ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
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 กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2564	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม 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

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2565	วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน และ รายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธ.ค. 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	31 ธ.ค. 2563 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	49,474,289,524	45,353,757,490	40,218,448,584
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	-	-	13,815,184
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,781,755,072	2,517,698,085	1,576,753,003
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	67,323,320	144,402,296	244,851,493
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	306,903,484	236,012,364	347,480,709
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	33,346,682	46,459,325	61,645,016
สินทรัพย์อื่น	151,657,656	156,203,397	132,004,094
รวมสินทรัพย์	**51,815,275,738**	**48,454,532,957**	**42,594,998,083**
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146,641,156	116,553,579	129,026,605
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23,427,432	95,249,895	74,776,099
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,229,894,516	1,120,944,329	1,099,849,286
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	4,478,828,268	2,258,388,231	2,127,587,965
หุ้นกู้ – สุทธิ	9,090,007,100	9,992,619,737	7,996,240,010
หนี้สินตามสัญญาเช่า	711,235,739	681,774,400	669,065,386
หนี้สินอื่น	216,696,363	252,086,682	85,286,135
รวมหนี้สิน	**15,896,730,574**	**14,517,616,853**	**12,181,831,486**
สินทรัพย์สุทธิ	**35,918,545,164**	**33,936,916,104**	**30,413,166,597**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	34,639,943,544	32,651,799,943	29,084,083,653
กำไรสะสม	1,278,601,620	1,285,116,161	1,329,082,944
สินทรัพย์สุทธิ	**35,918,545,164**	**33,936,916,104**	**30,413,166,597**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9744	11.0709	10.9518
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	3,272,928,441	3,065,395,883	2,776,997,063

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,099,914,927	2,512,410,430	2,485,477,506
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27,674,769	28,033,741	27,834,413
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	40,118,320	27,432,637	38,201,053
รายได้ดอกเบี้ย	11,278,048	6,626,994	4,451,417
รวมรายได้	**3,178,986,064**	**2,574,503,802**	**2,555,964,389**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	55,285,766	49,908,140	54,256,461
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	72,770,776	68,242,725	58,797,740
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	45,484,413	43,042,668	40,653,884
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,785,667	5,235,805	5,625,879
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	87,326,554	80,156,889	69,277,096
ค่าใช้จ่ายอื่น	96,411,715	212,086,873	202,742,759
ต้นทุนทางการเงิน	324,973,350	304,923,543	293,892,849
รวมค่าใช้จ่าย	**688,038,241**	**763,596,643**	**725,246,668**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**2,490,947,823**	**1,810,907,159**	**1,830,717,721**
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	1,146,487	9,736,220
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(173,244,096)	248,221,514	437,843,386
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**(173,244,096)**	**249,368,001**	**447,579,606**
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**2,317,703,727**	**2,060,275,160**	**2,278,297,327**
การเพิ่มทุน	1,988,143,601	3,567,716,290	2,683,074,745
การคืนทุน	-	-	(116,235,642)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,324,218,268)	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	**1,981,629,060**	**3,523,749,507**	**3,097,376,277**
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	33,936,916,104	30,413,166,597	27,315,790,320
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	**35,918,545,164**	**33,936,916,104**	**30,413,166,597**

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,317,703,727	2,060,275,160	2,278,297,327
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	173,244,096	(248,221,514)	(437,843,386)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	(1,146,487)	(9,736,220)
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,245,289,821)	(5,624,895,125)	(3,284,454,684)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(1,160,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	762,500,000	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	18,424,581	2,304,505,045
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	77,078,976	100,449,197	122,788,072
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(70,891,120)	111,468,345	(32,528,728)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	13,112,643	15,185,691	26,616,767
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,545,741	(24,199,303)	(48,902,129)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(71,822,463)	20,473,796	671,422
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	108,950,187	21,095,043	73,459,666
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	52,813,048	(11,448,795)	53,170,410
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(35,390,319)	166,800,547	(74,853,244)
ดอกเบี้ยจ่าย	324,973,350	304,923,543	293,892,849
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**(1,350,971,955)**	**(2,328,315,321)**	**105,083,167**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,000,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(3,000,000,000)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	2,054,572,324	3,633,825,132	2,735,120,939
เงินสดรับจากหุ้นกู้	1,044,613,161	5,500,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,385,000,000	2,110,000,000	2,161,900,000
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	(90,367,587)	(57,591,065)	(9,637,409)
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,291,863)	(6,254,520)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(19,024,970)	(15,446,163)	(10,046,777)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(15,152,281)	(10,997,531)	(9,402,186)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2563 (ตรวจสอบ)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(309,101,574)	(278,133,507)	(289,948,668)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(160,000,000)	(2,001,900,000)	(1,521,900,000)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(1,950,000,000)	(3,500,000,000)	-
เงินสดจ่ายคืนทุน	-	-	(116,235,642)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(2,324,218,268)	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**615,028,942**	**3,269,260,403**	**1,192,090,104**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(735,943,013)**	**940,945,082**	**1,297,173,271**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,517,698,085	1,576,753,003	279,579,732
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	**1,781,755,072**	**2,517,698,085**	**1,576,753,003**
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	48,097,623	28,155,177	54,089,260
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	26,987,698	50,926,562	42,408,785

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	92.29%	90.00%	2.29%
อัตราการให้เช่าพื้นที่หลังคา ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	17.74%	9.65%	8.09%
อัตราการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	92.58%	90.48%	2.10%
อัตราการให้เช่าพื้นที่หลังคา ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,743,983.80	1,582,735.80	10.19%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	450,777.29	450,777.29	0.00%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,099.91	2,512.41	23.38%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	27.67	28.03	(1.28%)
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	40.12	27.43	46.26%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	11.29	6.63	70.29%
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,178.99	2,574.50	23.48%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(363.07)	(458.67)	(20.84%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	2,815.92	2,115.83	33.09%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	88.58%	82.18%	6.40%
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(324.97)	(304.92)	6.58%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,490.95	1,810.91	37.55%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	78.36%	70.34%	8.02%

รายการ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(173.24)	249.37	(169.47%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,317.71	2,060.28	12.49%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	72.91%	80.03%	(7.12%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ภาพรวมของกองทรัสต์ WHART

ในปี 2565 กองทรัสต์ WHART มีผลการดำเนินงานได้ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ WHART ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 92.30 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.00 โดยสาเหตุหลักมาจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มมากขึ้นจากนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาลหลังจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้บรรเทาลง

ในช่วงไตรมาส 4/2565 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 5 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 159,965 ตารางเมตร มูลค่ารวม 4,050.86 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 5 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์อย่าง ทำเลบางนา-ตราด ทำเลวังน้อย และทำเล Eastern Economic Corridor (EEC) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคง เช่น กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) E-Commerce และ Home Appliance อีกทั้งยังมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยที่ยาว โดยหลังจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้การกระจายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมผู้เช่าดีขึ้นและไม่กระจุกตัวไปในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ กลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART รวมถึงกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรม Home Appliance มีการเติบโตที่สูง โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าภายหลังการลงทุนเพิ่มจาก ร้อยละ 7.00 เป็น ร้อยละ 12.90

หลังจากการเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มเป็น 51,815.28 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,743,983.80 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ภายหลังการเข้าลงทุนอยู่ที่ 4.21 ปี

สำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ที่ระดับร้อยละ 26.24 โดยในช่วงปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน โดยการเข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันทางการเงินและออกหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้เดิมและหุ้นกู้ที่หมดอายุ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับทางธนาคารที่ให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ในปี 2565 กองทรัสต์ยังคงรักษาอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยในระดับใกล้เคียงเดิม แม้ว่าในปี 2565 จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นก็ตาม

ทั้งนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์มีการปรับปรุงอาคารคลังสินค้าและโรงงานในบางโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามความต้องการของผู้เช่า โดยผลของการปรับปรุงดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์เกิดการกลับรายการจำนวน 153.80 ล้านบาท เมื่อหักกลบกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีจำนวน 72.30 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 81.50 ล้านบาท ตามที่ปรากฏในงบการเงิน อย่างไรก็ดี การขาดทุนดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย

จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยในรูปเงินปันผลที่อัตรา 0.7653 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2565 (1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณร้อยละ 1.00

ภาพรวมและการวิเคราห์งบการเงินปี 2565

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- **รายได้รวม** เท่ากับ 3,178.99 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 604.49 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23.48 จากปี 2564 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของทรัพย์สินปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- **ค่าใช้จ่ายรวม** เท่ากับ 688.04 ล้านบาท ซึ่งลดลง 75.56 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 9.90 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น หักกลบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการเช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7).
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** เท่ากับ 2,490.95 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 680.04 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 37.55 จากปี 2564 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 78.36 ซึ่งเป็นอัตราที่ดีกว่าปีก่อนหน้า
- **รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน** เท่ากับ 173.24 ล้านบาท โดยเกิดจากผลต่างของมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีเป็นผลให้เกิดรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- **การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)** เท่ากับ 2,317.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิการการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 72.91

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- **สินทรัพย์รวม** 51,815.28 ล้านบาท
- **หนี้สินรวม** 15,896.73 ล้านบาท
- **สินทรัพย์สุทธิ** 35,918.55 ล้านบาท
- **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์** 34,639.95 ล้านบาท
- **กำไรสะสม ณ ปลายงวด** 1,278.60 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9744 บาท

<u>ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต</u>

แม้ว่าเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 กองทรัสต์ WHART คาดว่ายังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าอัตราเฉลี่ยการให้เช่าพื้นที่ยังคงสม่ำเสมอไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,099.91	97.51%	2,512.41	97.59%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27.67	0.87%	28.03	1.09%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	40.12	1.26%	27.43	1.07%
รายได้ดอกเบี้ย	11.29	0.36%	6.63	0.26%
รวมรายได้	**3,178.99**	**100.00%**	**2,574.50**	**100.00%**

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2565 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.25 – 0.85 ต่อปี ในปี 2565 (ร้อยละ 0.05 – 0.40 ต่อปี ในปี 2564) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	55.29	1.74%	49.91	1.94%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	72.77	2.29%	68.24	2.65%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	45.48	1.43%	43.04	1.67%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.79	0.18%	5.23	0.20%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	87.33	2.75%	80.16	3.11%
ค่าใช้จ่ายอื่น	96.41	3.03%	212.09	8.24%
รวมค่าใช้จ่าย	**363.07**	**11.42%**	**458.67**	**17.82%**

- 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 77.08 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 79.95 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

  (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 8.72 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 9.04 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

  (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 1.72 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.79 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

(4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 8.89 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 9.22 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 324.97 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,495.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หุ้นกู้ เท่ากับ 9,100.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 173.24 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 51,815.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,360.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.94 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 49,474.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,120.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.09 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	49,474.29	45,353.76	9.09%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,781.76	2,517.70	(29.23%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	67.32	144.40	(53.38%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	306.90	236.01	30.04%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	33.35	46.46	(28.22%)
สินทรัพย์อื่น	151.66	156.20	(2.91%)
รวมสินทรัพย์	**51,815.28**	**48,454.53**	**6.94%**

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 15,896.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,379.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 9.50 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 4,478.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,220.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 98.32 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

  เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 160 ล้านบาท

  เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

  เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,385 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 9,090.01 ล้านบาท ลดลง 902.61 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 9.03 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

  เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็น 1 รุ่น จำนวน 950 ล้านบาท โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระหนี้ตามสัญญาหุ้นกู้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

  เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) ในรูปแบบการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 946.13 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 94.61 ล้านบาท ไม่มีกำหนดชำระดอกเบี้ย ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

  เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 และวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 950 ล้านบาท และ 1,000 ล้านบาทตามลำดับ

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 711.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.47 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.32 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146.64	116.55	25.82%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23.43	95.25	(75.40%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,229.89	1,120.94	9.72%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	4,478.83	2,258.39	98.32%
หุ้นกู้ - สุทธิ	9,090.01	9,992.62	(9.03%)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	711.24	681.77	4.32%
หนี้สินอื่น	216.69	252.09	(14.05%)
รวมหนี้สิน	**15,896.73**	**14,517.62**	**9.50%**

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 35,918.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,981.63 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.84 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9744 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	35,918.55	33,936.92	5.84%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9744	11.0709	(0.87%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,272,928,441	3,065,395,883	6.77%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,350.97)	(2,328.31)	(41.98%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	615.03	3,269.26	(81.19%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(735.94)	940.95	(178.21%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	2,517.70	1,576.75	59.68%

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	**1,781.76**	**2,517.70**	**(29.23%)**
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	48.10	28.16	70.81%
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	26.99	50.93	(47.01%)

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,781.76 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,350.97 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 615.03 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,350.97 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,245.29 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,317.70 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 615.03 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,385.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 160.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 1,044.61 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 1,950.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 2,054.57 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,324.22 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		**เกณฑ์**	**อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2565**
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม [a/] (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	28.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี [a/] (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	4.65

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 2565
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	26.24

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	3,272,928,441	3,065,395,883	2,776,997,063
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.9744	11.0709	10.9518
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.7081	0.6721	0.8204
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม[1/]	ร้อยละ	78.36	70.34	71.63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)[2/]	เท่า	0.48	1.09	0.45
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย[3/] (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	8.90	7.27	7.65
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี[4/] (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.05	5.97	4.95
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน[5/] (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.79	1.11	0.63
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	30.68	29.96	28.60
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.44	0.43	0.40
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม[6/] (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	28.22	27.33	26.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ[7/]	เท่า	0.41	0.39	0.37

รายการ		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
(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	24.99	15.03	31.91
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[9/] (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	30.74	17.14	19.43

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. <u>ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</u>

KASIKORNTHAI

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ที่ รท.อ.660206

รายงานความเห็นของทรัสตี

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)
รองกรรมการผู้จัดการ

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย