

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2562	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เ็นส์คูลเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม 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 ปัญญานานุศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เ็นส์คูลเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม 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 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2564	<p>วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548</p> <p>บริษัท ไพรัชวอเตอร์แฮนด์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด</p>	<p>รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p>

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2562 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	45,353,757,490	40,218,448,584	35,846,206,577
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	-	13,815,184	1,174,487,453
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,517,698,085	1,576,753,003	279,579,732
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144,402,296	244,851,493	367,639,565
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236,012,364	347,480,709	314,951,981
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	46,459,325	61,645,016	88,261,783
สินทรัพย์อื่น	156,203,397	132,004,094	83,101,965
รวมสินทรัพย์	48,454,532,957	42,594,998,083	38,154,229,056
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116,553,579	129,026,605	92,450,722
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	95,249,895	74,776,099	74,104,677
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,120,944,329	1,099,849,286	1,026,389,620
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,258,388,231	2,127,587,965	1,492,003,409
หุ้นกู้ – สุทธิ	9,992,619,737	7,996,240,010	7,993,350,929
หนี้สินตามสัญญาเช่า	681,774,400	669,065,386	-
หนี้สินอื่น	252,086,682	85,286,135	160,139,379
รวมหนี้สิน	14,517,616,853	12,181,831,486	10,838,438,736
สินทรัพย์สุทธิ	33,936,916,104	30,413,166,597	27,315,790,320
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	32,651,799,943	29,084,083,653	26,517,244,550
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,285,116,161	1,329,082,944	798,545,770
สินทรัพย์สุทธิ	33,936,916,104	30,413,166,597	27,315,790,320
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9518	10.6926
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,065,395,883	2,776,997,063	2,554,629,507

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)	ปี 2562 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,512,410,430	2,485,477,506	2,201,633,009
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	28,033,741	27,834,413	33,315,223
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกงกระทำ	27,432,637	38,201,053	28,288,870
การ			
รายได้ดอกเบี้ย	6,626,994	4,451,417	575,450
รวมรายได้	2,574,503,802	2,555,964,389	2,263,812,552
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	49,908,140	54,256,461	92,427,238
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	68,242,725	58,797,740	50,893,240
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	43,042,668	40,653,884	40,714,592
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,235,805	5,625,879	6,442,667
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80,156,889	69,277,096	54,593,238
ค่าใช้จ่ายอื่น	212,086,873	202,742,759	128,272,078
ต้นทุนทางการเงิน	304,923,543	293,892,849	342,495,062
รวมค่าใช้จ่าย	763,596,643	725,246,668	715,838,115
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,810,907,159	1,830,717,721	1,547,974,437
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,146,487	9,736,220	30,381,691
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	248,221,514	437,843,386	336,235,293
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	249,368,001	447,579,606	366,616,984
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	2,060,275,160	2,278,297,327	1,914,591,421
การเพิ่มทุน	3,567,716,290	2,683,074,745	5,113,127,293
การคืนทุน	-	(116,235,642)	(220,348,518)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	3,523,749,507	3,097,376,277	5,332,464,108
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	30,413,166,597	27,315,790,320	21,983,326,212
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	33,936,916,104	30,413,166,597	27,315,790,320

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)	ปี 2562 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,060,275,160	2,278,297,327	1,914,591,421
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสด สุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(248,221,514)	(437,843,386)	(336,235,293)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1,146,487)	(9,736,220)	(30,381,691)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(5,624,895,125)	(3,284,454,684)	(4,917,506,577)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(1,160,000,000)	(7,640,777,422)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	762,500,000	-	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	18,424,581	2,304,505,045	7,628,888,180
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	100,449,197	122,788,072	116,850,561
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น	111,468,345	(32,528,728)	(48,549,477)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15,185,691	26,616,767	(2,788,662)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(24,199,303)	(48,902,129)	181,196
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	20,473,796	671,422	4,580,125
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	21,095,043	73,459,666	67,702,456
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11,448,795)	53,170,410	(50,197,351)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	166,800,547	(74,853,244)	33,821,124
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	304,923,543	293,892,849	342,495,062
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ดำเนินงาน	(2,328,315,321)	105,083,167	(2,917,326,348)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,000,000,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(3,000,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	3,633,825,132	2,735,120,939	5,113,127,293
เงินสดรับจากหุ้นกู้	5,500,000,000	-	3,800,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,110,000,000	2,161,900,000	180,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	(57,591,065)	(9,637,409)	(132,670,380)
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	(6,254,520)	-	(4,752,286)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(15,446,163)	(10,046,777)	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)	ปี 2562 (ตรวจสอบ)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(10,997,531)	(9,402,186)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(278,133,507)	(289,948,668)	(278,405,389)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(2,001,900,000)	(1,521,900,000)	(3,924,800,000)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(3,500,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายคืนทุน	-	(116,235,642)	(220,348,518)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,269,260,403	1,192,090,104	3,057,244,632
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	940,945,082	1,297,173,271	139,918,284
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,576,753,003	279,579,732	139,661,448
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	2,517,698,085	1,576,753,003	279,579,732
รายการที่ใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	28,155,177	54,089,260	-
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	50,926,562	42,408,785	-

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.00%	86.29%	3.71%
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	9.65%	8.67%	0.98%
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.48%	86.94%	3.54%
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,582,735.80	1,412,139.60	12.08%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	450,777.29	427,572.29	5.43%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	2,512.41	2,485.48	1.08%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	28.03	27.83	0.72%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	27.43	38.20	(28.19%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	6.63	4.45	48.99%
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,574.50	2,555.96	0.73%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(458.67)	(431.35)	6.33%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	2,115.83	2,124.61	-0.41%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	82.18%	83.12%	(0.94%)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(304.92)	(293.89)	3.75%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	1,810.91	1,830.72	(1.08%)
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	70.34%	71.63%	(1.29%)

รายการ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	249.37	447.58	(44.28%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,060.28	2,278.30	(9.57%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	80.03%	89.14%	(9.11%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ภาพรวมของกองทรัสต์ WHART

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART สามารถรักษามูลค่าการดำเนินงานได้ในระดับที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมาย อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ WHART ณ สิ้นไตรมาส 4/2564 อยู่ที่ร้อยละ 90.20 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ทั้งปี 2564 อยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 90 แม้จะอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคระบาดโคโรนา 19 (COVID-19)

ในช่วงไตรมาส 4/2564 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 3 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 184,239 ตารางเมตร มูลค่ารวม 5,549.7 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์อย่าง ท่าเล้งนา-ตราด ท่าเล้งน้อย รวมถึงท่าเล้งหวัด ฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็น 1 ในจังหวัดในพื้นที่ Eastern Economic Corridor (EEC) และโครงการดังกล่าวได้รับการประกาศให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษของกลุ่มธุรกิจ E-Commerce อีกด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต เช่น กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และ E-Commerce อีกทั้งยังมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยที่ยาวมากถึง 10.70 ปี โดยหลังจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้การกระจายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมผู้เช่าดีขึ้นและไม่กระจุกตัวไปในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ กลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART รวมถึงกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรม E-Commerce มีการเติบโตที่สูง โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าภายใต้การลงทุนเพิ่มจาก 6% เป็น 17% ซึ่งเป็นไปตาม Mega Trend ของโลก

หลังจากการเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มขึ้นเป็น 48,454.53 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,582,497.80 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ที่ยาวนานจากนี้ในมุมมองด้านการเงิน กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ในระดับที่ต่ำ โดย LTV Ratio ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ระดับร้อยละ 25.32

นอกจากนี้ ในช่วงปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้เดิมและหุ้นกู้ที่หมดอายุ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับทางธนาคารที่ให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ในปี 2564 อัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563

จากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.7578 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2564 (1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564) ซึ่งเป็นอัตราที่ไม่น้อยไปกว่าเดิมเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้า แม้จะอยู่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาดของโรคระบาดโคโรนา 19 (COVID-19)

ภาพรวมและการวิเคราะห์การเงินปี 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- รายได้รวม 2,574.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.54 ล้านบาท จากปี 2563 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- ค่าใช้จ่ายรวม 763.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.35 ล้านบาท จากปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 6 โดยรายการดังกล่าวไม่กระทบรายการเงินสดจากการดำเนินงาน
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,810.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 70.34 ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า
- รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 249.37 ล้านบาท โดยรายการส่วนใหญ่มาจาก รายการกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรายการดังกล่าวไม่กระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,060.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 80.03

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

- สินทรัพย์รวม 48,454.53 ล้านบาท
- หนี้สินรวม 14,517.62 ล้านบาท
- สินทรัพย์สุทธิ 33,936.92 ล้านบาท
- ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 32,651.80 ล้านบาท
- กำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,285.12 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0709 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

แม้ว่าเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART คาดว่ายังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าอัตราเฉลี่ยการให้เข้าพื้นที่ยังคงสม่ำเสมอไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในปี 2565 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 71 ล้านบาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,512.41	97.59%	2,485.48	97.24%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	28.03	1.09%	27.83	1.09%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลง กระทำการ	27.43	1.07%	38.20	1.49%
รายได้ดอกเบี้ย	6.63	0.26%	4.45	0.17%
รวมรายได้	2,574.50	100.00%	2,555.96	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2564 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.05 – 0.40 ต่อปี ในปี 2564 (ร้อยละ 0.05 – 0.40 ต่อปี ในปี 2563) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	49.91	1.94%	54.26	2.12%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	68.24	2.65%	58.80	2.30%
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	43.04	1.67%	40.65	1.59%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.23	0.20%	5.62	0.22%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80.16	3.11%	69.28	2.71%
ค่าใช้จ่ายอื่น	212.09	8.24%	202.74	7.93%
รวมค่าใช้จ่าย	458.67	17.82%	431.35	16.88%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรีสตี จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย เท่ากับ 100.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 47.36 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 46.18 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.77 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 2.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.16 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 63.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 29.71 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 304.92 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 2,270.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หนี้กู้ยืม เท่ากับ 10,000.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 249.37 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 48,454.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,859.53 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.76 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 45,353.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,135.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.77 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	45,353.76	40,218.45	12.77%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	13.82	(100.00%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,517.70	1,576.75	59.68%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144.40	244.85	(41.03%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236.01	347.48	(32.08%)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	46.46	61.65	(24.64%)
สินทรัพย์อื่น	156.20	132.00	18.33%
รวมสินทรัพย์	48,454.53	42,595.00	13.76%

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 14,517.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,335.79 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 19.17 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 2,258.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 130.80 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.15 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564 วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,001.90 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืน เงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 2,110 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

- หุ้นกู้ – สุทธิ เท่ากับ 9,992.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,996.38 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 24.97 จากปี ก่อน สาเหตุมาจาก

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่ มีหลักประกันชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็น 7 รุ่น จำนวน 5,500 ล้านบาท โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระหนี้ ตามสัญญาหุ้นกู้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกู้ ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมี กำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนหุ้น กู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 500 ล้านบาท และ 3,000 ล้านบาทตามลำดับ

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 681.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.90 จาก ปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116.55	129.03	-9.67%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	95.25	74.78	27.37%

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,120.94	1,099.85	1.92%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,258.39	2,127.59	6.15%
หุ้นกู้ - สุทธิ	9,992.62	7,996.24	24.97%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	681.77	669.06	1.90%
หนี้สินอื่น	252.09	85.28	195.60%
รวมหนี้สิน	14,517.62	12,181.83	19.17%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 33,936.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,523.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.59 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0709 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	33,936.92	30,413.17	11.59%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9518	1.09%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,065,395,883	2,776,997,063	10.39%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,328.31)	105.08	(2315.75%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,269.26	1,192.09	174.25%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	940.95	1,297.17	(27.46%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,576.75	279.58	463.97%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	2,517.70	1,576.75	59.68%
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	28.16	54.09	(47.94%)
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	50.93	42.41	20.09%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 2,517.70 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,328.31 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,269.26 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,328.31 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5,624.89 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 762.50 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,060.28 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,269.26 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,000.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,000.00 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,110.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,001.90 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 5,500.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 3,500.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 3,633.82 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,104.24 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	27.33
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{a/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	5.17

หมายเหตุ :

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

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

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	25.32

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วัน สิ้นปี	หน่วย	3,065,395,883	2,776,997,063	2,554,629,507
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/ หน่วย	11.0709	10.9518	10.6926
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/ หน่วย	0.6721	0.8204	0.7495
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	70.34	71.63	68.38
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	1.09	0.45	3.59
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	7.27	7.65	5.86
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.97	4.95	4.74
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio : DSCR)	เท่า	1.11	0.63	11.15
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	29.96	28.60	28.41
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.43	0.40	0.40
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	27.33	26.12	24.96
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์ สุทธิ ^{7/}	เท่า	0.39	0.37	0.35

รายการ		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
(Interest bearing debt to net assets value ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ^{8/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	15.03	31.91	1.89
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	17.14	19.43	15.98

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



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.650306

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 9 มีนาคม 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

๑

(นายวิวัฒน์ ชัยเจริญนิษฐ)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์