพย์ WHAID จะรับประกันผลประโยชน์ประกอบการของสินทรัพย์ที่ซื้อโดยจะมีข้อผูกมัดที่จะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่ทริสต์ฯ สำหรับสินทรัพย์ใหม่ที่ไม่ได้เช่าเพื่อให้อัตราการเช่าอยู่ที่ระดับ 100% และจะชดเชยส่วนขาดของอัตราค่าเช่าหากอัตราค่าเช่าของสินทรัพย์ที่มีผู้เช่านั้นต่ำกว่าอัตราประกันขั้นต่ำ

แม้ว่าจะไม่รวมการชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากสปอนเซอร์ สินทรัพย์ที่นำเข้าทริสต์ฯ ก็เป็นสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยสินทรัพย์เมื่อเริ่มนำเข้าทริสต์ฯ แม้ว่าจะมีอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณ 80% ก็สามารถที่จะมีอัตราการเช่าสูงขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 90% หรือมากกว่าได้ถึงแม้จะสิ้นสุดระยะเวลาการชดเชยรายได้ที่ได้รับจากสปอนเซอร์แล้ว ทั้งนี้ อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยเมื่อรวมการชดเชยจากสปอนเซอร์แล้วอยู่ที่ระดับมากกว่า 90% ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา

คาดว่ารายได้จะเพิ่มขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของทริสต้า จะเพิ่มขึ้นเนื่องจากการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ทริสต้า มีแผนจะลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ในปี 2565 มูลค่า 1.4 พันล้านบาท โดยทริสเรทติ้งยังคาดว่าทริสต้า จะมีการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอีกจำนวน 1.5 พันล้านบาทในระหว่างปี 2566-2567 อีกด้วย รายได้ของทริสต้า ในปี 2564 เพิ่มขึ้น 11% ไปอยู่ที่ 764 ล้านบาทจาก 686 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในสินทรัพย์ในช่วงเดือนธันวาคม 2563 ทั้งนี้ รายได้ของทริสต้า คาดว่าจะอยู่ระหว่าง 750-910 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2565-2567

ณ เดือนมิถุนายน 2565 อัตราการเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับเกือบ 100% ในขณะที่อัตราการเช่าของโรงงานลดลงไปอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 90% ทริสเรทติ้งมองว่าการเปิดประเทศและการยกระดับของข้อจำกัดของโรคระบาดจะส่งผลให้มีการลงทุนจากชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม อัตราการเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าจะเริ่มปรับตัวขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 100% ในขณะที่อัตราการเช่าของโรงงานจะปรับตัวเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับประมาณ 90% ในระหว่างปี 2566-2567 ทั้งนี้ โดยภาพรวม อัตราการเช่าเฉลี่ยเมื่อรวมการชดเชยจากสปอนเซอร์จะอยู่ระหว่าง 91%-96% ในช่วงปีประมาณการ

อัตรากำไรปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับ 84%-86% ในระหว่างปี 2565-2567 ต่ำกว่าที่ระดับ 87%-90% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ การลดลงของอัตรากำไรมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จัดการกองทริสต้า ที่เพิ่มขึ้นจาก 1.75% เป็น 5.0% ของรายได้จากค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากสัญญากับผู้จัดการกองทริสต้า รวมถึงการที่ทริสต้า ต้องรับผิดชอบในส่วนของการจ่ายภาษีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ว่างหลังจากพ้นระยะเวลาการชดเชยจากสปอนเซอร์ พร้อมทั้งยังมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมใหม่เพื่อชำระหนี้เดิม (รีไฟแนนซ์) และค่าใช้จ่ายการตลาดจากกิจกรรมเพิ่มทุนอีกด้วย

ณ เดือนมิถุนายน 2565 อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) ของทริสต้า อยู่ที่ 86% ลดลงจากระดับ 89% ในปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จัดการกองทริสต้า

มีขนาดธุรกิจที่ค่อนข้างเล็กเมื่อเทียบกับทริสต้า อื่น

ทริสต้า มีขนาดของธุรกิจที่เล็กกว่าทริสดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าอื่นที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตจากทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งได้แก่ ทริสดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT: ได้รับอันดับเครดิต "A/Stable" จากทริสเรทติ้ง) และ ทริสดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART: ได้รับอันดับเครดิต "A/Stable" จากทริสเรทติ้ง) ณ เดือนมิถุนายน 2565 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของทริสต้า อยู่ที่ 1.14 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ FTREIT และ WHART มีมูลค่าอยู่ที่ 4.55 หมื่นล้านบาท และ 4.49 หมื่นล้านบาท ตามลำดับ โดยในช่วงเวลา 12 เดือนของการเงิน 2564 รายได้รวมของทริสต้า อยู่ที่ 764 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรายได้รวมของ FTREIT ที่ระดับ 3.41 พันล้านบาทและของ WHART ที่ระดับ 2.57 พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งเชื่อว่าทริสต้า มีศักยภาพในการขยายขนาดสินทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนของสปอนเซอร์และยังคงคาดว่าทริสต้า จะเพิ่มขนาดของสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของพอร์ตการลงทุนและการต่ออายุสัญญาเช่า

ทริสเรทติ้งมองว่าทริสต้า ยังคงมีความเสี่ยงจากฐานผู้เช่าที่มีการกระจุกตัว ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายแรกมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 38% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็น 36% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมของทริสต้า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าก็ลดทอนลงไปบางส่วนจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ ๆ มีสถานะเครดิตอยู่ในระดับสูง และมีขนาดของสินทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น

ทริสต้า ยังมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าอีกด้วย ทั้งนี้ สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของทริสต้า มีระยะเวลาเช่า 3 ปี ระยะเวลาเช่าที่เหลือโดยเฉลี่ยของผู้เช่า ณ เดือนมิถุนายน 2565 คือ 1.8 ปี โดยพื้นที่เช่าที่จะหมดอายุภายในปี 2566 คิดเป็น 62% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทริสต้า ณ เดือนมิถุนายน 2565 อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าไม่รวมการชดเชยรายได้จากสปอนเซอร์อยู่ที่ระดับมากกว่า 90% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการต่ออายุสัญญาในระหว่างปีประมาณการจะอยู่ประมาณ 80% โดยอัตราการต่อสัญญาอยู่ที่ 82% ในปี 2564 และ 87% ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 จากระหว่าง 60%-70% ในช่วงปี 2561-2563 โดยปกติแล้วผู้จัดการทริสต้า มักจะมีการเจรจาต่อรองเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาประมาณ 3-6 เดือนก่อนที่สัญญาเช่าฉบับเดิมจะหมดอายุลงเสมอซึ่งทำให้ทริสต้า มีเวลาเพียงพอในการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่จะไม่ต่อสัญญา

ภาระหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับปานกลาง

ตามนโยบายทางการเงิน ทรัสต์ฯ มีเป้าหมายจะคงอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ไม่ให้เกินระดับ 35% ในระยะปานกลางถึงระยะยาว ทั้งนี้ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทรัสต์ฯ มักจัดสรรแหล่งเงินเพื่อการลงทุนด้วยการเพิ่มทุนและการกู้ยืมผสมกันโดยมีอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมอยู่ในช่วง 27%-34% ซึ่ง ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 อัตราส่วนดังกล่าวของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับ 32%

ทรัสต์ฯ ตั้งใจที่จะขยายขนาดของสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องโดยผ่านการสนับสนุนของสปอนเซอร์เป็นหลัก ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมในช่วงเดือนธันวาคม 2565 พร้อมกับจะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 35% โดย ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของทรัสต์ฯ คาดว่าจะอยู่ที่ 33% เมื่อพิจารณาจากแผนการเติบโตของทรัสต์ฯ ทรัสต์ฯ ตั้งประมาณการว่า ทรัสต์ฯ จะลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมที่มีมูลค่าประมาณ 1.5 พันล้านบาทในระหว่างปี 2566-2567 โดยคาดว่า ทรัสต์ฯ จะหาแหล่งเงินเพื่อการลงทุนจากทั้งการเพิ่มทุนและการกู้ยืมซึ่งจะทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมจะคงอยู่ที่ระดับประมาณ 32%-33%

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 ทรัสต์ฯ มีหนี้สินที่มีหลักประกันต่อมูลค่าตลาดของสินทรัพย์รวมอยู่ที่ระดับ 32% เนื่องจากสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ของมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ทรัสต์ฯ ตั้งใจมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่น่าจะมีความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้

ทรัสต์ฯ ตั้งประมาณการว่า ทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้าจากความสามารถในการเข้าถึงตลาดการเงิน ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2565 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นอยู่ที่จำนวน 3.75 พันล้านบาทโดยทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารซึ่งจะครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2566 โดยหนี้สินดังกล่าวจะชำระคืนด้วยเงินกู้ยืมจากธนาคารหรือออกหุ้นกู้ใหม่

ส่วนแหล่งสภาพคล่องของทรัสต์ฯ นั้นประกอบไปด้วยเงินสดจำนวน 336 ล้านบาท ทรัสต์ฯ ตั้งคาดการณ์ว่า EBITDA ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ระดับประมาณ 650 ล้านบาทในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 6.5 เท่าและอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ระดับ 5-7 เท่าในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ตามข้อกำหนดทางการเงินระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 6.5 เท่า โดยหนี้สินทางการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะต้องต่ำกว่า 1 เท่าและอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมจะต้องไม่เกิน 50% ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ระดับ 5.9 เท่า 0.5 เท่า และ 32% ตามลำดับ ทรัสต์ฯ ตั้งใจมองว่า ทรัสต์ฯ จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- สินทรัพย์ลงทุนของทรัสต์ฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.4 พันล้านบาทในปี 2565 และ 1.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2566-2567
- อัตราการเช่า (รวมการชดเชยจากสปอนเซอร์) จะอยู่ที่ระดับประมาณ 91%-96% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- รายได้จะอยู่ที่ราว ๆ ปีละ 750-910 ล้านบาทในระหว่างปี 2565-2567
- EBITDA Margin จะอยู่ในช่วง 84%-86% และ EBITDA อยู่ระหว่าง 630-770 ล้านบาทต่อปีระหว่างปี 2565-2567

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทรัสต์ฯ ตั้งว่าสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะยังคงสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปในช่วงปี 2565-2567 โดยที่ทรัสต์ฯ ตั้งใจคาดการณ์ว่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะคงอัตราการเช่าที่สูงกว่าระดับ 90% และความสามารถในการทำกำไรจะอยู่ในระดับที่ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งใจคาดการณ์ว่า ทรัสต์ฯ จะสามารถรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมไม่เกิน 35% ได้ตามนโยบายรวมทั้งสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของทรিসต้า อาจถูกปรับลดลงหากอัตราการเข้าลดต่ำลงจากความคาดหมายอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือทริสต้า ก่อหนี้จากเงินกู้เพื่อการขยายธุรกิจใบจำนวนที่สูงเกินกว่าที่คาดไว้เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากทริสต้า สามารถเพิ่มขนาดของสินทรัพย์ได้ในระดับหนึ่งในขณะที่ยังสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจเอาไว้ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	372	764	686	767	725
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	314	670	585	681	645
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	320	682	597	693	655
เงินทุนจากการดำเนินงาน	268	577	479	556	537
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	52	105	118	137	118
เงินลงทุน	0	0	1,363	0	2,091
สินทรัพย์รวม	11,762	11,771	11,489	9,914	9,691
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	3,399	3,391	3,359	3,058	3,076
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	7,776	7,792	7,410	6,384	6,181
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	85.97	89.30	87.06	90.38	90.31
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.68 **	5.92	5.62	7.12	7.27
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.14	6.52	5.07	5.06	5.55
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.15 **	4.97	5.63	4.41	4.70
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	16.33 **	17.03	14.27	18.19	17.46
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	30.42	30.32	31.19	32.39	33.23

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอล (WHAIR)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 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 ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน วัตถุประสงค์ 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