

ที่ REMS014/2563 - TH

วันที่ 10 เมษายน 2563

เรื่อง การส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2562 ในรูปแบบ CD-ROM

ตามที่ บริษัท คับลิเวอเชอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ได้เผยแพร่ข่าว เรื่อง การจัดการประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท ตามหนังสือฉบับที่ REMS005/2563 – TH เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 โดยจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ในวันที่ 20 เมษายน 2563 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรัจน์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรัจน์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์ของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 2019 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ยังคงแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง กอปรกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ออกประกาศที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 2019 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 โดยในข้อ 3 ของประกาศดังกล่าว กำหนดว่า หากไม่มีวาระการขอมติจากผู้ถือหุ้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ได้

ในวาระการประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของกองทรัสต์ เบื้องต้นวาระที่จะนำเข้าประชุมมีจำนวน 5 วาระ โดยมีวาระเพื่อรับรองจำนวน 1 วาระ คือ พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 และวาระเพื่ออนุมัติ 1 วาระ คือ พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ซึ่งทั้ง 2 วาระดังกล่าว ไม่มีความเร่งด่วนและสามารถนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในการประชุมครั้งถัดไปได้ บริษัทฯ จึงขอลดลงวาระทั้ง 2 ดังกล่าว และ เหลือเพียงวาระแจ้งเพื่อทราบ 3 วาระ

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงขอยกเลิกการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน และขอแจ้งข้อมูลต่างๆ ตามวาระแจ้งเพื่อทราบจำนวน 3 วาระ เกี่ยวกับกองทรัสต์ประจำปี 2563 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2562 รายงานการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในปี 2562 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่ม จำนวน 5 โครงการ คิดเป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวม 155,237 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาสำหรับการติดตั้งแผงพลังงานแสงอาทิตย์ 71,482 ตารางเมตร ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้น 29 โครงการ มูลค่าของสินทรัพย์รวมประมาณ 38,154 ล้านบาท ประกอบไปด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 1,283,350 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาสำหรับการติดตั้งแผงพลังงานแสงอาทิตย์ในอนาคต 423,601 ตารางเมตร

กองทรัสต์มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 67 อัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะยาว (60 ปี) ประมาณร้อยละ 8 และอัตราส่วนสิทธิการเช่าระยะสั้น (น้อยกว่า 30 ปี) ประมาณร้อยละ 25 และมีสินทรัพย์ประเภท Built-to-Suit ตามความต้องการของผู้เช่าอยู่ประมาณร้อยละ 57 ซึ่งเป็นสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 91.6 อย่างไรก็ตามเมื่อรวมการรับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ จะทำให้อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 92.6 และอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าอยู่ที่ประมาณ 3.88 ปี ณ สิ้นปี 2562 นอกจากนี้ ทางกองทรัสต์ยังสามารถรักษาอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าโดยรวมได้มากกว่าร้อยละ 70 ของผู้เช่าทั้งหมดสัญญา

สำหรับแนวโน้มของอัตราการเช่าในอนาคต จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2563 มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 24 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ทางบริษัทฯ ได้มีการเริ่มเจรจากับผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวไปบ้างแล้ว โดยในระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถคงอัตราการเช่าได้สูงกว่าร้อยละ 90 ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าด้วยจำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2563 มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ซึ่งถือว่าไม่มากนัก กอปรกับอัตราส่วนของผู้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 3 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นสัญญาระยะกลางและยาว มีประมาณร้อยละ 43 ของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงไม่น่าเป็นกังวลเกี่ยวกับอายุของสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีภาระหนี้การกู้ยืมทั้งสิ้นประมาณ 9,521 ล้านบาท คิดเป็นภาระหนี้ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 24.96 โดยแบ่งออกเป็นหุ้นกู้ประมาณร้อยละ 84 และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 16 ของภาระหนี้การกู้ยืมทั้งหมด ซึ่งมีระยะเวลาเฉลี่ยวันครบกำหนดชำระหนี้เป็นเวลาประมาณ 3.24 ปี ซึ่งใกล้เคียงกับอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า และได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจาก TRIS Rating ที่ระดับ “A Stable”

ด้วยปัจจุบันสินทรัพย์ของกองทรัสต์มีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก บริษัทฯ จึงแบ่งพื้นที่การบริหารงานออกเป็นพื้นที่ดังนี้

1. พื้นที่บางนา-ตราด มีพื้นที่ให้เช่ามากที่สุด ประมาณร้อยละ 65 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2. พื้นที่ EEC ชลบุรี ระยอง ประมาณร้อยละ 11 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
3. พื้นที่ตอนบนของกรุงเทพมหานคร (อยุธยา, สระบุรี) ประมาณร้อยละ 23 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
4. พื้นที่บริเวณสมุทรสาคร (พระราม 2) ประมาณร้อยละ 1 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

เมื่อพิจารณาการกระจายตัวของผู้เช่า บริษัทฯ พบว่ามีการกระจายตัวค่อนข้างดี โดยเมื่อเริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ สัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 92 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ในปี 2561 มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณ

ร้อยละ 60 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ และในปัจจุบันผู้เช่า 10 รายแรกมีสัดส่วนพื้นที่เช่าลดลงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 57 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในด้านผู้เช่ากระจุกตัวดีขึ้น

นอกจากนี้ ในด้านสัญชาติของผู้เช่า ผู้เช่าสัญชาติไทยมีสัดส่วนมากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 33 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับเมื่อเริ่มจัดตั้งกอง ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าต่างชาติเกือบทั้งหมด ในปัจจุบัน นอกจากผู้เช่าสัญชาติไทย กองทรัสต์มีผู้เช่าสัญชาติยุโรปประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นประมาณร้อยละ 18 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ และผู้เช่าสัญชาติอื่นๆ ประมาณร้อยละ 28 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ทำให้มีลักษณะการกระจายตัวด้านสัญชาติของผู้เช่าที่ดีขึ้น

ในแง่การกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่า ผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจขนส่ง (3PLs) กลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคและบริโภค (FMCG) และกลุ่มโรงงาน ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ แต่ในปัจจุบันมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจใหม่ๆ เช่น กลุ่มธุรกิจอี-คอมเมิร์ซ (E-commerce) ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตสูง และธุรกิจการผลิตเทคโนโลยียานยนต์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Plug-in Hybrid) เพิ่มมากขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา ซึ่งทำให้มีลักษณะการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่ดีขึ้น เมื่อขนาดกองทรัสต์มีการขยายตัวมากขึ้น

สำหรับการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการจัดการพื้นที่ให้เช่า และค่าใช้จ่ายในการจ่ายภาระดอกเบี้ย ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในการจ่ายภาระดอกเบี้ย กองทรัสต์ได้มีการออกหุ้นกู้เพื่อลดค่าใช้จ่ายในส่วนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว โดยกองทรัสต์ได้มีการออกหุ้นกู้มาแล้ว 3 ครั้ง ซึ่งทำให้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยลดลงจากประมาณร้อยละ 4.4 ของจำนวนเงินต้นทั้งหมดต่อปี เมื่อตอนจัดตั้งกองทรัสต์ เหลือประมาณร้อยละ 2.9 ของจำนวนเงินต้นทั้งหมดต่อปี ณ สิ้นปี 2562

ในเรื่องของการจ่ายเงินปันผล ทางกองทรัสต์สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้อย่างสม่ำเสมอและมีจำนวนใกล้เคียงกันที่ประมาณ 0.74 – 0.76 บาทต่อหน่วยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยในปี 2562 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.7624 บาท ต่อหน่วย ซึ่งการจ่ายเงินปันผลที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

2. รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

รายได้รวม	2,263,812,552	บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	373,343,053	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,890,469,499	บาท

ดอกเบี้ยจ่าย	342,495,062	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน)	1,547,974,437	บาท
รวมรายการกำไร สุทธิจากเงินลงทุน	366,616,984	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	1,914,591,421	บาท

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	35,846,206,577	บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,174,487,453	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279,579,732	บาท
สินทรัพย์อื่น	853,955,294	บาท
รวมทรัพย์สิน	38,154,229,056	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	1,492,003,409	บาท
หุ้นกู้ – สุทธิ	7,993,350,929	บาท
หนี้สินอื่น	1,353,084,398	บาท
รวมหนี้สิน	10,838,438,736	บาท
ทรัพย์สินสุทธิ	27,315,790,320	บาท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาการเติบโตของรายได้ รายจ่าย และกำไรนั้น จะเห็นได้ว่าในปี 2562 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน) เป็นจำนวน 1,547,974,437 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18 เนื่องจากในปี 2562 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากการลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ในปี 2561 ประกอบกับรายได้เพิ่มเติมอีกส่วนที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ในปี 2562 นอกจากนี้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2562 เท่ากับ 1,914.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 441.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.98 จากปี 2561 เนื่องจากมีกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เพิ่มขึ้น 366.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 124.48 จากปีก่อน

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ ประจำปี 2563

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1.	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	3760	และ/หรือ
2.	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	6552	และ/หรือ
3.	นางสาวรจนาต ปัญญาธนาศาสตร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	8435	

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ
กองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพรัชวอเคอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
อื่นของไพรัชวอเคอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 คือ 1,152,540 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงาน
ประจำปี ในรูปแบบของ CD-ROM ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2562 ในรูปแบบ CD-ROM เพื่อจัดส่ง
ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ดีหากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2562 แบบรูปเล่มท่าน
สามารถติดต่อขอรับได้ที่ คุณปิยวรรณ เลาภก่อสกุล หรือ คุณมนัสวี พริงเพราะ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ หมายเลขโทรศัพท์
02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527 Email: piyawan@wha-rem.co.th; manassawee@wha-rem.co.th

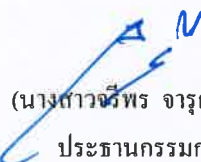
บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 20
เมษายน 2563 ถึง วันที่ 5 พฤษภาคม 2563 โดยนำส่งมาที่เว็บไซต์ www.whareit.com บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและ
เผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 18 พฤษภาคม 2563

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล บริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสกรอกข้อมูลของ
ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือ
ข้อมูลของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่เป็นการเปิดเผยข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่
กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นางสาวจิรพร จารุกรสกุล)
ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์