

ที่ REMS036/2566 – TH

วันที่ 9 สิงหาคม 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 ของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ระยะเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566) ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานจากงวดเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมของกองทรัสต์ WHART

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 90.00 โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ มีชื่อเสียง และอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคง ได้แก่ กลุ่มผู้ให้บริการทางโลจิสติกส์ (3PLs) กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และกลุ่ม E-Commerce โดยมีสัดส่วนร้อยละ 42.8 ร้อยละ 18.7 และร้อยละ 14.9 ตามลำดับ ภาพรวมกองทรัสต์ WHART มีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ที่ 4.16 ปี (ไม่รวมระยะเวลาตามสิทธิในการต่อสัญญาเช่า) ทำให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงทางด้านรายได้ และยังรักษาการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่าได้ดี

สำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงิน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ที่ระดับร้อยละ 26.29 โดยแบ่งเป็นสัดส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินร้อยละ 17.52 และหุ้นกู้ร้อยละ 82.48 ตามลำดับ นอกจากนี้ ในเดือน เมษายน และพฤษภาคม 2566 กองทรัสต์ WHART ได้ออกหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้และเงินกู้ที่ครบกำหนดชำระจำนวนรวม 1,300 ล้านบาท ได้แก่ 1. หุ้นกู้ไม่จ่ายดอกเบี้ย รุนอายุ 2 ปี จำนวน 300 ล้านบาท และ 2. หุ้นกู้จ่ายดอกเบี้ยรายไตรมาส รุนอายุ 3 ปีและ 4 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ WHART เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถตรึงอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

จากผลการดำเนินงานตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปเงินปันผลที่อัตรา 0.1930 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2566 (1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบไตรมาสที่ 2 ปี 2565 จำนวน 0.0010 บาทต่อหน่วย

ภาพรวมและการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2566

- **รายได้รวม** เท่ากับ 857.63 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 84.81 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.97 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของทรัพย์สินปัจจุบันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า
- **ค่าใช้จ่ายรวม** เท่ากับ 181.22 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 19.27 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.90 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หักกลบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** เท่ากับ 676.41 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 65.54 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.73 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART
- **การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)** เท่ากับ 379.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 250.97 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 195.44 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กองทรัสต์ได้มีการประเมินทรัพย์สินและมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 ส่งผลให้เกิดรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 297.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชี โดยรายการดังกล่าวไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินสดของกองทรัสต์ WHART

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์