TRIS RATING
A Strategic Partner of S&P Global

CreditNews ข่าวเครดิต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ครั้งที่ 2/2567
12 มกราคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/03/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:
สุชนา ฉันทาดิศัย
suchana@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนางกูร
nauwarut@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบูลย์กิจ
wajee@trisrating.com

ศศิพร วัชโรทัย
sasiporn@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

** รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ*

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (ทรัสต์ฯ) และอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของทรัสต์ฯ ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 850 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปีของทรัสต์ฯ ที่ระดับ “A” ด้วย ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

อันดับเครดิตสะท้อนถึงคุณภาพและทำเลที่ตั้งที่ดีของสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ตลอดจนกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากการซื้อสินทรัพย์ใหม่จากสปอนเซอร์ รวมถึงกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ที่แข็งแกร่ง และภาระหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกลดทอนลงบางส่วนจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าและความเสี่ยงจากการต่ออายุสัญญาเช่า นอกจากนี้ อุปทานพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นประกอบกับแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราการให้เช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าได้ด้วยเช่นกัน

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สินทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่ดีพร้อมด้วยอัตราการเช่าในระดับสูง

สินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ประกอบด้วยคลังสินค้าและโรงงานทั้งแบบสำเร็จรูปและแบบที่สร้างตามความต้องการของลูกค้าโดยเป็นอาคารแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้าที่มีผู้เช่าระยะยาว 56% โดยสินทรัพย์เหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นกลยุทธ์สำคัญบนถนนบางนา-ตราด รวมทั้งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ตลอดจนทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ

ผู้เช่าพื้นที่ของทรัสต์ฯ มีการกระจายตัวที่ดีทั้งในด้านเชื้อชาติและกลุ่มอุตสาหกรรม โดย ณ เดือนกันยายน 2566 ผู้เช่าชาวไทยมีสัดส่วนในการเช่าพื้นที่มากที่สุดที่ระดับ 33% ตามมาด้วยผู้เช่าชาวเอเชีย (ไม่รวมญี่ปุ่น) ที่ระดับ 23% ชาวยุโรปที่ระดับ 19% และชาวญี่ปุ่นที่ระดับ 15% ทั้งนี้ ปัญหาความขัดแย้งทางด้านภูมิรัฐศาสตร์โลกได้ผลักดันให้ผู้ผลิตระดับประเทศหลาย ๆ แห่งต้องย้ายฐานการผลิตมายังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งรวมถึงประเทศไทยซึ่งส่งผลดีให้แก่กองทรัสต์ฯ และเมื่อจำแนกตามประเภทของอุตสาหกรรมแล้ว ผู้เช่าพื้นที่ของทรัสต์ฯ จะอยู่ในธุรกิจประเภทผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (39%) ผู้ผลิตและจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ซื้อขายอย่างรวดเร็ว (FMCG) (22%) ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์หรืออีคอมเมิร์ซ (15%) และผู้ผลิตวัสดุที่ใช้ในบ้าน (14%)

อัตราการเช่าสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ นั้นเป็นที่น่าพอใจโดยอยู่ที่ระดับเกินกว่า 90% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ การที่ทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี พร้อมทั้งได้รับการประกันอัตราการเช่าที่ระดับ 100% ตลอดช่วง 1-3 ปีสำหรับสินทรัพย์ที่นำเข้าใหม่จากสปอนเซอร์จึงทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าของทรัสต์ฯ จะคงอยู่ที่ระดับสูงกว่า 90% ในช่วงระหว่างปี 2566-2568

การเติบโตในอนาคตมีปัจจัยสนับสนุนจากการซื้อสินทรัพย์ใหม่จากสปอนเซอร์

ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถขยายฐานรายได้จากสินทรัพย์ใหม่ที่ซื้อจากสปอนเซอร์คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) ซึ่งเป็น 1 ใน 2 ของผู้นำในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศไทย โดยที่ผ่านมา WHA ได้ขายคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่ให้แก่ทรัสต์ฯ อย่างสม่ำเสมอทุกปี นอกจากนี้ WHA ยังรับชำระค่าเช่าในส่วนพื้นที่ว่างให้แก่ทรัสต์ฯ ในช่วง 3 ปีแรกตามที่ระบุไว้ในสัญญาประกันรายได้เพื่อให้อัตราการเช่าคิดเป็น 100% จากเวลาที่ขายอีกด้วย ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2566 มูลค่าสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของทรัสต์ฯ มีมูลค่า 4.92 หมื่นล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566 ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์ใหม่จาก กลุ่ม WHA ที่มูลค่าประมาณ 3.6 พันล้านบาทเพื่อขยายพอร์ตการลงทุนในทำเลที่เป็นกลยุทธ์ในปัจจุบันของทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะลงทุนซื้อสินทรัพย์ที่มูลค่าประมาณปีละ 4 พันล้านบาทจากสปอนเซอร์ดังกล่าวในช่วงระหว่างปี 2567-2568 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยนั้นคาดว่าจะเพิ่มขึ้นราว ๆ 1% ต่อปีโดยรายได้คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3.4-4 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568

กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ยังคงแข็งแกร่ง

ทริสเรทติ้งคาดว่ากระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของทรัสต์ฯ จะยังคงแข็งแกร่งจากการมีกระแสเงินสดที่คาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญา รวมทั้งกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในสินทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ และต้นทุนการดำเนินงานที่ค่อนข้างต่ำ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับ 2.4 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 เพิ่มขึ้น 10% จากช่วงเดียวกันในปี 2565 และอัตราส่วน EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) อยู่ที่ระดับ 92% ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ระดับประมาณ 3.1-3.7 พันล้านบาทต่อปีและ EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับ 90% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

อัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ของทรัสต์ฯ ลดลงมาอยู่ที่ 7.7 เท่าจากระดับ 9.0 เท่าในปี 2565 อันเนื่องมาจากการมีสัดส่วนหนี้สินในการลงทุนซื้อสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ ที่มากขึ้นและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้ ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่น่าจะอยู่ในช่วงขาขึ้น ทริสเรทติ้งจึงคาดการณ์ว่าอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายของทรัสต์ฯ จะยังคงอยู่ที่ระดับ 7.0-7.8 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA น่าจะอยู่ที่ประมาณ 4.5 เท่าในช่วงระหว่างปีประมาณการ

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าและความเสี่ยงจากการต่ออายุสัญญาเช่า

ทริสเรทติ้งมองว่าทรัสต์ฯ ยังคงมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าอยู่ในระดับหนึ่งเนื่องจากผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 58% ของพื้นที่ให้เช่ารวมและคิดเป็น 63% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมของทรัสต์ฯ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 อย่างไรก็ตาม ความแข็งแกร่งของสถานะเครดิตของผู้เช่าพื้นที่เหล่านี้ก็ช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าลงได้เนื่องจากผู้เช่าดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยความแข็งแกร่งด้านสถานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากการเรียกเก็บค่าเช่าลงได้เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ การเติบโตเพิ่มขึ้นทุกปีของทรัพย์สินของทรัสต์ฯ ก็ทำให้ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวค่อย ๆ บรรเทาลงได้ด้วยเช่นกัน

อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของทรัสต์ฯ อยู่ที่ประมาณ 70% ในปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับระดับ 80% ในช่วงระหว่างปี 2564-2565 สอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ฯ ที่มีอัตราการต่ออายุสัญญาที่ 70% การที่ผู้จัดการทรัสต์ฯ และผู้บริหารทรัพย์สินมีการเจรจาต่อรองการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าล่วงหน้าประมาณ 3 ถึง 6 เดือนก่อนที่สัญญาเช่าฉบับเดิมจะหมดอายุลงอยู่เสมอนั้นทำให้ทรัสต์ฯ มีเวลาพอที่จะหาผู้เช่ารายใหม่และช่วยลดความเสี่ยงในการต่อสัญญาลงได้ในระดับหนึ่ง ดังนั้น เนื่องจากคุณภาพของสินทรัพย์และทำเลที่ตั้งที่ดีรวมทั้งการทำงานเชิงรุกของผู้จัดการทรัสต์ฯ และผู้บริหารทรัพย์สิน ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของทรัสต์ฯ จะเป็นไปตามเป้าอยู่ที่ระดับประมาณ 70% ในช่วงระหว่างปี 2567-2568

ภาระหนี้สินอยู่ในระดับปานกลาง

ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (Loan to Fair Value of Total Assets – LTV) (รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 35% ทั้งนี้ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาและ ณ เดือนกันยายน 2566 LTV อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 30% โดยในเดือนธันวาคม 2566 ทรัสต์ฯ ได้ลงทุนซื้อสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมที่มูลค่า 3.6 พันล้านบาทด้วยการก่อหนี้ในสัดส่วน 48% ซึ่งทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วน LTV ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ระดับประมาณ 29% ณ สิ้นปี 2566 ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะลงทุนซื้อสินทรัพย์

เพิ่มเติมที่มูลค่าประมาณ 4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2567-2568 โดยทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะรักษาสมดุลในการก่อหนี้สำหรับซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตเพื่อที่จะรักษาอัตราส่วน LTV ให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 30% เอาไว้

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 ทรัสต์ฯ มีสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันต่อมูลค่าตลาดของสินทรัพย์อยู่ที่ระดับ 2.7% เนื่องจากสัดส่วนของหนี้ที่มีหลักประกันอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ของมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ทั้งหมด ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่น่าจะมีความเสียเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ

สถานะสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องในอีก 12 เดือนข้างหน้าได้จากความสามารถในการเข้าถึงตลาดทุนและการมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ของทรัสต์ฯ โดยสภาพคล่องทางการเงินของทรัสต์ฯ ณ เดือนกันยายน 2566 ประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 450 ล้านบาท ในการนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA ของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ประมาณ 3 พันล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ณ เดือนกันยายน 2566 ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้คงค้างอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 1.36 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.12 หมื่นล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารอีกจำนวน 2.4 พันล้านบาท ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ มีรายการหนี้สินที่จะต้องชำระในระยะใกล้จำนวน 3.5 พันล้านบาทในปี 2567 จำนวน 4.6 พันล้านบาทในปี 2568 และจำนวน 5.5 พันล้านบาทในปีต่อ ๆ ไป โดยทรัสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวน 850 ล้านบาทรวมทั้งมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่และ/หรือกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อรีไฟแนนซ์หนี้ที่เหลือตามความเหมาะสม ในการนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าทรัสต์ฯ จะไม่มีปัญหาในการรีไฟแนนซ์หนี้ดังกล่าวแต่อย่างใดเมื่อพิจารณาจากพอร์ตสินทรัพย์จำนวนมากและ LTV ที่ค่อนข้างต่ำของทรัสต์ฯ

เงื่อนไขทางการเงินสำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคารระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องรักษาอัตราส่วน LTV ให้ต่ำกว่า 50% และรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้ต่ำกว่า 6.5 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 ทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 28% และ 4.7 เท่าตามลำดับ ส่วนเงื่อนไขทางการเงินสำหรับหุ้นกู้ระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องรักษาอัตราส่วน LTV (ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่า 50% และรักษาอัตราส่วนหนี้ที่มีหลักประกันต่อมูลค่าตลาดของสินทรัพย์รวมให้ต่ำกว่า 20% ซึ่ง ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 ทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 26% และ 2.7% ตามลำดับ

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของทรัสต์ฯ ในระหว่างปี 2566-2568 มีดังต่อไปนี้

- อัตราการให้เช่า (รวมการรับประกัน) จะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 90%
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 90%
- การลงทุนซื้อสินทรัพย์ใหม่จะอยู่ที่ 3.6 พันล้านบาทในปี 2566 และ 4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568
- ในปี 2566 แหล่งเงินเพื่อการลงทุนในการซื้อสินทรัพย์ใหม่จะมาจากการกู้ยืม 48% และในปี 2567-2568 จะมาจากทั้งการเพิ่มทุนและการกู้ยืมโดยอัตรา LTV เป้าหมายจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 35%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ จะยังคงสามารถสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอและทรัสต์ฯ จะรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับสูงกว่า 90% เอาไว้ได้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถรักษาอัตราส่วน LTV ให้อยู่ต่ำกว่าระดับ 35% เอาไว้ได้อีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ ลดลงต่ำกว่าประมาณการของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเพื่อขยายธุรกิจเกินกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วน LTV อยู่ที่ระดับเกินกว่า 35% และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ระดับเกินกว่า 5.5 เท่าเป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากทรัสต์ฯ สามารถสร้างกระแสเงินสดเพิ่มมากขึ้นและเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่โครงสร้างเงินทุนได้อย่างมีนัยสำคัญจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ลดระดับลงต่ำกว่า 2.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,544	3,168	2,568	2,552	2,263
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,316	2,816	2,116	2,125	1,973
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	2,350	2,893	2,216	2,247	2,091
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,045	2,568	1,911	1,954	1,666
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	305	325	305	294	425
เงินลงทุน	0	4,245	5,625	3,284	4,918
สินทรัพย์รวม	51,683	51,815	48,455	42,595	38,154
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	12,252	12,498	10,415	9,206	9,604
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	35,960	35,919	33,937	30,413	27,316
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	92.39	91.33	86.31	88.08	92.41
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.30 **	5.80	4.80	5.36	5.60
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.70	8.90	7.27	7.65	4.92
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.95 **	4.32	4.70	4.10	4.59
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	22.11 **	20.55	18.35	21.22	17.35
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	25.41	25.81	23.48	23.24	26.01

* *งบการเงินรวม*

** *ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง*

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A
WHART245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A
WHART245B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A
WHART252A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A
WHART262A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
WHART265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
WHART265B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
WHART26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
WHART271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
WHART272A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
WHART275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
WHART288A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 850 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผย แพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria