

วันที่ 7 พฤษภาคม 2564

เรื่อง รายงานสรุปประเด็นคำถามคำตอบจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นวทรัสต์จากการส่งข้อมูลแผนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ได้ส่งข้อมูลแผนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นวทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2564 ถึง วันที่ 26 เมษายน 2564 บนเว็บไซต์ <https://www.whareit.com/> ของกองทรัสต์นั้น

บริษัทฯ ขอสรุปรวบรวมประเด็นคำถามและตอบคำถามของผู้ถือหุ้นวทรัสต์ดังนี้

1. แนวโน้มตลาดธุรกิจโลจิสติกส์ หรือธุรกิจการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ในช่วงปี 2464 - 2566 เป็นอย่างไร และ ผลกระทบที่ได้รับจากสถานการณ์ COVID - 19 ในรอบปัจจุบัน ส่งผลกระทบต่อตลาดมากน้อยแค่ไหน

ตอบ : ในปี 2563 แม้ว่าจะมีการแพร่ระบาดของโรค COVID – 19 และความไม่มั่นคงในเศรษฐกิจ แต่ตลาดธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานยังคงมีสถานการณ์ที่ดี เนื่องจากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมระดับโลกและการทำงานจากที่บ้าน (“Work from home”) มีส่วนผลักดันให้ธุรกิจประเภทต่างๆ เช่น ธุรกิจ E-Commerce ธุรกิจโลจิสติกส์และการขนส่ง และธุรกิจสินค้าประเภท Fast moving consumer goods (FMCG) นั้น มีส่วนทำให้ความต้องการคลังสินค้าและโรงงานเพิ่มขึ้น โดยธุรกิจดังกล่าวเป็นกลุ่มธุรกิจที่ถูกค้าส่วนใหญ่ของ WHART เช่าพื้นที่อยู่ และบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจดังกล่าวจะยังคงมีแนวโน้มเติบโตในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

แม้ว่าผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID -19 นั้นจะกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจระดับโลก และกระทบต่อธุรกิจหลายๆ ประเทศ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากกองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีในหลายๆ ด้าน สำหรับมุมมองในอนาคตนั้น บริษัทฯ คาดว่าการแพร่ระบาดของสถานการณ์ COVID – 19 จะเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นจากการค้นพบวัคซีนต่อต้าน COVID – 10 และบริษัทฯ ยังคาดว่าธุรกิจโลจิสติกส์และการเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานจะเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกับธุรกิจอื่นๆ ที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวหลังการแพร่ระบาด

2. ปัจจุบันกองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่เท่าไร และปัจจัยใดส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดังกล่าว

ตอบ : ในปี 2563 อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 90 โดยปัจจุบัน กองทรัสต์มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า 2 ประเภท ได้แก่ อาคารประเภท Built-to-Suit และอาคารประเภท Ready Built ซึ่งมีลักษณะความต้องการการเช่าพื้นที่ที่แตกต่างกัน ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์เป็นอาคารประเภท Built-to-Suit ซึ่งมีสัญญากับผู้เช่าเป็นสัญญาระยะยาวทำให้กองทรัสต์มีรายได้ที่มั่นคงสำหรับอาคารประเภท Ready Built จะปล่อยเช่าให้ผู้เช่าระยะสั้นถึงระยะปานกลาง ดังนั้น ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ โดยมากจะขึ้นอยู่กับผู้เช่าประเภทอาคาร Ready Built เนื่องด้วยระยะเวลาสัญญาที่สั้นกว่า โดย ณ สิ้นปี 2563 กองทรัสต์มีอาคารประเภท Built-to-Suit อยู่ที่ ร้อยละ 63 และอาคารประเภท Ready Built เพียงร้อยละ 37

นอกจากนี้ปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมการเช่าคลังสินค้า ได้แก่ ปัจจัยภายนอกต่างๆ เช่น ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง การส่งเสริมต่างๆ ของภาครัฐ Mega Trends ต่างๆ เป็นต้น

3. ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวลดลง การปรับตัวลดลงดังกล่าวเกิดจากสาเหตุใด เป็นสัญญาณในการสูญเสียการแข่งขันหรือไม่ และจะส่งผลให้เสียพื้นที่เช่าในอนาคตหรือไม่

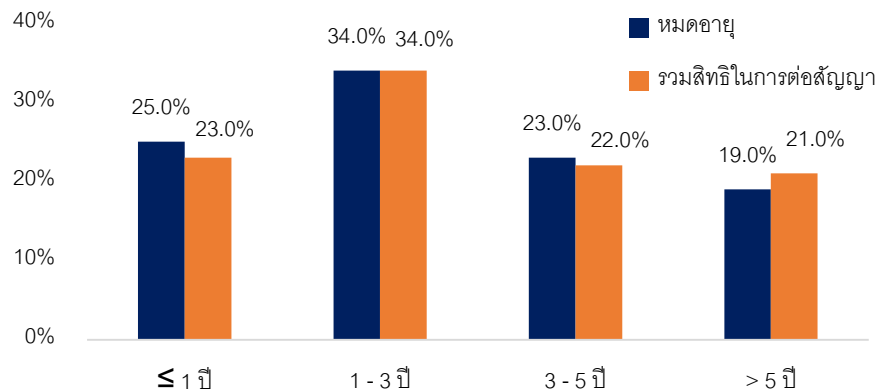
ตอบ : ณ สิ้นปี 2563 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90 ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ที่มีอัตราเช่าสูงที่สุดในกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และกองทรัสต์เองมีเป้าหมายที่จะคงอัตราการเช่าเฉลี่ยนี้ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ในปีที่ผ่านมาถึงแม้ว่าจะมีเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID – 19 รวมถึงมีผู้เช่าบางรายที่ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการเช่าพื้นที่คลังสินค้า แต่ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมทั้งในแง่ของผลการดำเนินงานและความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์เองยังคงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นน้อยได้ในอัตราใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และยังสามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยได้ในอัตราที่สูง กองทรัสต์เองยังได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในทุกๆ ปี ทำให้กองทรัสต์มีความมั่นคงและกระจายความเสี่ยงที่ดีขึ้นในทุกๆ ปี

4. ปัจจุบัน กองทรัสต์มีรายได้รวมอยู่ที่เท่าไร และคาดว่าในปี 2564 - 2566 จะเป็นเท่าใด

ตอบ : ปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมที่ 2,555.96 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 12.9 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยมีปัจจัยหลักจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ครั้งที่ 5 (กองทรัสต์เข้าลงทุนในช่วงปลายปี 2562) ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทฯ คาดว่ากองทรัสต์จะยังคงมีรายได้เติบโตขึ้น จากทั้งการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตามอัตราปกติ และจากนโยบายในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักทุกปี

5. ในช่วงปี 2564 – 2566 มีผู้เช่าที่หมดสัญญาประมาณเท่าไร และคาดว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (Renewal Rate) เป็นเท่าไร

ตอบ : ปัจจุบันกองทรัสต์มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.46 ปี โดยแบ่งเป็นอัตราส่วนการหมดอายุดังนี้



โดยที่ผ่านมา กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าและอัตราการเติมเต็มผู้เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 และบริษัท คาดว่ากองทรัสต์จะยังคงสามารถรักษอัตราการต่อสัญญาและอัตราการเติมเต็มผู้เช่าประมาณร้อยละ 70 ของผู้เช่าทั้งหมดสัญญาในแต่ละปีได้

6. ในปี 2564 คาดว่ากองทรัสต์จะมีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่หรือไม่ โดยมีมูลค่าการลงทุนเท่าไร และขอทราบระยะเวลาในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ตอบ : ที่ผ่านมามาทงกองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมมูลค่า 3,000 – 5,000 ล้านบาทต่อปี ซึ่งในปีนี้อัดว่ามูลค่ารวมในการลงทุนจะใกล้เคียงกับที่ผ่านมา และกองทรัสต์ยังคงเน้นการลงทุนในคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานบนทำเลที่มีศักยภาพ และเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจที่สำคัญและมีการเติบโตเช่น ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

ปัจจุบันกองทรัสต์อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะแจ้งให้ทราบผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

7. ผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ในรอบปัจจุบัน ต่อ กองทรัสต์ WHART

ตอบ : ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์เองไม่ได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของสถานการณ์ COVID-19 ในรอบปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์