



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 30 กันยายน 2561)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,653.86	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.9018	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 28 ก.ย. 61	5.45	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

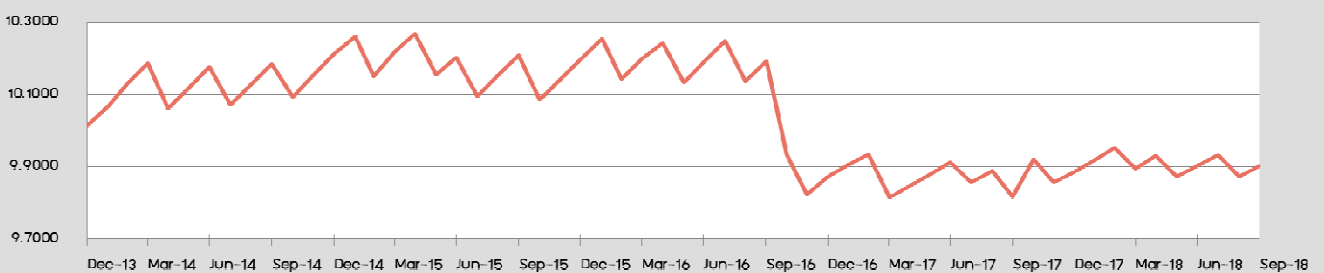
สรุปผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 กองทุนมีรายได้รวม 168.21 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 134.34 ล้านบาท โดยอัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy rate) ณ 30 มิถุนายน 2561 อยู่ที่ 62.61%
- ในเดือนพฤษภาคม 2561 ที่ผ่านมา บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งเปลี่ยนชื่อบริษัทและชื่อนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของกองทุนดังนี้

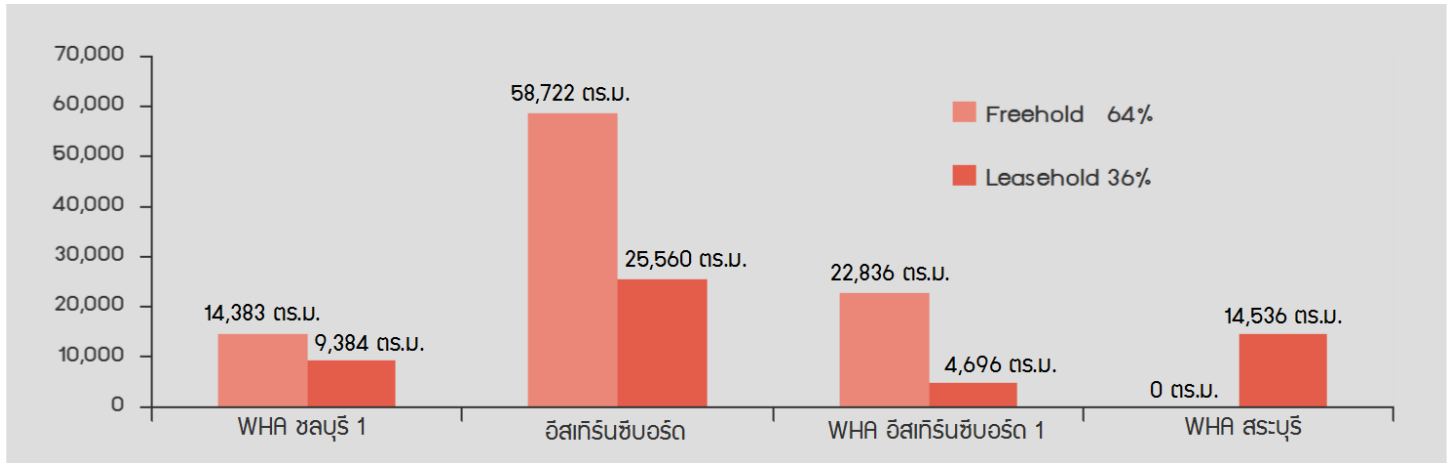
ชื่อเดิม	ชื่อใหม่
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี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

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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



ทรัพย์สินของกองทุน



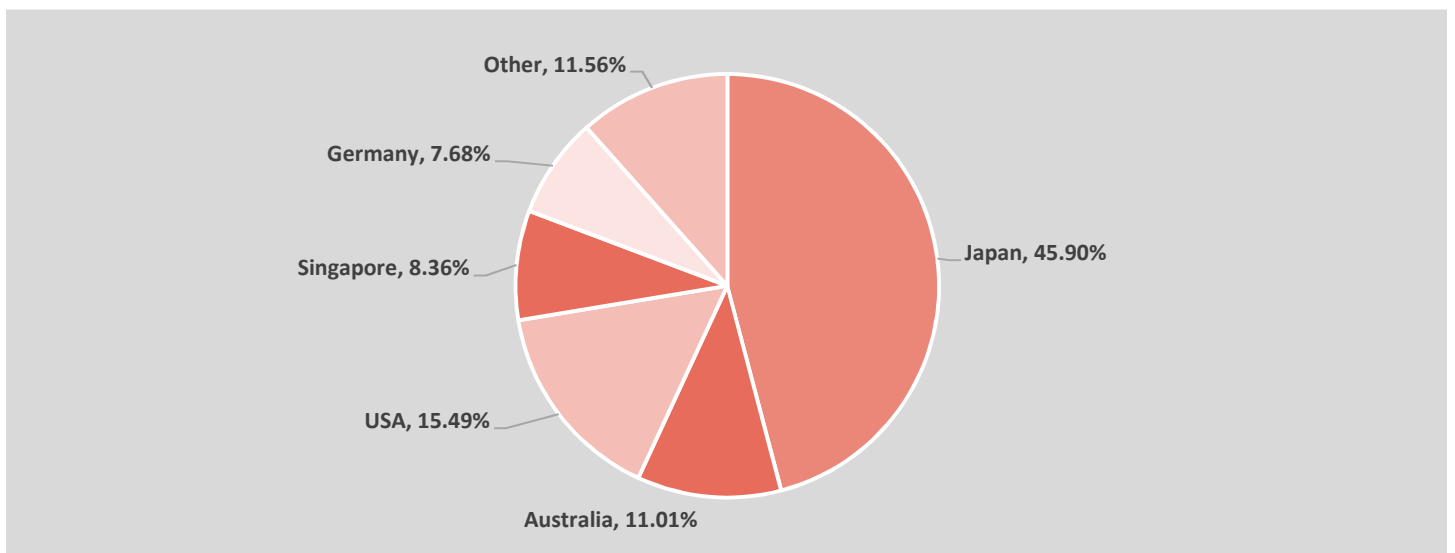
อัตราเช่า ณ 30 มิถุนายน 2561

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	25.37 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	77.01 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	47.23 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	74.74 %
รวม	104		150,117	62.61 %

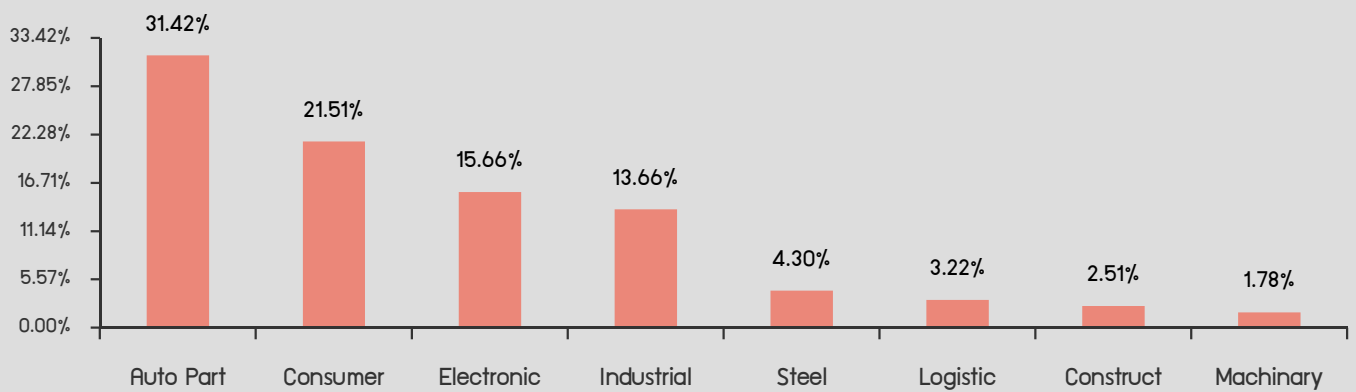
อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%รายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม
ปี 2561	13.43 %
ปี 2562	48.80 %
ตั้งแต่ปี 2563	37.77 %
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
19	01 ก.ค. 2561-30 ก.ย. 2561	0.0899	28 พ.ย. 2561	18 ส.ค. 2561

ประวัติการลดทุน

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

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2561	31 ธ.ค. 2560	% เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,587.70	4,587.70	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	84.97	40.83	108.11%
เงินฝากธนาคาร	47.07	88.02	-46.52%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ	4.67	6.11	-23.53%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.08	0.01	950.00%
สินทรัพย์อื่น	3.60	5.10	-29.34%
รวมสินทรัพย์	4,728.09	4,727.75	0.01%
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.94	5.44	-27.66%
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	0.24	0.13	77.44%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2.90	0.56	414.39%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	63.79	68.13	-6.36%
หนี้สินอื่น	3.36	7.07	-52.40%
รวมหนี้สิน	74.23	81.33	-8.74%
สินทรัพย์สุทธิ	4,653.86	4,646.42	0.16%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	4,629.50	4,629.50	-
กำไรสะสม	24.36	16.92	44.02%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	4,653.86	4,646.42	0.16%

สินทรัพย์: สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 4,728.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.01 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีจำนวน 4,727.75 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 4,587.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.03 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 84.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน: ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทุนมีหนี้สินรวม 74.23 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.74% เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 81.33 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำค่าเช่าจากผู้เช่า 63.79 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 85.94 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ: ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิรวม 4,653.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.16 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 4,646.42 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.9018 บาท

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)

	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	30 ก.ย. 2561	30 ก.ย. 2560	% เปลี่ยนแปลง	30 ก.ย. 2561	30 ก.ย. 2560	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	53.64	57.45	-6.63%	162.46	171.23	-5.12%
รายได้ดอกเบี้ย	0.35	0.43	-18.60%	1.02	1.34	-23.88%
รายได้อื่น	0.12	0.08	50.00%	4.73	0.19	2,389.47%
รวมรายได้จากการลงทุน	54.11	57.96	-6.64%	168.21	172.76	-2.63%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน	5.50	5.48	0.36%	16.34	16.42	-0.49%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	6.52	6.25	4.32%	16.55	19.42	-14.78%
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	0.98	0.17	476.47%
รวมค่าใช้จ่าย	12.02	11.73	2.47%	33.87	36.01	-5.94%
รายได้สุทธจากการลงทุน	42.09	46.23	-8.96%	134.34	136.75	-1.76%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-0.01	N/A	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงาน	42.09	46.22	-8.96%	134.34	136.75	-1.76%

รายได้รวมจากการลงทุน: รายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 กองทุนมีรายได้รวม 54.11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.64 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 57.96 ล้านบาท สำหรับรายได้รวมงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 นั้น กองทุนมีรายได้รวม 168.21 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.63 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 172.76 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย: ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ งวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 12.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.47 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2560 ที่มีจำนวน 11.73 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายรวมงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 นั้น กองทุนมีค่าใช้จ่ายรวม 33.87 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.94 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 36.01 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงาน: สำหรับ งวด 3 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 42.09 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.96 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2560 ที่มีจำนวน 46.22 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 นั้น กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 134.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.76 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 136.75 ล้านบาท

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน
ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมไม่ได้เป็นสัญญันยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุน
มีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา