

ที่ REMS017-2567 - TH

วันที่ 31 มีนาคม 2568

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ประจำปี 2568

เรียน ผู้หน่วยถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ รายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกำหนดให้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธี พบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") จึงขอเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2567 รายงานการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนสินทรัพย์ประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 53.20 ของทรัพย์สินรวม และมีอัตราส่วนของสินทรัพย์ประเภทศูนย์กระจายสินค้าและคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 89.20 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุน โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 42.80 อัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะยาว (30+30 ปี) ประมาณร้อยละ 15.02 และอัตราส่วนสิทธิการเช่า (น้อยกว่า 30 ปี) ประมาณร้อยละ 42.12 นอกจากนี้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศ โดยสามารถแบ่งเป็นการลงทุนใน 4 พื้นที่หลัก ได้แก่

1. พื้นที่บริเวณถนนบางนา-ตราดและลาดกระบัง ร้อยละ 59.60 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

2. พื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร (อยุธยา สระบุรี) ร้อยละ 20.70 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
3. พื้นที่บริเวณ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ร้อยละ 19.00 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
4. พื้นที่บริเวณสมุทรสาคร (ถนนพระราม 2) ร้อยละ 0.70 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2567 นั้น อัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีก่อนรวม Undertake ของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 84.90 และเมื่อรวมพื้นที่เช่าที่ภายหลัง Undertake ด้วย กองทรัสต์จะมีอัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 87.80 โดยกองทรัสต์มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 3.79 ปี และหากรวมสิทธิในการต่อสัญญา กองทรัสต์จะมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 6.42 ปี นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและอัตราการเติมเต็มผู้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 67.00

กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการกลุ่มผู้เช่าให้มีการกระจายตัวที่ดี กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ร้อยละ 53.60 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92.00 โดยจะเห็นว่าความเสี่ยงของการพึ่งพิงผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์นั้นลดลงมาโดยตลอด

ในด้านสัญชาติของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าสัญชาติไทยคิดเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.60 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติเอเชีย (ไม่รวมสัญชาติญี่ปุ่น) และสัญชาติยุโรป ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 28.50 และร้อยละ 17.40 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ ในแง่การกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าหลักใน 2 อุตสาหกรรม ได้แก่ ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงสูงเนื่องจากเป็นสินค้าที่ใช้อยู่ในชีวิตประจำวัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 36.90 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าและธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 30.30 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า

ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่ารวม (Loan to Value Ratio) อยู่ที่ร้อยละ 28.10 ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง โดยกองทรัสต์มีอายุเฉลี่ยของการคืนเงินคงเหลืออยู่ที่ 1.70 ปี นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้รับการจัดอันดับ Credit Rating ที่ระดับ A Stable จาก Tris Rating เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2568 ที่ผ่านมา ส่วนด้านการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหลัก 2 ประเภท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน โดยปี 2567 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ครั้ง จำนวน 3 ชุด เพื่อคงต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับ



ที่เหมาะสม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสัดส่วนของหุ้นกู้ยู่ที่ร้อยละ 70.33 และ เงินกู้ยืม ร้อยละ 29.67 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

สำหรับปี 2568 นี้ คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ยังคงมองว่าเป็นอีกหนึ่งปีที่มีความท้าทายท่ามกลาง สภาพการณ์โลกที่ผันผวนในปัจจุบันและมีแนวโน้มจะดำเนินต่อไปในอนาคต บริษัทฯ ยังคงบริหาร กองทรัสต์โดยใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้การดูแลอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดอายุอยู่ที่มีมากกว่าร้อยละ 30.00 ของผู้เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเติมเต็มและจัดให้มีการต่อสัญญาเช่าโดยผู้เช่าที่มีศักยภาพได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมีการเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่ม ลูกค้าที่เข้ามา อีกทั้ง การดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในทำเลยุทธศาสตร์ เพื่อให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี ไม่พึ่งพิงผู้เช่า รายใดรายหนึ่ง และไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หากมีปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่ สามารถควบคุมได้

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอมาตลอดตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้จ่าย ประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 0.76 ถึง 0.77 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ สม่ำเสมอและเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ โดยกองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้อยู่ในระดับ เดียวกันกับปีก่อนหน้า

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2567 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

2. รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

รายได้รวม	3,519,234,190 บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	365,005,942 บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	3,154,228,248 บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	518,474,272 บาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน)	2,635,753,976 บาท
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(714,807,436) บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	1,920,946,540 บาท

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	52,211,798,545 บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,851,646,081 บาท
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	451,623,956 บาท
สินทรัพย์อื่น	153,311,705 บาท
รวมสินทรัพย์	54,668,380,287 บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	3,171,475,103 บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	128,897,489 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	27,896,773 บาท
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,388,993,813 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	1,380,622,419 บาท
หุ้นกู้ – สุทธิ	10,812,989,213 บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า	772,558,080 บาท
หนี้สินอื่น	58,972,811 บาท
รวมหนี้สิน	17,742,405,701 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	36,925,974,586 บาท

เมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้ รายจ่าย และกำไรนั้น จะเห็นได้ว่าในปี 2567 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน) จำนวน 2,635.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 20.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.80 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในขณะที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินปัจจุบันลดลง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ขาดเสียค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 นอกจากนี้ ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) จำนวน 1,920.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 324.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.45 เนื่องจากมีการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

WHA Real Estate Management Company Limited

WHA TOWER, 777 Moo. 13, 22nd Floor, Unit 2206, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakan 10540 Thailand
T: +66 (0) 2 753 3159 F: +66 (0) 2 753 3527

ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 345.36 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิธรรมของเงินลงทุนซึ่งเป็นรายการทางบัญชีและไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานทางเงินสดของกองทรัสต์

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 จากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

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

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 คือ 961,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงานประจำปี ในรูปแบบของ QR Code ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR Code เพื่อจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นรายบุคคลท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2567 แบบรูปเล่ม ท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ 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 จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 25 เมษายน 2568 โดยนำส่งมาที่เว็บไซต์ www.whareit.com บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2568

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลบริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กรอกข้อมูล
ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ หรือ ข้อมูลของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่เป็นข้อมูลความลับ
ที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

