ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2561	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 ธันวาคม 2562	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
31 ธันวาคม 2563	รจนาถ ปัญญาธนานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธ.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2561 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	40,218,448,584	35,846,206,577	30,593,967,592
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	13,815,184	1,174,487,453	1,130,713,635
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576,753,003	279,579,732	139,661,448
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	244,851,493	367,639,565	351,819,746
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	347,480,709	314,951,981	266,402,504
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61,645,016	88,261,783	85,473,121
สินทรัพย์อื่น	132,004,094	83,101,965	83,283,161
รวมสินทรัพย์	**42,594,998,083**	**38,154,229,056**	**32,651,321,207**
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74,776,099	74,104,677	69,524,552
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,099,849,286	1,026,389,620	958,687,164
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,127,587,965	1,492,003,409	5,162,441,036
หุ้นกู้ – สุทธิ	7,996,240,010	7,993,350,929	4,195,811,408
หนี้สินตามสัญญาเช่า	669,065,386	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	129,026,605	92,450,722	155,212,580
หนี้สินอื่น	85,286,135	160,139,379	126,318,255
รวมหนี้สิน	**12,181,831,486**	**10,838,438,736**	**10,667,994,995**
สินทรัพย์สุทธิ	**30,413,166,597**	**27,315,790,320**	**21,983,326,212**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	29,084,083,653	26,517,244,550	21,624,465,775
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,329,082,944	798,545,770	358,860,437
สินทรัพย์สุทธิ	**30,413,166,597**	**27,315,790,320**	**21,983,326,212**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	10.6926	9.7770
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	2,776,997,063	2,554,629,507	2,248,454,220

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)	ปี 2562 (ตรวจสอบ)	ปี 2561 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485,477,506	2,201,633,009	1,902,986,968
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27,834,413	33,315,223	24,179,327
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	38,201,053	28,288,870	51,009,813
รายได้ดอกเบี้ย	4,451,417	575,450	1,751,858
รวมรายได้	**2,555,964,389**	**2,263,812,552**	**1,979,927,966**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	54,256,461	92,427,238	93,499,334
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	58,797,740	50,893,240	43,542,342
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	40,653,884	40,714,592	34,833,874
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,625,879	6,442,667	5,945,317
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	69,277,096	54,593,238	47,518,237
ค่าใช้จ่ายอื่น	202,742,759	128,272,078	110,481,389
รวมค่าใช้จ่าย	**431,353,819**	**373,343,053**	**335,820,493**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**2,124,610,570**	**1,890,469,499**	1,644,107,473
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	293,892,849	342,495,062	334,420,046
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**1,830,717,721**	**1,547,974,437**	**1,309,687,427**
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	9,736,220	30,381,691	2,798,840
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	437,843,386	336,235,293	160,521,556
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	**447,579,606**	**366,616,984**	**163,320,396**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	**2,278,297,327**	**1,914,591,421**	**1,473,007,823**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,683,074,745	5,113,127,293	2,930,113,594
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(116,235,642)	(220,348,518)	(232,731,295)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)	(1,286,383,925)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	**3,097,376,277**	**5,332,464,108**	**2,884,006,197**
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	27,315,790,320	21,983,326,212	19,099,320,015
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	**30,413,166,597**	**27,315,790,320**	**21,983,326,212**

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)	ปี 2562 (ตรวจสอบ)	ปี 2561 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	2,278,297,327	1,914,591,421	1,473,007,823
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,284,454,684)	(4,917,506,577)	(4,490,967,592)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,160,000,000)	(7,640,777,422)	(1,290,000,000)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,304,505,045	7,628,888,180	515,071,000
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น	(32,528,728)	(48,549,477)	(29,761,244)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	26,616,767	(2,788,662)	4,250,838
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(48,902,129)	181,196	(34,717,647)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	671,422	4,580,125	(36,840,420)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	73,459,666	67,702,456	76,249,037
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	53,170,410	(50,197,351)	(27,272,973)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(74,853,244)	33,821,124	76,672,312
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง		-	-
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	122,788,072	116,850,561	98,498,370
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	(9,736,220)	(30,381,691)	(2,798,840)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(437,843,386)	(336,235,293)	(160,521,556)
ดอกเบี้ยจ่าย	293,892,849	342,495,062	334,420,046
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	**105,083,167**	**(2,917,326,348)**	**(3,494,710,846)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	2,735,120,939	5,113,127,293	2,930,113,594
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	3,800,000,000	4,200,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,161,900,000	180,000,000	1,675,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	(9,637,409)	(132,670,380)	(93,382,277)
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(4,752,286)	(5,258,979)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10,046,777)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,402,186)	-	(15,165,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(289,948,668)	(278,405,389)	(202,247,337)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,521,900,000)	(3,924,800,000)	(4,122,700,000)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	**ปี 2563** **(ตรวจสอบ)**	**ปี 2562** **(ตรวจสอบ)**	**ปี 2561** **(ตรวจสอบ)**
เงินสดจ่ายลดทุน	(116,235,642)	(220,348,518)	(232,731,295)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)	(1,286,383,925)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**1,192,090,104**	**3,057,244,632**	**2,847,244,781**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**1,297,173,271**	**139,918,284**	**(647,466,065)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	279,579,732	139,661,448	787,127,513
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	**1,576,753,003**	**279,579,732**	**139,661,448**
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	54,089,260	-	-
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	42,408,785	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ย ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.0%	91.6%	(1.60%)
อัตราการให้เช่าพื้นที่หลังคาเฉลี่ย ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	8.2%	7.8%	0.40%
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ย ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.7%	92.6%	(1.90%)
อัตราการให้เช่าพื้นที่หลังคาเฉลี่ย ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100%	100%	-
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,412,139.60	1,283,350.60	10.04%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	427,572.29	423,601.29	0.94%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	2,485.48	2,201.63	12.89%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	27.83	33.32	(16.48%)
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	38.20	28.29	35.03%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	4.45	0.57	680.70%
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,555.96	2,263.81	12.91%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(431.35)	(373.34)	15.54%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	2,124.61	1,890.47	12.39%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	83.12%	83.51%	(0.39%)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(293.89)	(342.50)	(14.19%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	1,830.72	1,547.97	18.27%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	71.63%	68.38%	3.25%

รายการ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	447.58	366.62	22.08%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,278.30	1,914.59	19.00%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	89.14%	84.57%	10.18%

<u>การวิเคราะห์การดำเนินงาน</u>

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 42,595.00 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 12,181.83 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 30,413.17 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 29,084.09 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,329.08 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9518 บาท

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 2,555.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.15 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.91 จากปี 2562 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 725.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.40 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.31 จากปี 2562 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์ WHART มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 นอกจากนี้ในปี 2563 กองทรัสต์ WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 447.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.96 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 22.08 จากปี 2562 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2563 เท่ากับ 2,278.30 ล้านบาท หรือ 0.8204 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 363.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 19.00 จากปีก่อน

ทั้งนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) 2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ 3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) โดยมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 5.34%[1]

หมายเหตุ : [1] อ้างอิงจากประมาณการกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย และราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHART ที่ราคา 14.88 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485.48	97.24%	2,201.63	97.25%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27.83	1.09%	33.32	1.47%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	38.20	1.49%	28.29	1.25%
รายได้ดอกเบี้ย	4.45	0.17%	0.57	0.03%
รวมรายได้	**2,555.96**	**100.00%**	**2,263.81**	**100.00%**

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2563 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.05 – 0.60 ต่อปี ในปี 2563 (ร้อยละ 0.22 – 0.37 ต่อปี ในปี 2562) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	54.26	2.12%	92.43	4.08%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	58.80	2.30%	50.89	2.25%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	40.65	1.59%	40.72	1.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.62	0.22%	6.44	0.28%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	69.28	2.71%	54.59	2.41%
ค่าใช้จ่ายอื่น	202.74	7.93%	128.27	5.67%
รวมค่าใช้จ่าย	**431.35**	**16.88%**	**373.34**	**16.49%**

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรัสตี จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย

    (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย เท่ากับ 122.79 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 60.57 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

    (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 28.49 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 14.05 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

    (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 2.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.21 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

    (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 49.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 24.17 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 293.89 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 2,161.90 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หุ้นกู้ เท่ากับ 8,000.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 477.58 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 42,595.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,440.77 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.64 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 40,218.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,372.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.20 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	40,218.45	35,846.21	12.20%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	13.82	1,174.49	(98.82%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576.75	279.58	463.97%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	244.85	367.64	(33.40%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	347.48	314.95	10.33%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61.65	88.26	(30.15%)
สินทรัพย์อื่น	132.00	83.10	58.84%
รวมสินทรัพย์	**42,595.00**	**38,154.23**	**11.64%**

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 12,181.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,343.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.39 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 2,127.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 635.59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 42.60 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

  เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืน เงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 640 ล้านบาท

  เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 180 ล้านบาท โดยใช้เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งเดียวกันในวันเดียวกัน

  เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,342 ล้านบาท โดยใช้เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่งในวันเดียวกัน

- หุ้นกู้ – สุทธิ เท่ากับ 7,996.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.04 จากปีก่อน

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 669.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 669.06 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.78	74.11	0.90%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,099.85	1,026.39	7.16%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,127.59	1,492.00	42.60%
หุ้นกู้ - สุทธิ	7,996.24	7,993.35	0.04%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	129.03	92.45	39.57%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	669.06	-	100.00%
หนี้สินอื่น	85.28	160.14	(46.75%)
รวมหนี้สิน	**12,181.83**	**10,838.44**	**12.39%**

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 30,413.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,097.38 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.34 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9518 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	30,413.17	27,315.79	11.34%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	10.6926	2.42%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	2,776,997,063	2,554,629,507	8.70%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	105.08	(2,917.32)	(103.60%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,192.09	3,057.24	(61.01%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,297.17	139.92	827.08%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	279.58	139.66	100.19%

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	**1,576.75**	**279.58**	**463.97%**
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	54.09	-	100.00%
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	42.41	-	100.00%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,576.75 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 105.08 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,192.09 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 105.08 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,284.45 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 1,160.00 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 2,304.50 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,278.30 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,192.09 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินรับเงินจากการขายหน่วยทรัสต์ 2,735.12 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2,161.90 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,521.90 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน 116.23 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 1,747.76 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม [a/] (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	26.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี [a/] (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	4.49

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	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	23.86

หมายเหตุ : อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเฉพาะส่วนที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ / สินทรัพย์รวม

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	หน่วย	2,776,997,063	2,554,629,507	2,248,454,220
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.9518	10.6926	9.7770
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.8204	0.7495	0.6551
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม[1/]	ร้อยละ	71.63	68.38	66.15
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)[2/]	เท่า	0.46	3.59	4.80
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย[3/] (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	7.65	5.86	5.21
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี[4/] (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	4.95	4.74	5.43
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน[5/] (Debt service coverage ratio : DSCR)	เท่า	0.63	11.15	645.41
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	28.60	28.41	32.67
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.40	0.40	0.49

รายการ		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม[6/] (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	26.12	24.96	28.99
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ[7/] (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.37	0.35	0.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด[8/] (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	31.91	1.89	0.03
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[9/] (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	19.43	15.98	55.63

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. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ที่ ธห.อ.640303

รายงานความเห็นของทรัสตี

วันที่ 11 มีนาคม 2564

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสตี") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)
รองกรรมการผู้จัดการ
สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์