

ข่าวหุ้น

Khao Hoon
Circulation: 80,000
Ad Rate: 800

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: พุธที่ 28 กันยายน 2560

ปีที่: 24

ฉบับที่: 5816

หน้า: 1 (ขวา), 28

Col.Inch: 60.51

Ad Value: 48,408

PRValue (x3): 145,224

ศิลปิน: ขาว-ดำ

หัวข้อข่าว: WHARTควมรวมเสร็จพย. ปรับเป้าราคาใหม่1.50บ.

WHARTควมรวมเสร็จพย. ปรับเป้าราคาใหม่1.50บ.

กองทรัสต์ WHART ควม WHAPF สิทธิประโยชน์ 2.7 หมื่นล้าน แลกหุ้น 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วย WHART เสร็จภายใน พ.ย.นี้ กลายเป็นกองทรัสต์ใหญ่สุดของไทย คาดต้นผลตอบแทนพุ่ง 7-8% ต่อปี แถมก่อนรวมกิจการมีปันผลพิเศษอีก 64 ล้านบาท โบนัสให้เป้าหมายใหม่ WHART 11.50 บาท

อ่านต่อ
หน้า 28

WHART

นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (WHAREM) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)

กล่าวว่า บริษัทมีแผนนำกองทรัสต์ WHAPF หรือ กองทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ควมรวมกับกองทรัสต์ WHART ภายในเดือน พ.ย.นี้ โดยจะส่งผลให้มูลค่าสินทรัพย์กองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นเป็น 27,000 ล้านบาท คาดว่าช่วงปี 2561 มูลค่าสินทรัพย์จะขยับแตะ 30,000 ล้านบาท โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมดเป็น 970,000 ตารางเมตร เป็นกองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

สำหรับสินทรัพย์หลังควมรวมมูลค่ารวม 27,000 ล้านบาทนั้น แบ่งเป็นกองทรัสต์ WHART อยู่ที่ 13,000 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์กองทรัสต์ WHAPF อยู่ที่ 10,000 ล้านบาท พร้อมสินทรัพย์ใหม่มูลค่ากว่า 3,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนที่จะซื้อสินทรัพย์ในต่างประเทศเข้าพอร์ตในอนาคตด้วย เพื่อต้องการเพิ่มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ WHART

การควมรวมกองทรัสต์ดังกล่าว คาดว่ากระบวนการจะแล้วเสร็จทันภายในปีนี้ ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ลดภาระเรื่องภาษีจากการโอนประมาณ 400 ล้านบาท และการควมรวมนี้หนุนให้รายได้ของกองทรัสต์ดังกล่าวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ 2,000 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากการมีพื้นที่เช่าที่หลากหลายมากขึ้น ส่วนอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเฉลี่ยอยู่ที่ 6-8% พร้อมเตรียมจ่ายปันผลพิเศษให้กับผู้ถือหน่วยกองทรัสต์ WHAPF ก่อนที่จะมีการควมรวมก่อนเป็นทางการมูลค่ารวม 64 ล้านบาทก่อนที่จะควมรวม

นายปิยะพงศ์ กล่าวเพิ่มเติมว่า การนำกองทรัสต์ WHAPF มารวมกับกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ในส่วนของผู้ถือหน่วยกองทรัสต์ WHAPF ได้มีการอนุมัติในแผนควมรวมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว จากการประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อช่วงเดือน ก.ค. 60 ที่ผ่าน ผู้ถือหุ้นกว่า 90% โหวตเห็นชอบในการอนุมัติการควมรวม ดังนั้นผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAPF รวมถึงราคาจึงไม่มี เพราะได้ผลประโยชน์จากผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากรายได้ที่เข้ามาในกองทรัสต์ WHART มีเพิ่มขึ้น และผู้ถือหน่วยกองทรัสต์ WHAPF ใช้อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทรัสต์ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยของกองทรัสต์ WHART

ทั้ง 2 กอง มีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างดี

และเชื่อว่า จะรักษาให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่า 90% ต่อเนื่อง และมีการปรับขึ้นค่าเช่าที่ 1-2% ต่อปี การเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้ารวมกับ WHART จะทำให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้เพิ่มเติม เนื่องจากเดิมกองทุนรวม WHAPF มีข้อจำกัดในการกู้ยืมได้ไม่เกิน 10% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ในขณะที่กอง WHART สามารถกู้ได้สูงถึง 35% ของมูลค่าสินทรัพย์รวม การดำเนินการตามแผนแปลงสภาพดังกล่าวทำให้กอง WHART สามารถบริหารจัดการลงทุนโดยใช้หนี้สินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทตั้งเป้าที่ซื้อสินทรัพย์เข้ากองทุนมูลค่า 3-5 พันล้านบาท โดยจะเป็นการซื้อจากบมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) เป็นหลัก ซึ่งสินทรัพย์ที่มีอยู่ใน WHA ปัจจุบันยังสามารถขยายกองได้ในระยะเวลาอีก 2-3 ปี และยังมีการพัฒนาสินทรัพย์ใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน บริษัทยังศึกษาการซื้อสินทรัพย์ในต่างประเทศเพิ่มเติม แต่อย่างไรก็ตามยังไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้ เนื่องจากปัจจุบันผลตอบแทนในประเทศยังคงค่อนข้างสูง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาได้เข้าไปศึกษาทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอินโดนีเซีย ญี่ปุ่น และอังกฤษ

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้ากับกองทรัสต์ WHART แล้วเสร็จ ทางกองทรัสต์ WHART จะดำเนินการซื้อสินทรัพย์เข้ากองทุนเพิ่มเติม จำนวน 4 โครงการ มูลค่าไม่เกิน 3,090 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3), โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19), โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) โดยจะใช้เงินจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการที่ได้รับจากกองทุนรวม WHAPF และ WHA GRUP บางส่วน

ด้าน บล.ธนาชาติ แนะนำลงทุนทรัสต์

ข่าวหุ้น

Khao Hoon
Circulation: 80,000
Ad Rate: 800

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: พุธที่ 28 กันยายน 2560

ปีที่: 24

ฉบับที่: 5816

หน้า: 1(ขวา), 28

Col.Inch: 60.51

Ad Value: 48,408

PRValue (x3): 145,224

คลิป: ขาว-ดำ

หัวข้อข่าว: WHARTครบรวมเสร็จพย. ปรับเป้าราคาใหม่ 11.50บ.

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หรือ
WHART ซึ่งปรับคำแนะนำจากถือ เป็นซื้อ
ด้วยราคาเป้าหมายใหม่ 11.50 บาท จาก
การปรับ EPS ปี 61-62 ขึ้น 5-8% เพื่อ
สะท้อนการเข้าซื้อกอง WHAPF ด้วยการแลก
หุ้น และการขายสินทรัพย์จาก WHA เข้า
กองทุนเพิ่มเติม ซึ่งประเด็นนี้ นักวิเคราะห์
มองว่าเป็นการเพิ่มยิลด์ให้สูงขึ้น และคาดว่า
WHART จะให้ทวีเดนดีย์ลด์ที่ 7-8% ใน
ปีนี้และปีหน้า ขณะเดียวกันคาดว่าจะให้ IRR
สูงถึง 8.8% ■