

ที่ REM-BT010/2564 - TH

วันที่ 22 กรกฎาคม 2564

เรื่อง การรายงานข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ทราบแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2564

เรียน ผู้หน่วยถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code

ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 7/2564 เรื่อง การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 2019) ข้อ 2 ในกรณีที่วาระการประชุมประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนอาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2564 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนว่าวาระการประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“กองทุน”) ไม่มีวาระการขอมติ มีแต่วาระเพื่อทราบจำนวน 3 เรื่อง คือ รายงานผลการดำเนินงานกองทุนในรอบปี 2563 การจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนในอนาคต รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทุน ประจำปี 2563 และ รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน ประจำปี 2564

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงขอแจ้งข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับกองทุนประจำปี 2564 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

1. รายงานผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปี 2563 รายงานการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทุนในอนาคต

ข้อเท็จจริงและเหตุผล กองทรัสต์ มีทรัพย์สินที่ลงทุนจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ และ โครงการบางนา บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 2,746.67 ล้านบาท และมีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 30,709.93 ตารางเมตร แบ่งเป็นสัดส่วนกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 87.0 และสัดส่วนสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 13.0 ตามมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สิน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย แม้ว่าสภาพเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศจะได้รับผลกระทบจากการแพร่กระจายของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 212.34 ล้านบาท รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 152.70 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 1.0 จากปีก่อน กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) อยู่ที่ 166.35 ล้านบาท โดยกลุ่มผู้เช่าของกองทุน

มีการกระจายตัวตามประเภทธุรกิจที่ดี กลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจการค้าทั่วไป มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 35.1 กลุ่มธุรกิจประเภทสื่อสารและโทรคมนาคม มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 33.5 และหน่วยงานของภาครัฐ ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.5 สำหรับการกระจายตัวตามสัญชาติ ผู้เช่าสัญชาติไทยเป็นกลุ่มผู้เช่าหลัก มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60.0 และกลุ่มผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นในลำดับถัดมา โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 26.0

ในปี 2564 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 84.44 และมีอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าลูกค้ำงเหลืออยู่ที่ประมาณ 1.95 ปี นอกจากนี้ ทางกองทรัสต์สามารถรักษาอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าได้มากกว่าร้อยละ 80 ของผู้เช่าทั้งหมดสัญญาสำหรับแนวโน้มของอัตราเช่าพื้นที่ในอนาคต จำนวนผู้เช่าที่จะครบสัญญาในปี 2564 มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 34.0 ของผู้เช่าทั้งหมด ทางบริษัทฯ ได้มีการพูดคุยและเจรจากับผู้เช่ากลุ่มดังกล่าวล่วงหน้าอย่างต่อเนื่อง และมีลูกค้าจำนวนหนึ่งได้มีการต่อสัญญาแล้ว ซึ่งเมื่อคำนึงถึงทำเลและศักยภาพของสินทรัพย์ที่ลงทุน บริษัทฯ มีเป้าหมายในการรักษาอัตราการต่อสัญญาในอัตราเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์มีภาระหนี้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 505 ล้านบาท คิดเป็นภาระหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 18.39 ซึ่งมีระยะเวลาเฉลี่ยวันครบกำหนดชำระหนี้เป็นเวลาประมาณ 6.25 ปี

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทางกองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยได้อย่างสม่ำเสมอและมีจำนวนใกล้เคียงกันที่ประมาณ 0.62 – 0.66 บาทต่อหน่วยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยในปี 2563 (1 เมษายน 2563 – 31 มีนาคม 2564) กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนรวมเป็นจำนวน 0.6645 บาท ต่อหน่วย ซึ่งการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในอัตราที่สม่ำเสมอสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2563 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสรุปรายงานเกี่ยวกับผลการดำเนินงานประจำปี 2563 ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHABT รับทราบ

ความเห็นของทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอ ซึ่งกองทรัสต์ยังดำเนินงานได้ตามปกติ และไม่มีข้อสังเกตใดต่อผลการดำเนินงานดังกล่าว

การลงมติ - ไม่มี-

2. รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ได้ปรากฏในรายงานประจำปี 2563 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ดังนี้

รายได้รวม	212,338,420	บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	59,634,390	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	152,704,030	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	17,351,123	บาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน)	135,352,907	บาท
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	31,000,000	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี (กำไรสุทธิ)	166,352,907	บาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	2,568,000,000	บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	662,199	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133,198,749	บาท
สินทรัพย์อื่น	44,806,428	บาท
รวมทรัพย์สิน	2,746,667,376	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	498,051,859	บาท
หนี้สินอื่น	63,578,454	บาท
รวมหนี้สิน	561,630,313	บาท
ทรัพย์สินสุทธิ	2,185,037,063	บาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHABT เพื่อพิจารณารับทราบงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ของกองทรัสต์ WHABT

ความเห็นของทรัสต์ งบการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

การลงมติ -ไม่มี-

3. รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2564

ข้อเท็จจริงและเหตุผล บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2564 จากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอเอส จำกัด (“ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

- | | | | | |
|----|-----------------------------|----------------------------|------|----------|
| 1. | นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ | 9548 | และ/หรือ |
| 2. | นางสาวรจนาถ ปัญญานานาศาสตร์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ | 8435 | และ/หรือ |
| 3. | นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ | 6552 | |

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร้ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564 คือ 595,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHABT เพื่อพิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ WHABT

ความเห็นของทรัสต์ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

การลงมติ -ไม่มี-

อนึ่ง เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้เพิ่มทางเลือกให้บริษัทจดทะเบียนสามารถจัดทำรายงานประจำปี ในรูปแบบของ QR Code ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำรายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code เพื่อจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ดีหากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2563 แบบรูปเล่ม ท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ คุณปิยวรรณ เล่าก่อสร้างกุล หรือ คุณมนัสวี พริ้งเพระ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 หมายเลขโทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527 Email: piyawan@wha-rem.co.th; manassawee@wha-rem.co.th

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูลได้ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2564 ถึง วันที่ 5 สิงหาคม 2564 โดยนำเสนอที่เว็บไซต์ www.whabt.com บริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในวันที่ 9 สิงหาคม 2564

ในการส่งคำถามหรือสอบถามข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล บริษัทฯ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กรอกข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ครบถ้วนและถูกต้อง เพื่อให้บริษัทฯ ตรวจสอบ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยในกรณีบริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์คลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้อง หรือ ในกรณีที่เป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจิริพร จารุกรสกุล)

ประธานกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

สิ่งที่ส่งมาด้วย : รายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR Code



7N1aMj3bWm