

ที่ WHAIRM 015/2567

วันที่ 8 พฤษภาคม 2567

เรื่อง สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการสื่อสารสองทางของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวอเอ อินด์สเตรียล ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวอเอ อินด์สเตรียล

ตามที่ บริษัท ดัดบิลิเวอเอ อินด์สเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเวอเอ อินด์สเตรียล (“กองทรัสต์”) ได้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 24 เมษายน 2567 นั้น บริษัท ได้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบดังนี้

คำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

เนื่องจากขณะนี้กองทรัสต์มีหนี้สินต่อสถาบันการเงินจำนวน 4,334,212,822 บาท (งวดสิ้นปี 2023) นั้น โปรดชี้แจงประเด็นดังต่อไปนี้ เพื่อคาดการณ์ผลตอบแทนตลอดในอนาคตข้างหน้าของผู้ถือหุ้น

1. กองทรัสต์จำเป็นต้องชำระหนี้ให้หมดก่อนที่สิทธิในการเช่าจะหมดหรือไม่
2. เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล 90% ของกำไรที่ปรับแต่งแล้ว บริษัทฯ มีแผนนำเงินสดจากการดำเนินงานไปจ่ายคืนเงินกู้ปีละประมาณกี่บาท
3. บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มผ่อนชำระคืนเงินกู้ปีที่เท่าไร? ผ่อนชำระครบจนหนี้เหลือ 0 บาทปีที่เท่าไร?
4. กรณีการนำเงินสดจากการดำเนินงานไปใช้ชำระคืนเงินกู้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีผลกระทบต่อเงินปันผลประมาณหน่วยละกี่บาท

คำตอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ จำนวน 4,334,212,822 บาท ซึ่งการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องชำระให้ครบถ้วนก่อนหรือวันครบกำหนดสิทธิการเช่า โดยแผนการจ่ายคืนเงินต้นแต่ละปี กองทรัสต์จะพิจารณาจากสภาพคล่อง สถานะเงินสด จำนวนเงินกู้และเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ จึงไม่สามารถคาดการณ์วันเริ่มต้นผ่อนชำระคืน และวันชำระคืนเสร็จสิ้นได้ ดังนั้นผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วยจะขึ้นอยู่กับยอดเงินต้นที่ชำระคืนสถาบันการเงินและจำนวนหน่วย ณ ตอนนั้น

คำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรณีทั้งหมดอายุสัญญาเช่า จะมีผลทำให้มูลค่ากองทรัสต์เป็น 0 ใช่หรือไม่, หน่วยทรัสต์ในตลาดจะมีมูลค่าเป็น 0 ใช่หรือไม่, การจ่ายปันผลจะหยุดลงใช่หรือไม่, ถ้ากองทรัสต์จะต่ออายุสัญญาเช่า ต้องระดมทุนเพิ่มใช่หรือไม่, ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หน่วยทรัสต์จะค่อยๆ มีมูลค่าลดลงใช่หรือไม่

คำตอบของบริษัทฯ

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี และได้ค้ำประกันจากผู้ให้เช่าที่จะต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี หากกองทรัสต์ประสงค์ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีระยะเวลาในการพิจารณาการระดมทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุได้อย่างเพียงพอก่อนครบกำหนดสิทธิการเช่าในปีที่ 30 โดยการระดมทุนดังกล่าวอาจมาจาก เงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากกำไรจากการดำเนินงาน เป็นต้น

ทั้งนี้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทุกโครงการและไม่มี การต่ออายุการเช่า หรือไม่มีการลงทุนใหม่ มูลค่าของกองทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดจะลดลงเหลือ 0 โดยช่วงระยะเวลาระหว่างการเช่า กองทรัสต์จะมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผล และ/หรือ เงินคืนทุน แล้วแต่กรณี และเมื่อครบระยะเวลาการเช่าแล้ว และกองทรัสต์ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ตามนับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์และเข้าลงทุนครั้งแรกในปี 2559 ทางกองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมไปแล้วจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งทำให้มูลค่าของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

คำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุใดกองทรัสต์บันทึก "รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน" ลงหมวด "เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน" และ "รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน" มีผลต่อกระแสเงินสดอย่างไร รายการนี้ไม่ได้มีผลกระทบเฉพาะในแง่ของบัญชีหรือไม่

คำตอบของบริษัทฯ

รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสด ดังนั้นจึงต้องนำรายการนี้มาปรับปรุง (บวกกลับ) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เพื่อให้ได้ เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล