

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2566	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอรัล เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2567	บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอรัล เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2568	บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เอน์สคูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าระดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอ็มบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

งบฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธ.ค. 2568 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	53,160,989,559	52,211,798,545	52,807,817,947
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	694,236,821	1,851,646,081	1,915,447,714
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	23,890,835
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	477,067,611	451,623,956	394,925,281
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	-	21,489,158
สินทรัพย์อื่น	144,665,336	153,311,705	136,664,954
รวมสินทรัพย์	54,476,959,327	54,668,380,287	55,300,235,889
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,318,555,064	3,171,475,103	1,790,677,591
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92,802,106	128,897,489	133,168,969
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12,058,025	27,896,773	15,438,024
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,477,297,896	1,388,993,813	1,377,126,094
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	999,407,328	1,380,622,419	2,375,390,025
หุ้นกู้ สุทธิ	10,961,151,209	10,812,989,213	11,181,655,493
หนี้สินตามสัญญาเช่า	932,633,643	772,558,080	792,231,614
หนี้สินอื่น	90,227,426	58,972,811	175,470,387
รวมหนี้สิน	17,884,132,697	17,742,405,701	17,841,158,197
สินทรัพย์สุทธิ	36,592,826,630	36,925,974,586	37,459,077,692
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	36,172,078,468	36,454,787,905	36,454,787,905
กำไรสะสม	420,748,162	471,186,681	1,004,289,787
สินทรัพย์สุทธิ	36,592,826,630	36,925,974,586	37,459,077,692
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5490	10.6450	10.7987
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,468,827,441

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,377,467,501	3,325,915,950	3,266,803,579
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	41,302,070	30,875,204	40,584,708
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกงกระทำ	65,853,084	128,424,090	65,008,935
การ			
รายได้ดอกเบี้ย	23,186,735	34,018,946	25,280,638
รวมรายได้	3,507,809,390	3,519,234,190	3,397,677,860
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	113,795,448	93,634,740	77,660,997
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	82,247,877	83,201,361	77,691,293
ค่าธรรมเนียมทรีตี	31,220,310	31,225,086	46,772,729
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6,458,087	5,772,194	5,613,521
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	118,416,677	111,880,906	99,591,202
ค่าใช้จ่ายอื่น	14,511,753	39,291,655	61,130,242
ต้นทุนทางการเงิน	496,004,750	518,474,272	414,152,403
รวมค่าใช้จ่าย	862,654,902	883,480,214	782,612,387
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,645,154,488	2,635,753,976	2,615,065,473
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(48,864,538)	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(246,484,216)	(714,807,436)	(369,547,878)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(295,348,754)	(714,807,436)	(369,547,878)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	2,349,805,734	1,920,946,540	2,245,517,595
การเพิ่มทุน	-	-	1,814,844,361
การคืนทุน	(282,709,437)	-	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(333,147,956)	(533,103,106)	1,540,532,528
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	36,925,974,586	37,459,077,692	35,918,545,164
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	36,592,826,630	36,925,974,586	37,459,077,692

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,349,805,734	1,920,946,540	2,245,517,595
รายการปรับปรุง			
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	246,484,216	714,807,436	369,547,878
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	48,864,538	-	-
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,683,591,666)	(118,788,034)	(3,601,406,617)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	622,335,462	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	(23,186,735)	(34,018,946)	(25,280,638)
ต้นทุนทางการเงิน	496,004,750	518,474,272	414,152,403
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	23,890,835	43,432,485
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(25,443,655)	(56,698,675)	(88,021,797)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	21,489,158	11,857,524
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	7,823,542	(16,519,890)	14,992,702
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(15,838,748)	12,458,749	(7,989,408)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	88,304,083	11,867,719	147,231,578
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(31,763,545)	34,541,599	(34,602,560)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	31,254,615	(116,497,576)	(41,225,976)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,111,052,591	2,915,953,187	(551,629,273)
ดอกเบี้ยรับ	24,009,562	33,892,085	25,115,080
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,135,062,153	2,949,845,272	(526,514,193)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,025,000,000	2,880,000,000	2,100,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(2,880,000,000)	(1,500,000,000)	(300,000,000)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุน	-	-	1,880,630,400
เงินสตรับจากหุ้นกู้	3,297,785,570	2,070,000,000	3,583,629,219
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	-	-	(65,031,624)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,642,369)	(2,154,507)	(4,225,689)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(23,208,001)	(19,673,534)	(20,673,809)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,731,250)	(1,681,030)	(9,367,290)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(438,721,673)	(508,346,075)	(374,924,944)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,385,000,000)	(1,000,000,000)	(2,110,000,000)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(3,200,000,000)	(2,450,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดจ่ายคืนทุน	(282,709,437)	-	-
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,292,471,413)	(3,013,646,905)	660,206,835
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,157,409,260)	(63,801,633)	133,692,642
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,851,646,081	1,915,447,714	1,781,755,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	694,236,821	1,851,646,081	1,915,447,714
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	183,283,564	-	101,669,684
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	-	27,742,113

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	87.15%	84.85%	2.30%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	20.08%	8.93%	124.86%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	88.28%	87.78%	0.50%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,935,640.04	1,886,762.83	2.59%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	555,216.29	487,243.29	13.95%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,377.47	3,325.92	1.55%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	41.30	30.87	33.79%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	65.85	128.42	(48.72%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	23.19	34.02	(31.83%)
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,507.81	3,519.23	(0.32%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(366.66)	(365.01)	0.45%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	3,141.15	3,154.22	(0.41%)
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	89.55%	89.63%	(0.08%)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(496.00)	(518.47)	(4.33%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,645.15	2,635.75	0.36%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	75.41%	74.90%	0.51%

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(295.34)	(714.80)	58.68%
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,349.81	1,920.95	22.33%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	66.99%	54.58%	12.40%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์ WHART มีรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าของจำนวน 3,377.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 87.15 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.85 ในปี 2567 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

สำหรับกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ มีความมั่นคงทางธุรกิจ โดยผู้เช่าหลักมาจากกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) กลุ่มผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PLs, 4PLs) และกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 34.09 ร้อยละ 31.84 และร้อยละ 13.24

สำหรับต้นทุนทางการเงินปี 2568 จำนวน 496.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการรีไฟแนนซ์ของเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ในส่วนของอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) อยู่ที่ระดับร้อยละ 28.35 โดยมีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ อยู่ที่ร้อยละ 28.00 และร้อยละ 72.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีการติดตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง โดยมีเป้าหมายเพื่อรักษาระดับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์ WHART เกิดขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 246.48 ล้านบาท และเกิดขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 48.86 ล้านบาท ซึ่งทั้ง 2 รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี และเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ดังนั้น จึงไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART

สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2568 กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.1960 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสมในอัตรา 0.1212 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 420.42 ล้านบาท และการจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0748 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 259.47 ล้านบาท ทั้งนี้ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากเงินลดทุนดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง

กองทรัสต์ WHART มีกำหนดการจ่ายเงินปันผล และจ่ายเงินเฉลี่ยคืนเงินจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในวันที่ 20 มีนาคม 2569

2. ภาพรวมและการวิเคราะห์งบการเงินปี 2568

- รายได้รวม จำนวน 3,507.81 ล้านบาท ลดลง 11.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.32 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุมาจากรายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 51.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 จากอัตราการเช่าเฉลี่ยรวม (Average Occupancy Rate) ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้าดังกล่าวส่งผลให้รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงการทำการลดลง 62.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.72 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 862.66 ล้านบาท ลดลง 20.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.36 จากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนทางการเงินลดลง 22.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากค่าคอมมิชชันจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาคลังสินค้า
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 2,645.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.36 จากปี 2567 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 75.41
- ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 295.34 ล้านบาท โดยเกิดจากการลดลงของมูลค่าการประเมินทรัพย์สิน ซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีและไม่กระทบต่อกระแสเงินสดจำนวน 246.48 ล้านบาท และกองทรัสต์มีขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 48.86 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) จำนวน 2,349.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.33 จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 66.99

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- สินทรัพย์รวม 54,476.96 ล้านบาท
- หนี้สินรวม 17,884.13 ล้านบาท
- สินทรัพย์สุทธิ 36,592.83 ล้านบาท
- ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 36,172.08 ล้านบาท
- กำไรสะสม ณ ปลายงวด 420.75 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5490 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

รายงานล่าสุดของ SCB Economic Intelligence Center (SCB EIC) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.6 จากเดิมที่หดตัวร้อยละ -15 สะท้อนภาพรวมที่ดีขึ้นเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม การเติบโตโดยรวมยังมีทิศทางชะลอตัวจากปีก่อน และยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต รวมถึงต่ำกว่าศักยภาพการเติบโตระยะยาวของไทย

ขณะเดียวกันในการประชุมเดือนกุมภาพันธ์ 2569 การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติลดดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.25 เหลือร้อยละ 1.0 โดยมองว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีกว่าที่ประเมินไว้ แต่

ยังต่ำกว่าศักยภาพอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับทิศทางนโยบายการเงินระยะข้างหน้า SCB EIC ประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะทรงตัวที่ร้อยละ 1.0 อีกระยะ และอาจลดลงเพิ่มเติมหากเศรษฐกิจแย่กว่าคาด เพื่อช่วยประคับประคองการเติบโตผ่านการลดต้นทุนทางการเงิน บรรเทาภาระหนี้ และหนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่มีแนวโน้มต่ำกว่ากรอบเป้าหมายปรับสูงขึ้น

ในด้านอุตสาหกรรมคลังสินค้า รายงานวิจัยกรุงศรีประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปี 2569 – 2571 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี ปัจจัยหนุนจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคท่องเที่ยวและการลงทุนภาครัฐ (2) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติมาไทยเพื่อลดผลกระทบจากสงครามการค้าที่ทวีความรุนแรง (3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การยกระดับท่าเรือเชียงแสนและเชียงของเป็น “ศูนย์กลางโลจิสติกส์หลายรูปแบบ” (Multimodal logistics hub) และ (4) การเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ที่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 15 ต่อปี (ที่มา: e-Conomy SEA 2024) ปัจจัยข้างต้นจะเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าเพื่อการผลิตและอุปโภคบริโภค

ในส่วนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยประมาณร้อยละ 70 จะอยู่ในพื้นที่ EEC (โดยเฉพาะชลบุรี) ซึ่งเป็นฐานการลงทุนของอุตสาหกรรมสำคัญ เช่น ยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการคลังสินค้าแบบสร้างตามสั่ง (Built-to-Suit) หรือตามฟังก์ชันงาน (Built-to-Function) มากขึ้น รวมถึงคลังสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง เช่น ระบบจัดเก็บและเบิกจ่ายอัตโนมัติ และชั้นวางสินค้าอัตโนมัติ ขณะที่การเติบโตอย่างรวดเร็วของอุตสาหกรรมอาหารและเกษตรกรรม จะหนุนความต้องการคลังสินค้าห้องเย็นเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อุปทานพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าความต้องการเช่า ทำให้อัตราการเช่าจะลดลงสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 84.4 ขณะที่ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัว โดยอาจปรับขึ้นเล็กน้อยในพื้นที่ที่มีความต้องการสูง

สำหรับปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยโดยรวม จึงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้กลยุทธ์ที่เพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขันและสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าคลังสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามา อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ทำเลยุทธศาสตร์เพื่อสร้างศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างสม่ำเสมอต่อไป

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,377.47	96.28%	3,325.92	94.51%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	41.30	1.18%	30.87	0.88%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลง กระทำการ	65.85	1.88%	128.42	3.65%
รายได้ดอกเบี่ย	23.19	0.66%	34.02	0.96%
รวมรายได้	3,507.81	100.00%	3,519.23	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2568 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่ม เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 และ วันที่ 8 ธันวาคม 2568
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี่ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.10 – 1.35 ต่อปี ในปี 2568 (ร้อยละ 0.10 – 1.85 ต่อปี ในปี 2567) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	113.80	3.24%	93.64	2.66%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	82.25	2.34%	83.20	2.36%
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	31.22	0.89%	31.23	0.89%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6.46	0.18%	5.77	0.16%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	118.42	3.38%	111.88	3.18%
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.51	0.41%	39.29	1.12%
รวมค่าใช้จ่าย	366.66	10.45%	365.01	10.37%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
 - ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
 - ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
 - ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
 - ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
 - ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
 - (1) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 0.98 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.74 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกหุ้นกู้ เท่ากับ 5.99 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 41.29 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 7.54 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 51.97 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- 3) ต้นทุนทางการเงิน
- ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 496.00 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,325.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หุ้นกู้เท่ากับ 11,120.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน
- รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 295.34 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 246.48 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ กองทรัสต์มีขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 48.86 ล้านบาท

3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 54,476.96 ล้านบาท ลดลง 191.42 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.35 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 53,160.99 ล้านบาท ลดลง 949.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.82 จากปีก่อน สาเหตุมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2568 อีกทั้ง กองทรัสต์ได้จำหน่ายทรัพย์สินระหว่างปี 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	53,160.99	52,211.80	(1.82%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	694.24	1,851.65	(62.51%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	477.07	451.62	5.63%
สินทรัพย์อื่น	144.66	153.31	5.64%
รวมสินทรัพย์	54,476.96	54,668.38	(0.35%)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 17,884.13 ล้านบาท ลดลง 141.72 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.80 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 3,318.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 147.07 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.64 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระค่างวดของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระค่างวดของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระค่างวดของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,385 ล้านบาท

- เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 999.41 ล้านบาท ลดลง 381.21 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 27.61 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,385 ล้านบาท

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 10,961.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.16 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.37 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ออก และเสนอขายหุ้นกู้โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อทดแทนเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ 2 ประเภท ดังนี้

- 1) ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) 2 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทน ผู้ถือหุ้นกู้และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 3 ปี มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 913.84 บาท และ 938.06 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,398 ล้านบาท
- 2) ประเภทดอกเบี้ยคงที่ 1 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีกำหนดชำระ ดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยหุ้นกู้มีอายุ 5 ปี มูลค่า ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 900 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,700 ล้านบาท 1,200 ล้านบาท และ 300 ล้านบาทตามลำดับ

- หุ้นสินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 932.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.07 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 20.72 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,318.55	3,171.48	4.64%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92.80	128.90	(28.00%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12.06	27.90	(56.78%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,477.30	1,388.99	6.36%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	999.41	1,380.62	(27.61%)
หุ้นกู้ - สุทธิ	10,961.15	10,812.99	1.37%

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
หนี้สินตามสัญญาเช่า	932.63	772.56	20.72%
หนี้สินอื่น	90.23	58.97	53.00%
รวมหนี้สิน	17,884.13	17,742.41	0.80%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 36,592.83 ล้านบาท ลดลง 333.14 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.90 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5490 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	36,592.83	36,925.97	(0.90%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5490	10.6450	(0.90%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	-

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,135.06	2,949.85	27.62%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,292.47)	(3,013.65)	(9.25%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,157.41)	(63.80)	(1,714.07%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,851.65	1,915.45	(3.33%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	694.24	1,851.65	(62.51%)
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	183.28	-	(100.00%)

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 694.24 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,135.06 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,292.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,135.06 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1,683.59 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 622.34 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,349.81 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,292.47 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,025.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,880.00 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,000.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,000.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 3,297.79 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 3,200.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,400.24 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนทุน 282.71 ล้านบาท และเงินสดจ่ายดอกเบี้ย 438.72 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	30.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	5.24

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	28.35

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วัน สิ้นปี	หน่วย	3,468,827,441	3,468,827,441	3,468,827,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/ หน่วย	10.5490	10.6450	10.7987
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/ หน่วย	0.6774	0.5537	0.6473
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	75.41	74.90	76.97
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	0.11	0.25	0.36
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	6.33	6.13	7.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.36	5.19	5.39
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.40	0.41	0.58
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.83	32.45	32.26
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.48	0.48	0.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	30.91	30.20	29.94
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์ สุทธิ ^{7/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.46	0.45	0.44
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ^{8/}	ร้อยละ	46.11	47.33	32.00

รายการ		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
(Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	25.68	27.65	25.28

หมายเหตุ :

- 1/ อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) * 100 / รายได้รวม
- 2/ อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้+ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย+หนี้สินหมุนเวียนอื่น)
- 3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย
- 4/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
- 5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))
- 6/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม
- 7/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / สินทรัพย์สุทธิ
- 8/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)) * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)
- 9/ อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ที่ รท.อ.013/2569

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.จุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2