

ที่ REMS014-2567 - TH

วันที่ 17 เมษายน 2567

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ประจำปี 2567

เรียน ผู้หน่วยถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ รายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีและกำหนดให้ทรัสต์ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์นั้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") จึง ขอเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

#### 1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2566 รายงานการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 9 พร้อมทั้งลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการที่ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด และบริเวณโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : "EEC") โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 3,566,486,000 บาท คิดเป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ให้เช่ารวม 142,896.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าส่วนหลังคาจำนวน 36,466.00 ตารางเมตร โดยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์มีพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 1,886,703.83 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าส่วนหลังคาจำนวน 487,243.29 ตารางเมตร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนสินทรัพย์ประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 53.2 ของทรัพย์สินรวม และมีอัตราส่วนของสินทรัพย์ประเภทศูนย์กระจายสินค้าและคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 89.2 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุน โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนกรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ



50.0 อัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะยาว (30+30 ปี) ประมาณร้อยละ 18.0 และอัตราส่วนสิทธิการเช่า (น้อยกว่า 30 ปี) ประมาณร้อยละ 32.0 นอกจากนี้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศ โดยสามารถแบ่งเป็นการลงทุนใน 4 พื้นที่หลัก ได้แก่

1. พื้นที่บริเวณถนนบางนา-ตราดและลาดกระบัง ร้อยละ 60.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2. พื้นที่บริเวณ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ร้อยละ 19.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
3. พื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร (อยุธยา, สระบุรี) ร้อยละ 20.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
4. พื้นที่บริเวณสมุทรสาคร (ถนนพระราม 2) ร้อยละ 1.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2566 นั้น อัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีก่อนรวม Undertake ของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 88.0 ซึ่งสูงกว่าอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่อยู่ร้อยละ 84.3<sup>1</sup> และเมื่อรวมพื้นที่เช่าที่ภายหลัง Undertake ด้วย กองทรัสต์จะมีอัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 90.0 โดยกองทรัสต์มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 4.11 ปี และหากรวมสิทธิในการต่อสัญญา กองทรัสต์จะมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 6.93 ปี นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและอัตราการเติมเต็มผู้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 72

กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการกลุ่มผู้เช่าให้มีการกระจายตัวที่ดี ซึ่งหนึ่งในกลยุทธ์หลักของกองทรัสต์ในด้านการกระจายความเสี่ยงได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมทุกปี ณ สิ้นปี 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ร้อยละ 55.09 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92.0 โดยจะเห็นว่าความเสี่ยงของการพึ่งพิงผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์นั้นลดลงมาโดยตลอด

ในด้านสัญชาติของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าสัญชาติไทยคิดเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.3 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติเอเชีย (ไม่รวมสัญชาติญี่ปุ่น) และสัญชาติยุโรป ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 26.1 และร้อยละ 18.3 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ตามลำดับ ในแง่การกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าหลักใน 2 อุตสาหกรรม ได้แก่ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 39.8 ของ

<sup>1</sup> แหล่งที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด และธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงสูงเนื่องจากเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 22.7 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่ารวม (Loan to Value Ratio) อยู่ที่ร้อยละ 27.8 ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง โดยกองทรัสต์มีอายุเฉลี่ยของการคืนเงินคงเหลืออยู่ที่ 2.2 ปี นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้รับการจัดอันดับ Credit Rating ที่ระดับ A Stable จาก Tris Rating ส่วนด้านการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหลัก 2 ประเภท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน โดยปี 2566 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3 ครั้ง เพื่อคงต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนของหุ้นกู้ยืมที่ร้อยละ 72.8 และ เงินกู้ยืมร้อยละ 27.2 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

สำหรับปี 2567 นี้ คณะผู้บริหารยังคงมองว่าเป็นอีกหนึ่งปีที่มีความท้าทาย เนื่องจากในปี 2567 นั้น มีสัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดอายุอยู่ที่ร้อยละ 25.0 ของผู้เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเติมเต็มและจัดให้มีการต่อสัญญาเช่าโดยผู้เช่าที่มีศักยภาพได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังคงมีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทุกปี เพื่อให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี ไม่พึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง และไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หากมีปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างสม่ำเสมอมาตลอดตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่สภาพเศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว และส่งผลต่อผลการดำเนินการในหลากหลายอุตสาหกรรม โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 0.75 ถึง 0.77 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอและเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ นอกจากนี้ในปี 2566 ที่ผ่านมานั้น กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนสูงกว่าปีก่อนประมาณร้อยละ 1.07 โดยคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.7735 บาทต่อหน่วย

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2566 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

## 2. รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2566



บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2566 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

รายได้รวม	3,397,677,860	บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	368,459,984	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	3,029,217,876	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	414,152,403	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน)	2,615,065,473	บาท
รวมรายการกำไร สุทธิจากเงินลงทุน	(369,547,878)	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	2,245,517,595	บาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	52,807,817,947	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,915,447,714	บาท
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	23,890,835	บาท
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	394,925,281	บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	21,489,158	บาท
สินทรัพย์อื่น	136,664,954	บาท
<b>รวมทรัพย์สิน</b>	<b>55,300,235,889</b>	<b>บาท</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	1,790,677,591	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133,168,969	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15,438,024	บาท
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,377,126,094	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,375,390,025	บาท



หุ้นกู้ – สุทธิ	11,181,655,493 บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า	792,231,614 บาท
หนี้สินอื่น	175,470,387 บาท
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>17,841,158,197 บาท</b>
<b>ทรัพย์สินสุทธิ</b>	<b>37,459,077,692 บาท</b>

เมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้ รายจ่าย และกำไรนั้น จะเห็นได้ว่าในปี 2566 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน) เป็นจำนวน 2,615.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5 เนื่องจากในปี 2566 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 ในปี 2565 ประกอบกับรายได้เพิ่มเติมที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 ในปี 2566 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2566 เท่ากับ 2,245.52 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 จะเห็นได้ว่ามีจำนวนลดลง 72.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.11 เนื่องจากมีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 196.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 113.31 ซึ่งเป็นการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานทางการเงินสดของกองทรัสต์

### 3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 จากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 และ/หรือ
2. นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 และ/หรือ
3. นางสาวรจนาถ ปัญญาธนาคุณศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567 คือ 961,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)



อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงานประจำปี ในรูปแบบของ QR Code ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2566 ในรูปแบบ QR Code เพื่อจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2566 แบบรูปเล่มท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ คุณนิพนธ์ พงษ์กิจสมบัติ หรือ คุณจริยา ชาญปรีชา บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 777 อาคาร ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 หมายเลขโทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527 Email: nipatp@wha-rem.co.th; jariyac@wha-rem.co.th

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2567 โดยนำส่งมาที่เว็บไซต์ [www.whareit.com](http://www.whareit.com) บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2567

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล บริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสกรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ ข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่เป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสจวจริพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

