

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2565	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แอสซูเรอร์ส เอปียีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2566	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แอสซูเรอร์ส เอปียีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ 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 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2567	บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธ.ค. 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	52,211,798,545	52,807,817,947	49,474,289,524
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,851,646,081	1,915,447,714	1,781,755,072
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	23,890,835	67,323,320
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	451,623,956	394,925,281	306,903,484
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	21,489,158	33,346,682
สินทรัพย์อื่น	153,311,705	136,664,954	151,657,656
รวมสินทรัพย์	54,668,380,287	55,300,235,889	51,815,275,738
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,171,475,103	1,790,677,591	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	128,897,489	133,168,969	146,641,156
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	27,896,773	15,438,024	23,427,432
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,388,993,813	1,377,126,094	1,229,894,516
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	1,380,622,419	2,375,390,025	4,478,828,268
หุ้นกู้ – สุทธิ	10,812,989,213	11,181,655,493	9,090,007,100
หนี้สินตามสัญญาเช่า	772,558,080	792,231,614	711,235,739
หนี้สินอื่น	58,972,811	175,470,387	216,696,363
รวมหนี้สิน	17,742,405,701	17,841,158,197	15,896,730,574
สินทรัพย์สุทธิ	36,925,974,586	37,459,077,692	35,918,545,164
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	36,454,787,905	36,454,787,905	34,639,943,544
กำไรสะสม	471,186,681	1,004,289,787	1,278,601,620
สินทรัพย์สุทธิ	36,925,974,586	37,459,077,692	35,918,545,164
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6450	10.7987	10.9744
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,272,928,441

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,325,915,950	3,266,803,579	3,099,914,927
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	30,875,204	40,584,708	27,674,769
รายได้ขดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำ	128,424,090	65,008,935	40,118,320
การ			
รายได้ดอกเบี้ย	34,018,946	25,280,638	11,278,048
รวมรายได้	3,519,234,190	3,397,677,860	3,178,986,064
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	93,634,740	77,660,997	55,285,766
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	83,201,361	77,691,293	72,770,776
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	31,225,086	46,772,729	45,484,413
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,772,194	5,613,521	5,785,667
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	111,880,906	99,591,202	87,326,554
ค่าใช้จ่ายอื่น	39,291,655	61,130,242	96,411,715
ต้นทุนทางการเงิน	518,474,272	414,152,403	324,973,350
รวมค่าใช้จ่าย	883,480,214	782,612,387	688,038,241
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,635,753,976	2,615,065,473	2,490,947,823
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(714,807,436)	(369,547,878)	(173,244,096)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(714,807,436)	(369,547,878)	(173,244,096)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,920,946,540	2,245,517,595	2,317,703,727
การเพิ่มทุน	-	1,814,844,361	1,988,143,601
การคืนทุน	-	-	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(533,103,106)	1,540,532,528	1,981,629,060
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	37,459,077,692	35,918,545,164	33,936,916,104
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	36,925,974,586	37,459,077,692	35,918,545,164

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,920,946,540	2,245,517,595	2,317,703,727
รายการปรับปรุง			
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	714,807,436 (118,788,034)	369,547,878 (3,601,406,617)	173,244,096 (4,245,289,821)
รายได้ดอกเบี้ย	(34,018,946)	(25,280,638)	(11,278,048)
ต้นทุนทางการเงิน	518,474,272	414,152,403	324,973,350
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	23,890,835	43,432,485	77,078,976
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(56,698,675)	(88,021,797)	(70,891,120)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	21,489,158	11,857,524	13,112,643
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(16,519,890)	14,992,702	4,545,741
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	12,458,749	(7,989,408)	(71,822,463)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	11,867,719	147,231,578	108,950,187
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	34,541,599	(34,602,560)	52,813,048
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(116,497,576)	(41,225,976)	(35,390,319)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,915,953,187	(551,629,273)	(1,361,670,151)
ดอกเบี้ยรับ	33,892,085	25,115,080	10,698,196
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,949,845,272	(526,514,193)	(1,350,971,955)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,880,000,000	2,100,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,500,000,000)	(300,000,000)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	1,880,630,400	2,054,572,324
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,070,000,000	3,583,629,219	1,044,613,161
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	2,385,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	-	(65,031,624)	(90,367,587)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(2,154,507)	(4,225,689)	(1,291,863)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(19,673,534)	(20,673,809)	(19,024,970)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,681,030)	(9,367,290)	(15,152,281)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(508,346,075)	(374,924,944)	(309,101,574)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,000,000,000)	(2,110,000,000)	(160,000,000)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(2,450,000,000)	(1,500,000,000)	(1,950,000,000)
เงินสดจ่ายคืนทุน	-	-	-
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,013,646,905)	660,206,835	615,028,942
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63,801,633)	133,692,642	(735,943,013)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,915,447,714	1,781,755,072	2,517,698,085
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,851,646,081	1,915,447,714	1,781,755,072
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	101,669,684	48,097,623
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	27,742,113	26,987,698

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	84.85%	88.02%	(3.17%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	8.93%	8.93%	0.00%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	87.78%	89.60%	(1.82%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,886,762.83	1,886,703.83	0.003%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	487,243.29	487,243.29	0.00%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,325.92	3,266.80	1.81%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	30.87	40.59	(23.95%)
รายได้เช่าเซเว่นค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	128.42	65.01	97.54%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	34.02	25.28	34.57%
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,519.23	3,397.68	3.58%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(365.01)	(368.46)	(0.94%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	3,154.22	3,029.22	4.13%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	89.63%	89.16%	0.47%
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(518.47)	(414.15)	25.19%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,635.75	2,615.07	0.94%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	74.90%	76.97%	(2.07%)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(714.80)	(369.55)	(93.43%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	1,920.95	2,245.52	(14.45%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	54.58%	66.09%	(11.51%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 86.6 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่ร้อยละ 88.0¹ สำหรับกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีชื่อเสียง อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วยสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 36.89 และร้อยละ 30.32 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) จำนวน 54,668.4 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่เช่าภายใต้การจัดการรวม 1,886,762.83 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) 3.79 ปี

สำหรับการบริหารจัดการทางการเงินในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 29.67 และ ทุนกู้ยืม ร้อยละ 70.33 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ระดับร้อยละ 28.14 ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และเกิดการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 460.62 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด และไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นที่อัตรา 0.1960 บาท โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสมในอัตรา 0.1358 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 471 ล้านบาท และการจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0602 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท ทั้งนี้ การจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายเงินลดทุนจากการที่กองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง

¹ แหล่งที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กองทรัสต์ WHART มีกำหนดการจ่ายเงินปันผล และจ่ายเงินเฉลี่ยคืนเงินจากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2568

ภาพรวมและการวิเคราะห์งบการเงินปี 2567

- รายได้รวม เท่ากับ 3,519.23 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 121.55 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.58 จากปี 2566 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- ค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 883.48 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 100.87 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.89 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่ายุติธรรมที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 2,635.75 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 20.68 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.79 จากปี 2566 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 74.90
- ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 714.81 ล้านบาท โดยเกิดจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชี และไม่กระทบต่อกระแสเงินสด
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) เท่ากับ 1,920.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 54.58

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- สินทรัพย์รวม 54,668.38 ล้านบาท
- หนี้สินรวม 17,742.41 ล้านบาท
- สินทรัพย์สุทธิ 36,925.97 ล้านบาท
- ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 36,454.79 ล้านบาท
- กำไรสะสม ณ ปลายงวด 471.18 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6450 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

เศรษฐกิจโลกปี 2568-2570 มีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางทิศทางดอกเบี้ยขาลง การเติบโตทางเศรษฐกิจจะถูกกดดันจากหลายปัจจัย อาทิ ผลพวงจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีตท่ามกลางภาระหนี้จำนวนมากของภาครัฐและภาคเอกชน นโยบายเศรษฐกิจสหรัฐ หลังจากที่นายโดนัลด์ ทรัมป์ ได้รับเลือกเป็นประธานาธิบดีอีกครั้ง แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ทั้งในตะวันออกกลางและสงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะชะงักงันด้านอุปทานและวิกฤตพลังงาน อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในระยะ 3 ปีข้างหน้ามีทิศทางมีทิศทางทยอยฟื้นตัว แต่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่ค่อนข้างต่ำ

เนื่องจากปัญหาเชิงโครงสร้างหลายประการ อาทิ ภาคอุตสาหกรรมการผลิตยังขาดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่ส่งผลต่อกำลังแรงงานและผลิตภาพ และหนี้ครัวเรือนระดับสูงที่จูงจูงการบริโภคภาคเอกชน การแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างและการปรับตัวต่อความท้าทายใหม่ๆ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการยกระดับศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

แต่ทั้งนี้ แนวโน้มกลุ่มอุตสาหกรรมโลจิสติกส์มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ปัจจัยสนับสนุนจากการทยอยฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ตามทิศทางเศรษฐกิจไทย ความต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าที่เพิ่มขึ้นตามทิศทางการลงทุน สะท้อนจากการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของ BOI อีกทั้งไทยยังเป็น Hub ของอุตสาหกรรม เช่น ยานยนต์ ซึ่งมีความพร้อมด้านซัพพลายเชน และ Hard disk ซึ่งจะถูกใช้เป็นส่วนประกอบของการลงทุน Data Center และการเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ทำให้มีความต้องการพื้นที่เพื่อจัดเก็บวัตถุดิบ ปัจจัยข้างกลาง รวมถึงผลิตภัณฑ์ของอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

สำหรับปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยสถานะเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงบริหารกองทรัสต์โดยใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้การดูแลอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ในส่วนของคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามา อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ที่เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอต่อไป

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,325.92	94.51%	3,266.80	96.15%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	30.87	0.88%	40.59	1.19%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลง กระทำการ	128.42	3.65%	65.01	1.91%
รายได้ดอกเบี้ย	34.02	0.96%	25.28	0.75%
รวมรายได้	3,519.23	100.00%	3,397.68	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2567 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.10 – 1.85 ต่อปี ในปี 2567 (ร้อยละ 0.35 – 1.60 ต่อปี ในปี 2566) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	93.64	2.66%	77.66	2.29%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	83.20	2.36%	77.69	2.29%
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	31.23	0.89%	46.77	1.38%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.77	0.16%	5.62	0.17%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	111.88	3.18%	99.59	2.93%
ค่าใช้จ่ายอื่น	39.29	1.12%	61.13	1.80%
รวมค่าใช้จ่าย	365.01	10.37%	368.46	10.86%

- 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) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย เท่ากับ 23.89 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 60.80 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 5.55 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 14.14 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 1.47 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.73 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 8.38 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.33 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- 3) ต้นทุนทางการเงิน
- ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 518.47 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,565.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หนี้กู้ยืมเท่ากับ 10,820.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน
- รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 714.80 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 54,668.38 ล้านบาท ลดลง 631.86 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.14 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 52,807.82 ล้านบาท ลดลง 596.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.13 จากปีก่อน สาเหตุมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	52,211.80	52,807.82	(1.13%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,851.65	1,915.45	(3.33%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	23.89	(100.00%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	451.62	394.93	14.36%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	21.49	(100.00%)
สินทรัพย์อื่น	153.31	136.66	12.18%
รวมสินทรัพย์	54,668.38	55,300.24	(1.14%)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 17,742.41 ล้านบาท ลดลง 98.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.55 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 3,171.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,380.80 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 77.11 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 380 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 1,380.62 ล้านบาท ลดลง 994.77 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 41.88 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 10,812.99 ล้านบาท ลดลง 368.66 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.30 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น ประเภทดอกเบี้ยคงที่ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 2,070 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุระหว่าง 2 ถึง 4 ปี หุ้นกู้ดังกล่าวจำหน่ายให้แก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินกู้ที่ครบกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2567 วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 850 ล้านบาท 1,500 ล้านบาท และ 100 ล้านบาทตามลำดับ

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 772.56 ล้านบาท ลดลง 19.67 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.48 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,171.48	1,790.68	77.11%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	128.90	133.17	(3.21%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	27.90	15.44	80.70%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,388.99	1,377.13	0.86%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	1,380.62	2,375.39	(41.88%)
หุ้นกู้ – สุทธิ	10,812.99	11,181.65	(3.30%)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	772.56	792.23	(2.48%)
หนี้สินอื่น	58.97	175.47	(66.39%)
รวมหนี้สิน	17,742.41	17,841.16	(0.55%)

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 37,459.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,540.53 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.29 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7987 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	36,925.97	37,459.08	(1.42%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6450	10.7987	(1.42%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	-

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,949.85	(526.51)	(660.26%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,013.65)	660.20	(556.47%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63.80)	133.69	(147.72%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,915.45	1,781.76	7.50%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,851.65	1,915.45	(3.33%)
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	101.67	(100.00%)
เจ้าหน้าที่ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	27.74	(100.00%)

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,851.65 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,949.85 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,013.65 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,949.85 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 118.79 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 1,920.94 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,013.65 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,880.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1,500.00 ล้านบาท เงินสดจ่าย

คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,000.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 2,070.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 2,450.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,454.05 ล้านบาท และเงินสดจ่ายดอกเบี้ย 508.35 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	30.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	5.19

หมายเหตุ :

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

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญา
กู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	28.14

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วัน สิ้นปี	หน่วย	3,468,827,441	3,468,827,441	3,272,928,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/ หน่วย	10.6450	10.7987	10.9744

รายการ		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/ หน่วย	0.5537	0.6473	0.7081
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	74.90	76.97	78.36
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	0.25	0.36	0.48
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	6.13	7.42	8.90
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.19	5.39	5.05
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.41	0.58	0.79
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.45	32.26	30.68
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.48	0.48	0.44
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	30.20	29.94	28.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{7/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.45	0.44	0.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ^{8/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	47.33	32.00	24.99
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	27.65	25.28	30.74

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 $\frac{\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย}}{\text{(หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))}}$
- 6/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง $\frac{\text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)}}{\text{สินทรัพย์รวม}} \times 100$
- 7/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง $\frac{\text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)}}{\text{สินทรัพย์สุทธิ}}$
- 8/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง $\frac{\text{(หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))}}{\text{หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)}} \times 100$
- 9/ อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง $\frac{\text{เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน}}{\text{หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)}} \times 100$

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ ธท.อ.025/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท (‘กองทรัสต์’) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ตึบบลิวเฮเอ เอเรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ตึบบลิวเฮเอ เอเรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.จุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย