



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 30 มิถุนายน 2561)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,653.92	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.9019	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 29 มิ.ย. 61	5.30	บาท
ราคาพาร์	9.85	บาท

ข้อมูลกองทุน

ประเภท: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ประเภทสิทธิ์: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า

มูลค่าจดทะเบียน: 4,700 ล้านบาท

รายละเอียดทรัพย์สิน:

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold) ตั้งอยู่ใน

- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 จำนวน 7 ไร่
- นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 23 ไร่
- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จำนวน 17 ไร่

สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (Leasehold) ตั้งอยู่ใน

- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 จำนวน 12 ไร่
- นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 33 ไร่
- นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จำนวน 2 ไร่
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี จำนวน 10 ไร่

วันที่จดทะเบียนกองทุน: 24 ธันวาคม 2556

นโยบายการจ่ายปันผล: จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ
ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

รอบปีบัญชีสิ้นสุด: 31 ธันวาคม

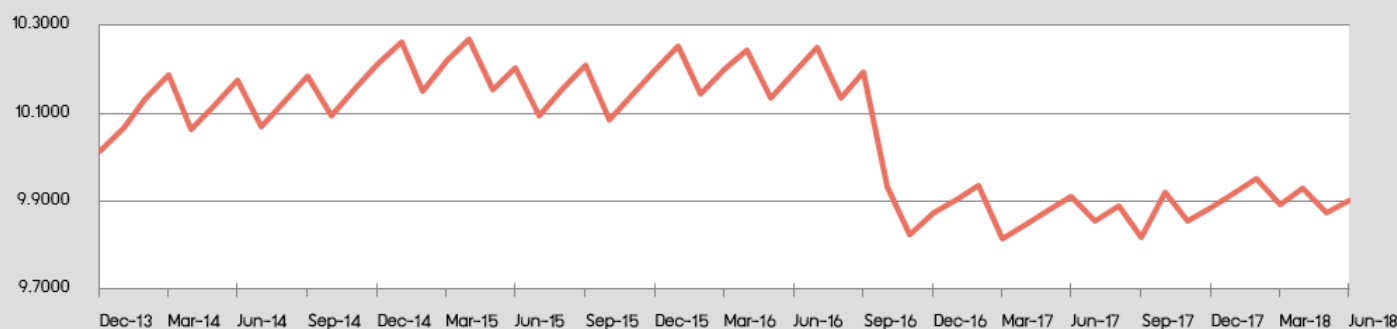
สรุปผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 กองทุนมีรายได้รวม 114.10 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 92.26 ล้านบาท โดยอัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy rate) ณ 30 มิถุนายน 2561 อยู่ที่ 61.60%
- ในเดือนพฤษภาคม 2561 ที่ผ่านมา บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งเปลี่ยนชื่อบริษัทและชื่อนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นที่ทรัพย์สินของกองทุนดังนี้

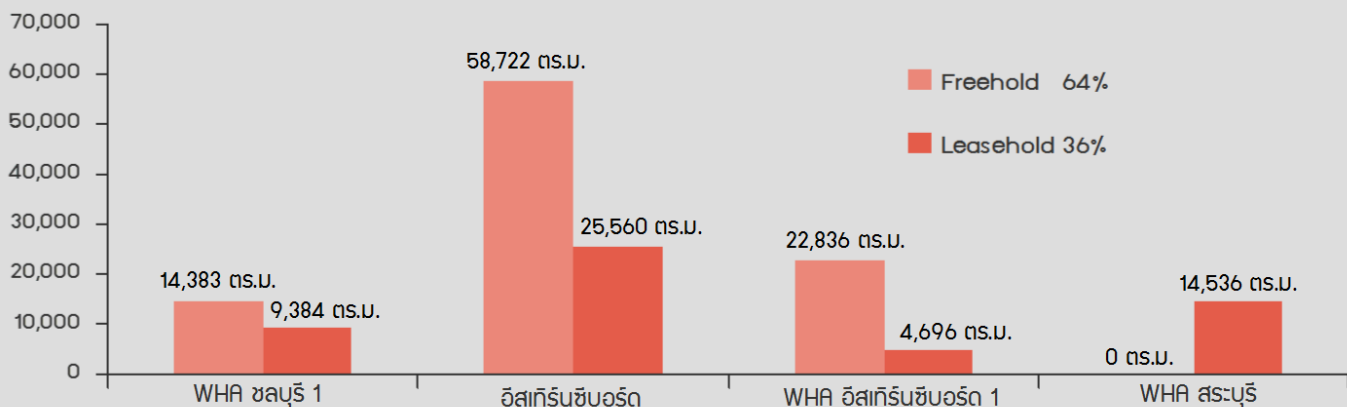
ชื่อเดิม	ชื่อใหม่
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี

- กองทุนได้มีการประสานงานกับทาง WHA อย่างใกล้ชิดในการดูแลทรัพย์สินของกองทุนเพื่อมุ่งเน้นการจัดหารายได้ดังนี้
 1. การจัดหาผู้เช่า ซึ่งรวมไปถึงกองทุนได้ติดต่อหา Agent ภายนอก
 2. การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษา
 3. การติดตามดูแลสภาพทรัพย์สินให้ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี อยู่ในมาตรฐานที่ทัดเทียมและแข่งขันได้กับคู่แข่งในตลาด
- เดือนพฤษภาคม 2561 ที่ผ่านมา ได้มีการประกาศให้ที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนอันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1, นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมภายใต้โครงการระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC โดยจะเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าว

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



ทรัพย์สินของกองทุน



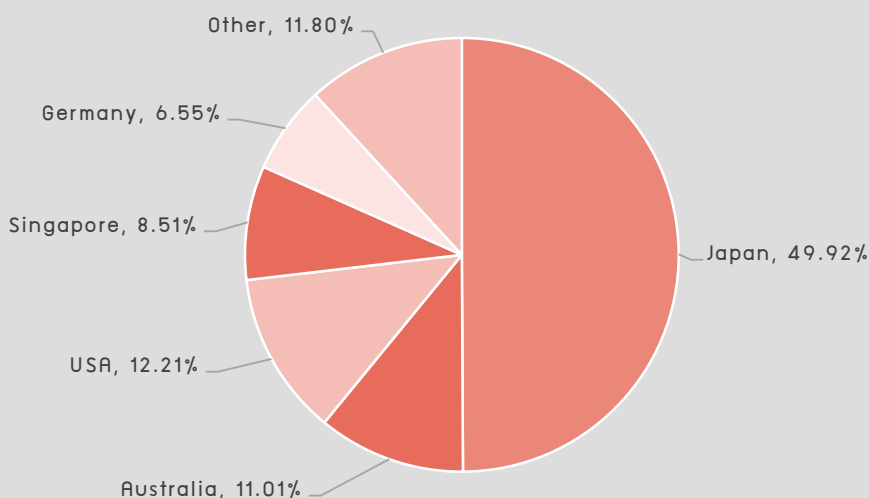
อัตราการเช่า ณ 30 มิถุนายน 2561

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสทรีนซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	25.37 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสทรีนซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	72.99 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	47.23 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	87.62 %
รวม	104		150,117	61.60 %

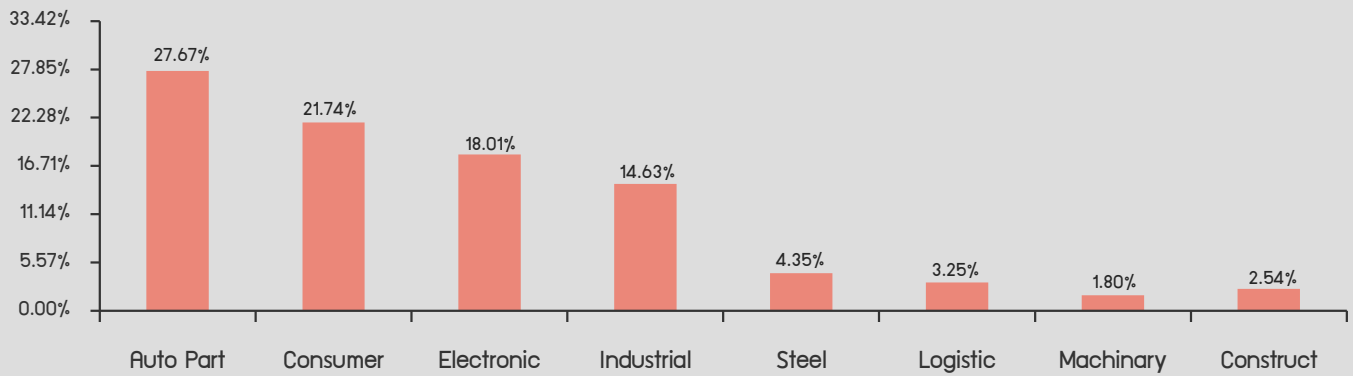
อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%รายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม
ปี 2561	20.02 %
ปี 2562	48.07 %
ตั้งแต่ปี 2563	31.91 %
รวม	100.00%

รายละเอียดผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประเภทธุรกิจของผู้อู่เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
1	24 ส.ค. 2556 - 31 มี.ค. 2557	0.1820	25 เม.ย. 2557	09 พ.ค. 2557
2	01 เม.ย. 2557-30 มิ.ย. 2557	0.1640	21 ก.ค. 2557	05 ส.ค. 2557
3	01 ก.ค. 2557-30 ก.ย. 2557	0.1680	20 ต.ค. 2557	07 พ.ย. 2557
4	01 ต.ค. 2557- 31 ส.ค. 2557	0.1690	27 ก.พ. 2558	18 มี.ค. 2558
5	01 ม.ค. 2558 - 31 มี.ค. 2558	0.1675	07 พ.ค. 2558	25 พ.ค. 2558
6	01 เม.ย. 2558-30 มิ.ย. 2558	0.1650	28 ก.ค. 2558	13 ส.ค. 2558
7	01 ก.ค. 2558-30 ก.ย. 2558	0.1690	30 ต.ค. 2558	17 พ.ย. 2558
8	01 ต.ค. 2558- 31 ส.ค. 2558	0.1685	29 ก.พ. 2559	14 มี.ค. 2559
9	01 ม.ค. 2559 - 31 มี.ค. 2559	0.1670	16 พ.ค. 2559	01 มิ.ย. 2559
10	01 เม.ย. 2559-30 มิ.ย. 2559	0.1670	26 ส.ค. 2559	13 ก.ย. 2559
11	01 ก.ค. 2559-30 ก.ย. 2559	0.1670	07 พ.ย. 2559	23 พ.ย. 2559
12	01 ต.ค. 2559- 31 ส.ค. 2559	-	-	-
13	01 ม.ค. 2560 - 30 เม.ย. 2560	0.0900	06 ก.ค. 2560	21 ก.ค. 2560
14	01 พ.ค. 2560-30 มิ.ย. 2560	0.1000	14 ก.ย. 2560	28 ก.ย. 2560
15	01 ก.ค. 2560-30 ก.ย. 2560	0.0950	22 พ.ย. 2560	7 ส.ค. 2560
16	01 ต.ค. 2560- 31 ส.ค. 2560	0.0900	13 มี.ค. 2561	27 มี.ค. 2561
17	01 ม.ค. 2561 - 31 มี.ค. 2561	0.0900	21 พ.ค. 2561	5 มิ.ย. 2561
18	01 เม.ย. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.0900	22 ส.ค. 2561	5 ก.ย. 2561

ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินลดทุน
1	0.15	01 มี.ค. 2560	17 มี.ค. 2560

ยอด (หน่วย: ล้านบาท)

	30 มิ.ย. 2561	31 ธ.ค. 2560	% เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์			
มีนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,587.70	4,587.70	-
มีนลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	93.44	40.83	128.85%
มีนฟาร์นาคาร	40.25	88.02	-54.27%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ	3.68	6.11	-39.77%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.01	0.01	-
สินทรัพย์อื่น	4.29	5.10	-15.88%
รวมสินทรัพย์	4,729.37	4,727.75	0.03%
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4.28	5.44	-21.32%
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	0.17	0.56	-69.64%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	3.30	0.56	489.29%
มีนมัดจำรับจากผู้เช่า	64.50	68.13	-5.33%
หนี้สินอื่น	3.05	2.27	34.36%
รวมหนี้สิน	75.30	81.34	-7.43%
สินทรัพย์สุทธิ	4,654.07	4,646.42	0.16%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	4,629.50	4,629.50	-
กำไรสะสม	24.57	16.92	45.21%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	4,654.07	4,646.42	0.16%

สินทรัพย์: สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 4,729.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.03 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีจำนวน 4,727.75 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยมีนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 4,587.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.00 ของสินทรัพย์รวม และมีนลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 93.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.98 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน: ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 กองทุนมีหนี้สินรวม 75.30 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.43% เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 81.34 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นมีนมัดจำค่าเช่าจากผู้เช่า 64.50 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 85.66 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ: ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิรวม 4,654.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.16 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 4,646.42 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.9019 บาท

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)

	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
	30 มิ.ย. 2561	30 มิ.ย. 2560	% เปลี่ยนแปลง	30 มิ.ย. 2561	30 มิ.ย. 2560	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	54.81	57.11	-4.03%	108.82	113.78	-4.36%
รายได้ดอกเบี้ย	0.33	0.42	-21.43%	0.67	0.92	-27.17%
รายได้อื่น	0.24	0.06	300.00%	4.61	0.10	4,510.00%
รวมรายได้จากการลงทุน	55.38	57.59	-3.84%	114.10	114.80	-0.61%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน	5.44	5.43	0.18%	10.84	10.95	-1.00%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	5.50	6.36	-13.52%	10.26	13.16	-22.04%
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	0.74	0.17	335.29%
รวมค่าใช้จ่าย	10.94	11.79	-7.21%	21.84	24.28	-10.05%
รายได้สุทธิจากการลงทุน	44.44	45.80	-2.97%	92.26	90.52	1.92%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-0.01	0.02	-150.00%	-	0.01	-100.00%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	44.43	45.82	-3.03%	92.26	90.53	1.93%

รายได้รวมจากการลงทุน: รายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 กองทุนมีรายได้รวม 55.38 ล้านบาท ลดร้อยละ 3.84 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 57.59 ล้านบาท สำหรับรายได้รวมงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 นั้น กองทุนมีรายได้รวม 114.10 ล้านบาท ลดร้อยละ 0.61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 114.80 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย: ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ งวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 10.94 ล้านบาท ลดร้อยละ 7.21 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2560 ที่มีจำนวน 11.79 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายรวมงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 นั้น กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม 21.84 ล้านบาท ลดร้อยละ 10.05 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 24.28 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน: สำหรับ งวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 44.43 ล้านบาท ลดร้อยละ 3.03 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2560 ที่มีจำนวน 45.82 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 นั้น กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 92.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.93 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 90.53 ล้านบาท

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมไม่ได้เป็นสัญญาณชี้ถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุน มีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา