

ที่ REMS016/2564 - TH

วันที่ 9 เมษายน 2564

เรื่อง การรายงานข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ทราบ แทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2564

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code

ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 7/2564 เรื่อง การดำเนินการ จัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 2019) ข้อ 2 ในกรณีที่วาระการประชุม ประจำปีที่จัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุม สามัญประจำปี 2564 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ

บริษัท คดับลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนว่าวาระการประชุมของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ไม่มีวาระการขอมติ มีแต่วาระเพื่อทราบจำนวน 3 เรื่อง คือ รายงานผลการดำเนินงานกองทรัสต์ ในรอบปี 2563 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต รายงานงบการเงินประจำรอบปี บัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2563 และ รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2564

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงขอแจ้งข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับกองทรัสต์ประจำปี 2564 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2563 รายงานการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทาง ในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในปี 2563 กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 5 พร้อมทั้งลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการซึ่งตั้งอยู่บริเวณ ถนนบางนา-ตราด และบริเวณโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : “EEC”) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 3,233,967,000 บาท คิดเป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวม 128,789.00 ตารางเมตร โดยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์มีพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 1,412,139.60 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถจำนวน 32,650.19 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาสำหรับการติดตั้งแผงพลังงาน แสงอาทิตย์ในอนาคต 427,572.29 ตารางเมตร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนสินทรัพย์ประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 63.0 ของ ทรัพย์สินรวม และมีอัตราส่วนของสินทรัพย์ประเภทศูนย์กระจายสินค้าและคลังสินค้า ประมาณร้อยละ 84.6 ของทรัพย์สิน ทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุน โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 64.0 อัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะยาว

(30+30 ปี) ประมาณร้อยละ 8.0 และอัตราส่วนสิทธิการเช่า (น้อยกว่า 30 ปี) ประมาณร้อยละ 28.0 นอกจากนี้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศ โดยสามารถแบ่งเป็นการลงทุนใน 4 พื้นที่หลัก ได้แก่

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1. พื้นที่บริเวณถนนบางนา-ตราดและลาดกระบัง | ร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
| 2. พื้นที่บริเวณ EEC (ชลบุรี ระยอง) | ร้อยละ 15.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
| 3. พื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร (อยุธยา, สระบุรี) | ร้อยละ 21.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
| 4. พื้นที่บริเวณสมุทรสาคร (ถนนพระราม 2) | ร้อยละ 1.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด |

สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2563 นั้น กองทรัสต์สามารถคงอัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีก่อนรวม Undertake ที่ร้อยละ 90.0 ซึ่งนับว่าเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยสูงที่สุดแม้ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโคโรนาไวรัส (โควิด-19) และช่วงชะลอตัวทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ หากรวมพื้นที่เช่าที่ภายหลัง Undertake ด้วยนั้น กองทรัสต์จะมีอัตราเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 91.7 โดยกองทรัสต์มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 3.5 ปี และหากรวมสิทธิในการต่อสัญญา กองทรัสต์จะมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ 4.0 ปี ซึ่งอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่านั้นปรับตัวสูงขึ้นภายหลังที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หก นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและอัตราการเติมเต็มผู้เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 71.2

กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการกลุ่มผู้เช่าให้มีการกระจายตัวที่ดีเหมือนในปีที่ผ่านมา ซึ่งหนึ่งในกลยุทธ์หลักของกองทรัสต์ในด้านการกระจายความเสี่ยง ได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมทุกปี ณ สิ้นปี 2563 กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ร้อยละ 53.8 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีสัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92.0 โดยจะเห็นว่าความเสี่ยงของการพึ่งพิงผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์นั้นลดลงมาโดยตลอด

ในด้านสัญชาติของผู้เช่า กองทรัสต์มีผู้เช่าสัญชาติไทยคิดเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติยุโรปและสัญชาติเอเชีย (ไม่รวมสัญชาติไทยและสัญชาติญี่ปุ่น) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.8 และร้อยละ 17.6 ตามลำดับ ในแง่การกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจขนส่ง (3PLs) กลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคและบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสัดส่วนของผู้เช่ากลุ่มนี้อยู่ที่ร้อยละ 67.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ซึ่งลดลงจากร้อยละ 74.0 เมื่อเทียบกับก่อนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งนี้เป็นผลมาจากในช่วงที่ผ่านมา กองทรัสต์เน้นลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในอุตสาหกรรมที่กำลังเติบโต เช่น ธุรกิจ E-Commerce และธุรกิจวัสดุภัณฑ์ เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับกองทรัสต์

ณ สิ้นปี 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 10,161.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่ารวม (Loan to Value Ratio) อยู่ที่ร้อยละ 23.9 ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง โดยกองทรัสต์มีอายุเฉลี่ยของการคืนเงินกู้ยืมคงเหลืออยู่ที่ 2.2 ปี นอกจากนี้กองทรัสต์ยังได้รับการจัดอันดับ Credit Rating ที่ระดับ A Stable จากทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) ส่วนด้านการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหลักๆ 2 ประเภท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและ

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน โดยที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงิน ซึ่งทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.7 โดยเป็นสัดส่วนของหุ้นกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 78.7 ของหนี้สินกู้ยืมทั้งหมดของกองทรัสต์

สำหรับปี 2564 นี้ ทางคณะผู้บริหารยังคงมองว่าเป็นอีกหนึ่งปีที่มีความท้าทาย อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังคงวางเป้าหมายในการรักษาระดับการเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าให้ไม่น้อยไปกว่าเดิม โดยในปี 2564 นั้น สัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดอายุอยู่ที่ร้อยละ 25.0 ของผู้เช่าทั้งหมด ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ามาเติมเต็มและต่อสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีศักยภาพได้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในปี 2563 ยังช่วยเพิ่มสัญญาเช่าระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ได้อีกด้วย โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมมีระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่มากกว่า 3 ปีทั้งหมด ซึ่งทำให้ภาพรวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 3 ปีปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 36.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 42.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยช่วยให้กองทรัสต์ลดความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่และสัญญาเช่าที่จะหมดอายุได้เป็นอย่างดี

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปของเงินปันผลและเงินลดทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอมาตลอดตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 0.74 ถึง 0.76 บาทต่อหน่วย ในปี 2563 ที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันซึ่งมีผลกระทบรุนแรงต่อเศรษฐกิจโดยรวม กองทรัสต์ยังคงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่แตกต่างจากปีก่อน โดยคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.7578 บาทต่อหน่วย

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2563 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

2. รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2563 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

รายได้รวม	2,555,964,389	บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	431,353,819	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,124,610,570	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	293,892,849	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน)	1,830,717,721	บาท
รวมรายการกำไร สุทธิจากเงินลงทุน	447,579,606	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	2,278,297,327	บาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	40,218,448,584	บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	13,815,184	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576,753,003	บาท
สินทรัพย์อื่น	785,981,312	บาท
รวมทรัพย์สิน	42,594,998,083	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,127,587,965	บาท
หุ้นกู้ – สุทธิ	7,996,240,010	บาท
หนี้สินอื่น	2,058,003,511	บาท
รวมหนี้สิน	12,181,831,486	บาท
ทรัพย์สินสุทธิ	30,413,166,597	บาท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้ รายจ่าย และกำไรนั้น จะเห็นได้ว่าในปี 2563 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน) เป็นจำนวน 1,830.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18 เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากการลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ในปี 2562 ประกอบกับรายได้เพิ่มเติมอีกส่วนที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ในปี 2563 นอกจากนี้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2563 เท่ากับ 2,278.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 363.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.00 จากปี 2562 เนื่องจากมีกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่อีกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เพิ่มขึ้น 447.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.08 จากปีก่อน

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2564

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2564 จากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

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

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564 คือ 961,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงานประจำปี ในรูปแบบของ QR Code ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code เพื่อจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ดีหากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2563 แบบรูปเล่ม ท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ คุณปิยวรรณ เล่าก่อสกุล หรือ คุณมนัสวี พริ้งเพระ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ 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: piyawan@wha-rem.co.th; manassawee@wha-rem.co.th

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2564 ถึง วันที่ 26 เมษายน 2564 โดยนำส่งมาที่เว็บไซต์ www.whareit.com บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล บริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสกรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่ข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจิริพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

สิ่งที่ส่งมาด้วย : รายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code



rlNbW6Jayg