

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ครั้งที่ 147/2567

28 สิงหาคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30/08/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดพันธกิจ
09/10/61	BBB+	Stable

ติดต่อ:

สุชานา ฉันทาคิตย์

suchana@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนางกูร

nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุญย์กิจ

wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสต์เรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”

อันดับเครดิตสะท้อนถึงคุณภาพสินทรัพย์ที่ดีในทำเลที่มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์ของทริสต์ฯ ตลอดจนโอกาสในการเติบโตของรายได้และกำไรจากสินทรัพย์ที่ได้รับการสนับสนุนจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (WHAID) ซึ่งเป็นสปอนเซอร์ของทริสต์ฯ และภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีปัจจัยลดทอนจากขนาดที่ค่อนข้างเล็กของทริสต์ฯ รวมทั้งผู้เช่าที่กระจุกตัว และความเสี่ยงด้านการต่อสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการทำหายจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศและระดับโลกที่มีแนวโน้มถดถอยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของสินทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรมอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สินทรัพย์คุณภาพตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ EEC เป็นหลัก

สินทรัพย์ของทริสต์ฯ ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่ได้รับการสนับสนุนจาก WHAID ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากยอดขายที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งหมดในประเทศ โดยประมาณ 90% ของสินทรัพย์ของทริสต์ฯ เหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและระยองในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีแรงจูงใจมากมายสำหรับนักลงทุน อาทิ สิทธิประโยชน์ทางภาษีผ่านแพ็คเกจและโครงการต่าง ๆ

ณ เดือนมิถุนายน 2567 ผู้เช่าชาวจีนมีสัดส่วนการเช่าซึ่งแบ่งตามรายได้มากที่สุดที่ระดับ 38% ตามมาด้วยผู้เช่าจากฝั่งยุโรปที่สัดส่วน 20% จากออสเตรเลีย 13% และจากญี่ปุ่น 12% ทั้งนี้ความสัมพันธ์ที่ตึงเครียดระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนได้กระตุ้นให้ผู้ผลิตชาวจีนรวมทั้งห่วงโซ่อุปทานของผู้ผลิตดังกล่าวต้องย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาในแง่ของประเภทอุตสาหกรรมแล้ว ผู้เช่าพื้นที่ของทริสต์ฯ ซึ่งแบ่งตามสัดส่วนรายได้จะเป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ในสัดส่วน 34% ในอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค 28% ในอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ 13% และในอุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้า 11%

อัตราการเช่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

ทริสต์เรทติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยของสินทรัพย์ให้อยู่ในระดับที่แข็งแกร่งที่ราว ๆ 90% ได้ในระหว่างปี 2567-2569 ด้วยปัจจัยสนับสนุนที่มาจากทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์ที่ดี การมีสินทรัพย์ที่มีคุณภาพในนิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียง และการมีสัญญาเช่ารายได้ออกจากสปอนเซอร์ โดยสปอนเซอร์จะรับประกันสินทรัพย์ใหม่ที่ซื้อเข้ามาที่อัตรา 100% และจะชดเชยส่วนต่างของอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราที่รับประกันไว้เป็นเวลาทั้งหมด 3 ปีนับจากวันที่ซื้อ ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา อัตราการเช่าเฉลี่ยของทริสต์ฯ ทั้งที่รวมและไม่รวมการรับประกันยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 90% หรือมากกว่า ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งอุตสาหกรรม

รายได้เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่อย่างต่อเนื่อง

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของทริสต้า จะเพิ่มขึ้นจนถึงจำนวนเกือบ 1 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2568-2569 เนื่องจากการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น โดยทริสต้า มีการนำเข้าสู่สินทรัพย์ใหม่ปีมาตั้งแต่ปี 2559 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้จะส่งผลในปีถัดจากปีที่ซื้อสินทรัพย์เข้าทริสต้า ทั้งนี้ รายได้ของทริสต้า ในปี 2566 อยู่ที่จำนวน 870 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16% จากระดับ 747 ล้านบาทในปี 2565 สืบเนื่องจากการซื้อสินทรัพย์เข้ามาในเดือนธันวาคม 2565 จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 1.4 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสต้า ยังมีแผนจะนำสินทรัพย์เข้ากองเพิ่มอีกในเดือนธันวาคม 2567 ทั้งนี้ จากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต้า ครั้งที่ 1/2567 ผู้ถือหุ้นทริสต้า เห็นชอบให้ทริสต้า ซื้อสินทรัพย์ใหม่เข้ากองด้วยเงินลงทุนประมาณ 1.1 พันล้านบาทในปี 2567 โดยแหล่งเงินทุนในครั้งนี้จะมาจากกรอบวงเงินเพิ่ม จากการกู้ยืมจากธนาคาร และจากการใช้เงินสดจากการดำเนินงานของทริสต้า นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าทริสต้า จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 1.2 พันล้านบาทในช่วงปลายปี 2569 โดยรายได้ของทริสต้า คาดว่าจะอยู่ที่ราว ๆ 880-950 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2569

คาดว่าอัตราการทำกำไรจะลดลง

ทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของทริสต้า จะอยู่ที่ระดับ 84%-86% ในระหว่างปี 2567-2569 ซึ่งต่ำกว่าระดับ 87%-90% ในช่วงปี 2560-2564 เล็กน้อย ทั้งนี้ EBITDA Margin ของทริสต้า อยู่ที่ระดับ 85%-86% ในปี 2565 และในปี 2566 จนถึงครั้งแรกของปี 2567 การลดลงของอัตรากำไรนั้นมีส่วนสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จัดการทริสต้า ในปี 2565 ที่เพิ่มขึ้นจาก 1.75% เป็น 5.0% ของรายได้จากค่าเช่าและบริการซึ่งเป็นไปตามสัญญาที่มีกับผู้จัดการทริสต้า เกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ทริสต้า นำเข้ากองครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 รวมถึงการที่ทริสต้า ต้องรับผิดชอบในส่วนของการจ่ายภาษีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ว่างหลังจากพ้นระยะเวลาการชดเชยจากสπονเซอร์ และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดจากกิจกรรมการระดมทุนด้วย

มีขนาดธุรกิจที่ค่อนข้างเล็กเมื่อเทียบกับทริสต้า อื่น

ทริสต้า มีขนาดธุรกิจที่เล็กกว่าทริสเรทติ้งเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตจากทริสเรทติ้งทั้งในแง่ของสินทรัพย์และรายได้ ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตจากทริสเรทติ้ง ได้แก่ ทริสเรทติ้งเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และทริสเรทติ้งเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ซึ่งได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ "A/Stable" ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2567 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของทริสต้า อยู่ที่จำนวน 1.27 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ WHART และ FTREIT มีมูลค่าอยู่ที่จำนวน 5.26 หมื่นล้านบาทและ 4.98 หมื่นล้านบาทตามลำดับ โดยในปีการเงิน 2566 EBITDA ของทริสต้า อยู่ที่ระดับ 745 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ EBITDA ของ WHART ซึ่งอยู่ที่ระดับ 3.1 พันล้านบาทและของ FTREIT ซึ่งอยู่ที่ระดับ 2.9 พันล้านบาท

รักษาการดำเนินงานให้สม่ำเสมอได้ท่ามกลางการแข่งขันที่สูงขึ้นและการชะลอตัวของการลงทุนซึ่งทำให้ปรับขึ้นค่าเช่าได้ไม่มากนัก

ความสามารถของทริสต้า ในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในขณะที่ต้องพยายามรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงนั้นอาจยังคงอยู่ภายใต้แรงกดดันเนื่องจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและทั่วโลก โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่เติบโตและการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์หรืออีคอมเมิร์ซ อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่ทวีความรุนแรงจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่า โดยแรงกดดันจากการแข่งขันนี้มีแนวโน้มที่จะเด่นชัดมากกว่าในส่วนของการเช่าคลังสินค้าซึ่งคาดว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดมากขึ้น

ในระยะต่อไปทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าของทริสต้า จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในระหว่างปี 2567-2569 อัตราค่าเช่าสำหรับโรงงานคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยซึ่งได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นในหลายพื้นที่ยุทธศาสตร์ที่มีอุปทานจำกัด ในขณะที่อัตราค่าเช่าสำหรับคลังสินค้านั้นมีแนวโน้มที่จะยังคงที่ แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างเนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญ แต่อัตราการเพิ่มขึ้นก็อาจจะต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นสำหรับโรงงานเนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นและแนวโน้มของการเกิดอุปทานส่วนเกิน อย่างไรก็ตาม ทำเลที่ตั้งในจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญของทริสต้า น่าจะทำให้ทริสต้า มีความยืดหยุ่นอยู่บ้างในการรับมือกับความผันผวนของตลาด

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของพอร์ตการลงทุนแต่คาดว่าจะทยอยลดลงจากการมีผู้เช่าที่ดีและการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์

ทริสเรทติ้งประเมินว่าทริสต้า ยังคงมีความเสี่ยงจากฐานผู้เช่าที่มีการกระจุกตัวทั้งในแง่ของผู้เช่าและอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายแรกมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 39% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็น 37% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมของทริสต้า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 ผลที่

ตามมาก็คือ เมื่อมีการยกเลิกสัญญาหรือมีการลดขนาดการเช่าพื้นที่ลงโดยผู้เช่าหลักเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงนี้ก็บรรเทาลงได้ในระดับหนึ่งจากความแข็งแกร่งด้านเครดิตของผู้เช่า นอกจากนี้ เนื่องจากทรัสต์ฯ ยังคงเพิ่มฐานของสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าความเสี่ยงจากฐานผู้เช่าที่มีการกระจุกตัวดังกล่าวจะค่อย ๆ หายไป

ภาระหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับปานกลาง

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของทรัสต์ฯ อยู่ในระดับมากกว่า 5 เท่ามาตั้งแต่ปี 2563 โดยจำนวนหนี้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จากการลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ ทั้งนี้ จากการคำนวณของทรัสต์ฯ ปรากฏว่าภาระหนี้ของทรัสต์ฯ อยู่ในระดับสูงในปีที่ทรัสต์ฯ มีการลงทุนซึ่งโดยส่วนใหญ่ทรัสต์ฯ จะมีการลงทุนในสินทรัพย์ในช่วงเดือนธันวาคม ทั้งนี้ หนี้ของทรัสต์ฯ จะถูกรับรู้ในปีที่มีการซื้อสินทรัพย์เข้ามา ในขณะที่รายได้จากสินทรัพย์ใหม่นั้นจะรับรู้ในปีถัดมา อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ของทรัสต์ฯ ยังอยู่ในช่วง 32%-34% ซึ่งต่ำกว่านโยบายของทรัสต์ฯ

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าทรัสต์ฯ จะมีแหล่งที่มาของเงินเพื่อการลงทุนซื้อสินทรัพย์ในปี 2567 และปี 2569 จากทั้งการกู้ยืมและการเพิ่มทุนโดยจะยังคงรักษาระดับ LTV ไว้ที่ราว ๆ 32% ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA น่าจะอยู่ระหว่าง 5.5-6.0 เท่า และ อัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ราว ๆ 4-5 เท่า

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้

ณ เดือนมิถุนายน 2567 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ค้างอยู่ทั้งหมดทั้งสิ้น 4.3 พันล้านบาทโดยไม่มีเงินกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จะถึงกำหนดชำระในช่วงถัดไปจะอยู่ที่จำนวน 622 ล้านบาทซึ่งกำหนดเวลาชำระจะอยู่ในเดือนธันวาคม 2568 ส่วน ณ เดือนมิถุนายน 2567 นั้น ทรัสต์ฯ มีเงินสดในมือจำนวน 383 ล้านบาท

ตามข้อกำหนดทางการเงินสำหรับเงินกู้จากธนาคารซึ่งระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องรักษ้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 6.5 เท่าโดยหนี้สินทางการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะต้องต่ำกว่า 1 เท่าและอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมจะต้องไม่เกิน 50% นั้น อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 อยู่ที่ระดับ 5.7 เท่า 0.5 เท่า และ 33% ตามลำดับ ทรัสต์ฯ ตั้งใจประเมินว่าทรัสต์ฯ น่าจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้อย่างไม่มีปัญหาในระยะ 12 เดือนข้างหน้า

โครงสร้างหนี้

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 หนี้สินทางการเงินรวมของทรัสต์ฯ (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) อยู่ที่ระดับ 4.3 พันล้านบาท โดยหนี้สินทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกันเป็นสินทรัพย์บางส่วนของทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ มีหนี้สินที่มีหลักประกันต่อมูลค่าตลาดของสินทรัพย์รวมอยู่ที่ระดับ 33% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ของทรัสต์ฯ ตั้งใจอยู่ที่ระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า” ของทรัสต์ฯ

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- สินทรัพย์ลงทุนของทรัสต์ฯ จะเพิ่มขึ้น 1.1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567 และปี 2569
- อัตราการเช่า (รวมการชดเชยจากสปอนเซอร์) จะอยู่ที่ระดับ 93% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- รายได้จะอยู่ที่ราว ๆ ปีละ 880-950 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2569
- EBITDA Margin จะอยู่ในช่วง 84%-86% และ EBITDA จะอยู่ระหว่าง 740-810 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2569

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทรัสต์ฯ ตั้งใจว่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะยังคงสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอต่อไปในช่วงปี 2567-2569 โดยที่ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะคงอัตราการเช่าในระดับสูงที่ประมาณ 90% อีกทั้งทรัสต์ฯ จะยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของทรিসต้า อาจถูกปรับลดลงหากอัตราการเข้าลดต่ำลงจากความคาดหมายอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือทริสต้า มีการก่อหนี้จากเงินกู้เพื่อการขยายธุรกิจในจำนวนที่สูงเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตรารายส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA มากเกินกว่า 6.5 เท่าเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่องในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากทริสต้า สามารถเพิ่มขนาดของธุรกิจได้ในระดับหนึ่งโดยที่ EBITDA อยู่ในระดับมากกว่า 1.5 พันล้านบาทในขณะที่ยังสามารถรักษาโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจเอาไว้ได้โดยอัตรารายส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA อยู่ในระดับต่ำกว่า 4.5 เท่า

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	445	870	747	764	686
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	382	743	623	670	585
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	382	745	634	682	597
เงินทุนจากการดำเนินงาน	287	563	527	577	479
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	95	182	107	105	118
เงินลงทุน	-	-	1,372	-	1,363
สินทรัพย์รวม	13,122	13,109	13,321	11,771	11,489
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	3,957	3,966	3,902	3,391	3,359
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	8,502	8,475	8,575	7,792	7,410
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	85.9	85.6	84.9	89.3	87.1
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)**	5.8	5.8	5.1	5.9	5.6
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.0	4.1	5.9	6.5	5.1
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)**	5.3	5.3	6.2	5.0	5.6
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)**	14.1	14.2	13.5	17.0	14.3
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	31.8	31.9	31.3	30.3	31.2

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (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. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถมของเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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