

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ครั้งที่ 80/2562

14 พฤศจิกายน 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 22/01/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนกุล

nauwarut@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทรัสต์ตั้งอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (ทรัสต์ฯ) ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" ในขณะที่เดียวกัน ทรัสต์ฯยังคงจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาท ใต้อนภายใน 7 ปีของทรัสต์ฯ ที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยทรัสต์ฯ จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระคืนหนี้เงินกู้ที่มีกับธนาคารบางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ทรัสต์ฯ มีกระแสรายรับที่คาดการณ์ได้จากการมีสัญญาเช่าคลังสินค้า ระยะกลางและระยะยาวกับผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือรวมถึงอัตราการให้เช่าที่อยู่ในระดับสูงของคลังสินค้าเพื่อการอุตสาหกรรม นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังมีปัจจัยสนับสนุนจากโอกาสในการเติบโตของทรัสต์ฯ อันเป็นผลมาจากการซื้อสินทรัพย์จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสเปซเซอร์หรือเจ้าของสินทรัพย์เดิมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีข้อจำกัดบางส่วนจากการกระจุกตัวของรายได้ที่มาจากผู้เช่ารายใหญ่และความผันผวนตามธรรมชาติของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าซึ่งค่อนข้างเชื่อมโยงกับภาวะเศรษฐกิจ การใช้จ่ายของผู้บริโภค และภาวะการแข่งขันของตลาด

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ทรัสต์ฯ ยังคงมีอัตราการให้เช่าโดยเฉลี่ยที่นำพอใจที่ระดับ 94% ทรัสต์ฯ มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 3.8 ปี รายได้ค่าเช่าและบริการของทรัสต์ฯ ณ เดือนกันยายน 2562 เติบโตอย่างแข็งแกร่งจากการขยายขนาดสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องภายใต้ความร่วมมือของผู้สนับสนุน ทั้งนี้ ทรัสต์ฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 2 พันล้านบาทในปี 2561 จาก 1.1 พันล้านบาทในปี 2560 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ทรัสต์ฯ มีรายได้รวมจำนวน 1.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ยังมีความสามารถในการทำกำไรที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงอีกด้วย โดยอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 91%-93% มาตั้งแต่ปี 2558 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2562

อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Value -- LTV) ของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับ 28.8% ณ เดือนกันยายน 2562 ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับ ณ สิ้นปี 2561 ทรัสต์ฯ มีแผนจะซื้อสินทรัพย์ใหม่มูลค่ารวมประมาณ 5 พันล้านบาทภายในสิ้นปีนี้ด้วยการเพิ่มทุนทั้งหมด ดังนั้น ทรัสต์ฯ ตั้งใจคาดการณ์ว่าอัตราส่วน LTV จะลดลงไปอยู่ที่ระดับ 25%-26% ณ สิ้นปี 2562

ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระจำนวนหนึ่งในระยะเวลา 2-3 ปีข้างหน้า ภาระหนี้ทั้งหมดที่มีจำนวน 9.5 พันล้านบาทนั้นจำแนกออกเป็นเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 1.68 พันล้านบาทซึ่งจะต้องชำระในปี 2562 จำนวน 1.35 พันล้านบาทซึ่งจะต้องชำระในปี 2563 จำนวน 3.5 ล้านบาทซึ่งจะต้องชำระในปี 2564 และส่วนที่เหลือจะต้องชำระในปีต่อ ๆ ไป ในกรณีนี้ ทรัสต์ฯ มีแผนจะออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้ก้อนดังกล่าว ทรัสต์ฯ ตั้งใจเชื่อว่าทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงในด้านการชำระคืนหนี้ที่อยู่ในระดับที่สามารถจัดการได้เมื่อพิจารณาจากความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของทรัสต์ฯ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ยังได้สำรองวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อใช้รองรับการชำระคืนหนี้ในปี 2563 ไว้เรียบร้อยแล้วอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทรัสต์ฯ ตั้งว่าทรัสต์ฯ จะสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากสินทรัพย์ให้เช่าและจะสามารถรักษาระดับอัตราการให้เช่าที่สูง

กว่า 90% พร้อมทั้งยังคงความสามารถในการทำกำไรที่ต่อเนื่องเอาไว้ได้ นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าทริสต์ฯ จะสามารถคงอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมไม่ให้เกิน 35% ตามนโยบายทางการเงินของทริสต์ฯ รวมทั้งจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินได้อีกด้วยเช่นกัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของทริสต์ฯ อาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราการให้เชาลดลงต่ำกว่าประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรืออัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงเกินกว่า 35% เป็นระยะเวลานาน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากโครงสร้างเงินทุนของทริสต์ฯ แข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะนำไปสู่ความสามารถในการชำระหนี้ที่ดีขึ้นในระยะเวลาที่ยาวนานขึ้น

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- กองทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, 12 ตุลาคม 2559

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
WHART212A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A
WHART213A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A
WHART222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 950 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
WHART242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
WHART253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,500 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. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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