

ที่ REMS023/2569 - TH

วันที่ 31 มีนาคม 2569

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ประจำปี 2568

เรียน ผู้หน่วยถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของกองทุนทรัสต์และกำหนดให้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนทรัสต์นั้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทุนทรัสต์”) จึงขอเปิดเผยข้อมูลของกองทุนทรัสต์ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์ในรอบปี 2568 รายงานการจัดการกองทุนทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนทรัสต์ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 51.88 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทุนทรัสต์ลงทุน และมีอัตราส่วนของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ประมาณร้อยละ 91.45 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทุนทรัสต์ลงทุน โดยกองทุนทรัสต์มีอัตราส่วนทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 40.96 อัตราส่วนทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าระยะยาว (30+30 ปี) ประมาณร้อยละ 14.64 และอัตราส่วนทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (น้อยกว่า 30 ปี) ประมาณร้อยละ 44.40 นอกจากนี้ทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนยังตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศ โดยสามารถแบ่งเป็นการลงทุนใน 4 พื้นที่หลัก ได้แก่

1. พื้นที่บริเวณถนนบางนา-ตราดและลาดกระบัง	ร้อยละ	61.45	ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2. พื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร (อยุธยา สระบุรี)	ร้อยละ	20.07	ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
3. พื้นที่บริเวณ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา)	ร้อยละ	17.75	ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
4. พื้นที่บริเวณสมุทรสาคร (ถนนพระราม 2)	ร้อยละ	0.73	ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568 นั้น อัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีก่อนรวม Undertake ของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 87.15 และเมื่อรวมพื้นที่เช่าที่ภายหลัง Undertake ด้วย กองทรัสต์จะมีอัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 88.28 โดยกองทรัสต์มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 3.61 ปี และหากรวมสิทธิในการต่อสัญญา กองทรัสต์จะมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 6.29 ปี นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าที่จะหมดอายุอยู่ที่ประมาณร้อยละ 71.12

กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการกลุ่มผู้เช่าให้มีการกระจายตัวที่ดี กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ร้อยละ 53.93 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92.00 โดยจะเห็นว่าความเสี่ยงของการพึ่งพิงผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์นั้นลดลงมาโดยตลอด

ในด้านสัญชาติของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าสัญชาติไทยคิดเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 38.92 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติยุโรป ญี่ปุ่น และเอเชีย (ไม่รวมสัญชาติไทย ญี่ปุ่น จีน และได้หวัน) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 23.45 ร้อยละ 14.69 และร้อยละ 10.48 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ตามลำดับ ในแง่การกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าใน 2 กลุ่มอุตสาหกรรมหลัก ได้แก่ ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs และ 4PLs) ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 34.56 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า และธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงสูงเนื่องจากเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 34.35 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่า

ณ สิ้นปี 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 15,445,000,000 บาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่ารวม (Loan to Value Ratio) อยู่ที่ร้อยละ 28.35 ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง โดยกองทรัสต์มีอายุเฉลี่ยของการคืนเงินคงเหลืออยู่ที่ 2.82 ปี นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้รับการจัดอันดับ Credit Rating ที่ระดับ A Stable จาก Tris Rating เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 ที่ผ่านมา ส่วนด้านการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหลัก 2 ประเภท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน โดยปี 2568 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ครั้ง จำนวน 3 ชุด เพื่อคงต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของหุ้นกู้ที่อยู่ร้อยละ 72.00 และเงินกู้ยืมร้อยละ 28.00 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

สำหรับปี 2569 นี้ คณะผู้บริหารของบริษัทฯ ยังคงมองว่าเป็นอีกหนึ่งปีที่มีความท้าทายท่ามกลางสภาพการณ์โลกที่ผันผวนในปัจจุบันและมีแนวโน้มจะดำเนินต่อไปในอนาคต บริษัทฯ ยังคงบริหารกองทรัสต์โดยใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้การดูแลอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ ในปี 2569 กองทรัสต์มีสัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดอายุอยู่ที่มากกว่าร้อยละ 20.00 ของผู้เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเติมเต็มและจัดให้มีการต่อสัญญาเช่าโดยผู้เช่าที่มีศักยภาพได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมีการเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าเพื่อตอบสนองของความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามา อีกทั้ง การดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในทำเลยุทธศาสตร์ เพื่อให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี ไม่พึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง และไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หากมีปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างสม่ำเสมอมาตลอดตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา นั้น กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 0.7735 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอและเติบโตต่อเนื่องมาตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้อยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อนหน้า

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

2. รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

รายได้รวม	3,507,809,390	บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	366,650,152	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	3,141,159,238	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	496,004,750	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน)	2,645,154,488	บาท
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(295,348,754)	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	2,349,805,734	บาท

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	53,160,989,559	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	694,236,821	บาท
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	477,067,611	บาท
สินทรัพย์อื่น	144,665,336	บาท
รวมสินทรัพย์	54,476,959,327	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	3,318,555,064	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92,802,106	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12,058,025	บาท
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,477,297,896	บาท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	999,407,328	บาท
หุ้นกู้ – สุทธิ	10,961,151,209	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า	932,633,643	บาท
หนี้สินอื่น	90,227,426	บาท
รวมหนี้สิน	17,884,132,697	บาท
สินทรัพย์สุทธิ	36,592,826,630	บาท

เมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้ รายจ่าย และกำไรนั้น จะเห็นได้ว่าในปี 2568 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน) จำนวน 2,645.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 9.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.36 สาเหตุเกิดจาก

1. รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 51.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 เนื่องจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินปัจจุบันเพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 และรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 11 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568
2. รายได้ขาดเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการลดลงจำนวน 62.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.72 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการสิ้นสุดของสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินบางรายการ รวมถึงการที่ทรัพย์สินบางส่วนมีผู้เช่าเข้ามา ส่งผลให้รายได้ดังกล่าวถูกบันทึกเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ
3. ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเพิ่มขึ้นจำนวน 20.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.53 ปัจจัยหลักเกิดจากค่าคอมมิชชั่นจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว
4. ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 22.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.33 สาเหตุเกิดจากการดำเนินการรีไฟแนนซ์ของกองทรัสต์ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ดีกว่า รวมถึงการปรับลดลงของอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

นอกจากนี้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) จำนวน 2,349.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 428.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.33 เนื่องจากในปี 2568 มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 295.35 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2567 มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 714.81 ล้านบาท ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีและไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานทางการเงินสดของกองทรัสต์

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569 จากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	6552	และ/หรือ
2. นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	9548	และ/หรือ
3. นายพงศ์พันธ์ ดำรงพันธุ์อุดม	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	8882	

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ
กองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
อื่นของไพร่ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 คือ 961,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงาน
ประจำปี ในรูปแบบของ QR Code ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code เพื่อจัดส่ง
ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล อย่างไรก็ดีหากผู้ถือหุ้นรายบุคคลท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2568 แบบรูปเล่ม ท่าน
สามารถติดต่อขอรับได้ที่ คุณปองชนก สุวรรณภา หรือ คุณจริยา ชาญปรีชา บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจ
เมนท์ จำกัด เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 หมายเลขโทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527 Email:
pongchanoks@wha-rem.co.th; jariyac@wha-rem.co.th

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 13
เมษายน 2569 ถึง วันที่ 27 เมษายน 2569 โดยนำส่งมาที่ whart@wha-rem.co.th บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและ
เผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 11 พฤษภาคม 2569

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลบริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลกรอกข้อมูลของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายบุคคล หรือ
ข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายบุคคลคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่เป็นการเปิดเผยข้อมูลลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่
กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจริพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์