

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ครั้งที่ 8/2565

31 มกราคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 30/12/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิโนจ
26/01/61	A	Stable

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนากร

nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพลุยกิจ

wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ทริสต์ฯ”) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทริสต์ฯ มีกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่แข็งแกร่ง ตลอดจนภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง และโอกาสในการเติบโตจากการสนับสนุนของสปอนเซอร์ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงบางส่วนจากการกระจุกตัวของรายได้ที่มาจากผู้เช่ารายใหญ่ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

อัตราการเช่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

ทริสเรทติ้งคาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่ดีด้วยอัตราการให้เช่าโดยเฉลี่ย (รวมการรับประกัน) อยู่ที่ระดับประมาณ 90% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการที่มีสินทรัพย์คุณภาพดีตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์และจากการเพิ่มสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ท่ามกลางการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทริสต์ฯ ยังคงรักษาอัตราการให้เช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ระดับ 90% ในปี 2563 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 การเติบโตของธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์หรืออีคอมเมิร์ซส่งผลให้เกิดความต้องการเช่าคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของทริสต์ฯ ณ เดือนกันยายน 2564 ผู้เช่าพื้นที่ของทริสต์ฯ ส่วนใหญ่อยู่ในธุรกิจประเภทผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (43%) อุตสาหกรรมอุปโภคบริโภค (27%) และภาคการผลิต (12%) โดยพิจารณาตามพื้นที่เช่า

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 มีผลกระทบต่อเพียงเล็กน้อย แต่มีความกดดันต่ออัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญา

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของทริสต์ฯ อันเนื่องมาจากรูปแบบของสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า รายได้ของทริสต์ฯ ในปี 2563 เพิ่มขึ้น 13% จากปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 2.55 พันล้านบาท รายได้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 อยู่ที่ระดับ 1.93 พันล้านบาทไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากการปรับปรุงรายได้ตามมาตรฐานบัญชีจากการขายสินทรัพย์ให้กับผู้เช่าในไตรมาส 2 ของปี 2564

อย่างไรก็ตาม อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญายังคงอยู่ภายใต้ความกดดันจากสถานการณ์ความไม่แน่นอนที่ยังคงอยู่ หากพิจารณาตามพื้นที่เช่าปัจจุบัน พบว่าพื้นที่เช่าที่จะหมดสัญญาเช่าก่อนข้างกระจุกตัวในปี 2565 และ 2566 อย่างไรก็ตาม ทริสต์ฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถต่ออายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ไว้ได้เนื่องจากสินทรัพย์ของทริสต์ฯ มีคุณภาพและตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์สำหรับการให้บริการโลจิสติกส์ นอกจากนี้ โดยปกติผู้จัดการทริสต์ฯ จะเจรจาเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าล่วงหน้าประมาณ 6 ถึง 12 เดือนก่อนที่สัญญาเช่าฉบับเดิมจะหมดอายุลง

เสมอ ซึ่งทำให้ทรัสต์ฯ มีเวลาเพียงพอในการหาผู้เช่ารายใหม่ ทรัสต์ฯ คาดว่าอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าจะเกินกว่า 70% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าอัตราค่าเช่าของทรัสต์ฯ จะคงที่ ในขณะที่อัตราการให้เช่าคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 90% ในช่วงปีประมาณการรายได้ของทรัสต์ฯ คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.6-3.2 พันล้านบาทต่อปีในปี 2564-2566

มีโอกาสดebetในอนาคต

ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าทรัสต์ฯ มีศักยภาพในการขยายขนาดสินทรัพย์จากการสนับสนุนของสปอนเซอร์ คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสปอนเซอร์หลักของทรัสต์ฯ และเป็น 1 ใน 2 ของผู้นำในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศไทย โดยที่ผ่านมา บริษัท ได้ขยายคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่มีอัตราการเช่าสูงให้แก่ทรัสต์ฯ อย่างสม่ำเสมอทุกปี นอกจากนี้ บริษัทยังรับชำระค่าเช่าในส่วนพื้นที่ว่างให้แก่ทรัสต์ฯ เป็นเวลา 3 ปีแรกตามที่ระบุในสัญญาประกันรายได้เพื่อให้อัตราการเช่าคิดเป็น 100% ณ เวลาที่ขายอีกด้วย ณ เดือนกันยายน 2564 มูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของทรัสต์ฯ มีมูลค่า 3.96 หมื่นล้านบาท

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มจากสปอนเซอร์ที่มูลค่าประมาณ 5.78 พันล้านบาท ในอนาคตทรัสต์ฯ ยังคงมุ่งมั่นลงทุนในสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องทุกปีทั้งจากสปอนเซอร์และบุคคลภายนอกเพื่อที่จะขยายขนาดและเพิ่มการกระจายตัวของพอร์ตการลงทุน

กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ยังคงแข็งแกร่ง

ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่ากระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของทรัสต์ฯ ยังคงแข็งแกร่งจากกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อสินทรัพย์คุณภาพดีอย่างต่อเนื่อง ในปี 2563 กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 2.25 พันล้านบาทเนื่องจากการเติบโตของรายได้ อย่างไรก็ตาม กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ลดลง 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 1.69 พันล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากรายการปรับปรุงภายหลังการขายสินทรัพย์และจากการมีรายจ่ายเพิ่มเติมในส่วนของการใช้จ่ายในการขายและบริหาร ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะฟื้นตัวในปี 2565-2566 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำ ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 86% ในปี 2564 จาก 88% ในปี 2563 และฟื้นตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 90% ในปี 2565-2566 และคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในช่วง 2.2-2.9 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายในปี 2563 ของทรัสต์ฯ ดีขึ้นมาอยู่ที่ 7.6 เท่าจากระดับ 4.9 เท่า ในปี 2562 เนื่องจากการเติบโตของฐานกำไรและอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ประมาณ 6.8-8.4 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 4.5-4.8 เท่า

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ทรัสต์ฯ ยังคงมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายรวมมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 49% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็นอัตรากว่า 53% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมของทรัสต์ฯ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นองค์กรที่มีชื่อเสียงระดับประเทศและนานาชาติซึ่งมีคุณภาพเครดิตที่อยู่ในระดับสูง ดังนั้น ความเสี่ยงจากการเก็บค่าเช่าถูกลดทอนลงไปบางส่วนจากการที่ผู้เช่าเหล่านี้มีสถานะการเงินที่แข็งแกร่งและมีชื่อเสียง ทรัสต์ฯ ตั้งยังคงคาดว่าความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าจะค่อย ๆ ลดลงโดยลำดับเมื่อขนาดสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ เติบโตขึ้น

ภาระหนี้สินอยู่ในระดับปานกลาง

ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะคงภาระหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับปานกลางในช่วง 3 ปีข้างหน้า ตามนโยบายทางการเงินของทรัสต์ฯ ที่มีเป้าหมายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ให้ไม่เกิน 30% ทรัสต์ฯ ตั้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะปรับการใช้แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตอย่างสมดุลสอดคล้องกับระดับภาระหนี้ในช่วง 5 ปีก่อนหน้า

ณ ต้นเดือนธันวาคม 2564 ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมมูลค่า 5.78 ล้านบาทด้วยการก่อหนี้ 36% ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2564 คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 27% ทรัสต์ฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัสต์ฯ จะลงทุนซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมมูลค่าประมาณ

3-4 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2565-2566 ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อยู่ที่ระดับประมาณ 28% ในช่วงเวลาเดียวกัน

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 ทรัสต์ฯ มีหนี้สินที่มีหลักประกันจำนวน 160 ล้านบาท เนื่องจากสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันต่อของมูลค่าตลาดของสินทรัพย์อยู่เพียงแค่ 0.38% ทรัสต์ฯ ตั้งใจมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่น่าจะมีความเสียหายเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์

ตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้ต่ำกว่า 6.5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนกันยายน 2564 ทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 25.4% และ 4.9 เท่าตามลำดับ

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้

ทรัสต์ฯ ประเมินว่าทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องในอีก 12 เดือนข้างหน้าได้จากการที่ทรัสต์ฯ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน รวมถึงได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยสภาพคล่องทางการเงินของทรัสต์ฯ ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.44 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 450 ล้านบาท ทรัสต์ฯ คาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ประมาณ 2.6 พันล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 6.8-8.4 เท่าในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ณ เดือนกันยายน 2564 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างทั้งสิ้นจำนวน 1.02 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 160 ล้านบาท ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ที่ต้องชำระจำนวน 1.95 พันล้านบาทในปี 2565 ตามด้วยจำนวน 1.66 พันล้านบาทในปี 2566 และจำนวน 2.35 พันล้านบาทในปี 2567 และจำนวน 4.2 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ มา ทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 950 ล้านบาทที่จะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 และมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อรีไฟแนนซ์หนี้ที่เหลือ ซึ่งทรัสต์ฯ ตั้งใจว่าทรัสต์ฯ จะไม่มีปัญหาในการรีไฟแนนซ์หนี้ดังกล่าว

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- อัตราการให้เช่า (รวมการรับประกัน) จะอยู่ที่ระดับประมาณ 90% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- สินทรัพย์ใหม่มีขนาดการลงทุนประมาณ 3-4 พันล้านบาทต่อปีในปี 2565 และ 2566
- อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 90% ในปี 2564-2566
- แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ใหม่จะมาจากทั้งการเพิ่มทุนและการกู้ยืม โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์จะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 30%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทรัสต์ฯ ตั้งว่าสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและรักษาอัตราการให้เช่าเฉลี่ยที่สูงกว่า 90% พร้อมทั้งคงความสามารถในการทำกำไรที่แข็งแกร่งในช่วง 3 ปีข้างหน้าไว้ได้ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ตั้งใจคิดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้ต่ำกว่า 30% ได้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายทางการเงินของทรัสต์ฯ รวมทั้งคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 5 เท่าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการเช่าลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สูงเกินกว่า 35% เป็นระยะเวลาสั้น ในทางกลับกัน อันดับเครดิตและ/หรือ แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากทรัสต์ฯ สามารถเพิ่มขนาดกระแสเงินสดได้อย่างมีนัยสำคัญ และโครงสร้างเงินทุนของทรัสต์ฯ แข็งแกร่งขึ้นอย่างเห็นได้อย่างชัดเจนซึ่งจะนำไปสู่การมีกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลาสั้น

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,928	2,552	2,263	1,978	1,079
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,614	2,125	1,973	1,697	927
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,690	2,247	2,091	1,795	992
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,458	1,954	1,666	1,408	793
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	232	294	425	387	199
เงินลงทุน	0	3,284	4,918	4,491	3,107
สินทรัพย์รวม	42,586	42,595	38,154	32,651	27,814
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	8,373	9,206	9,604	9,457	6,884
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	30,539	30,413	27,316	21,983	19,099
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	87.67	88.08	92.41	90.76	91.87
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.29 **	5.36	5.60	5.71	4.56
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.30	7.65	4.92	4.64	4.98
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.81 **	4.10	4.59	5.27	6.94
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	22.60 **	21.22	17.35	14.89	11.51
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	21.52	23.24	26.01	30.08	26.49

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2565	A
WHART22DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2565	A
WHART235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2566	A
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
WHART245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
WHART245B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
WHART265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
WHART26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
WHART271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
WHART288A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria