



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

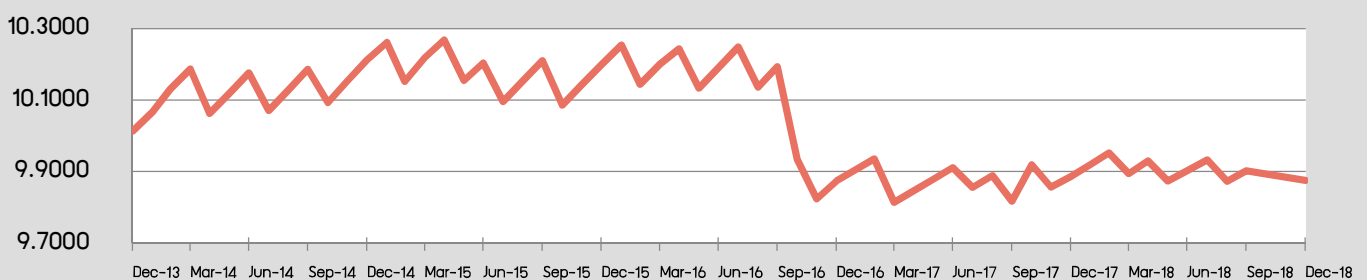
ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 31 ธันวาคม 2561)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,641.23	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.8749	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธ.ค. 61	5.10	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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



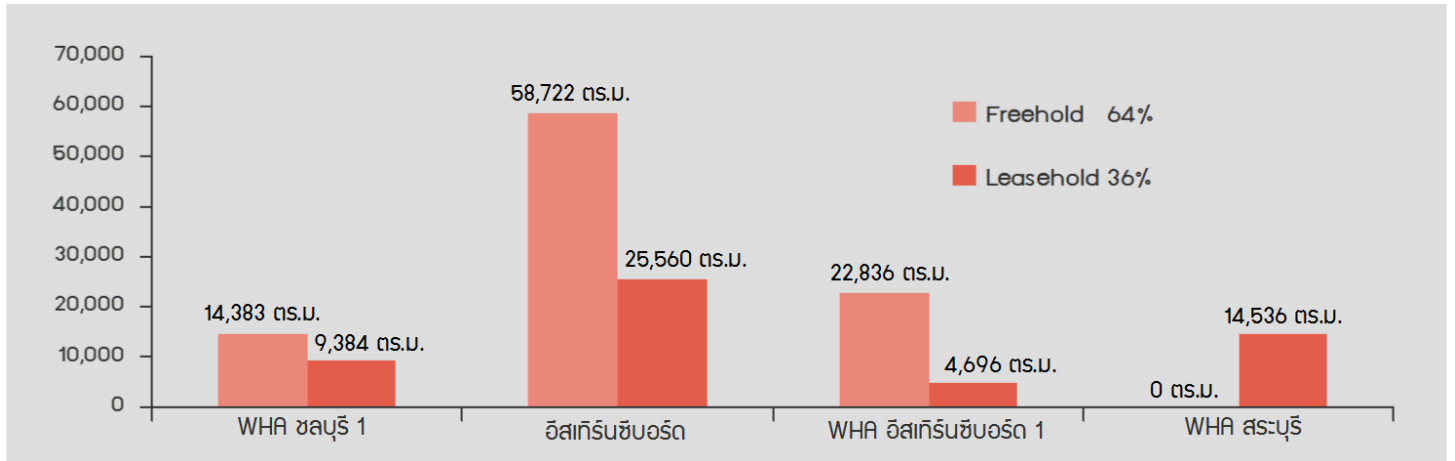
สรุปผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนมีรายได้รวม 225.20 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 163.97 ล้านบาท โดยอัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy rate) ณ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 64.15%
- 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 ได้มีการประกาศให้ที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนอันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1, นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมภายใต้โครงการระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC โดยจะเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมดังกล่าว

ทรัพย์สินของกองทุน



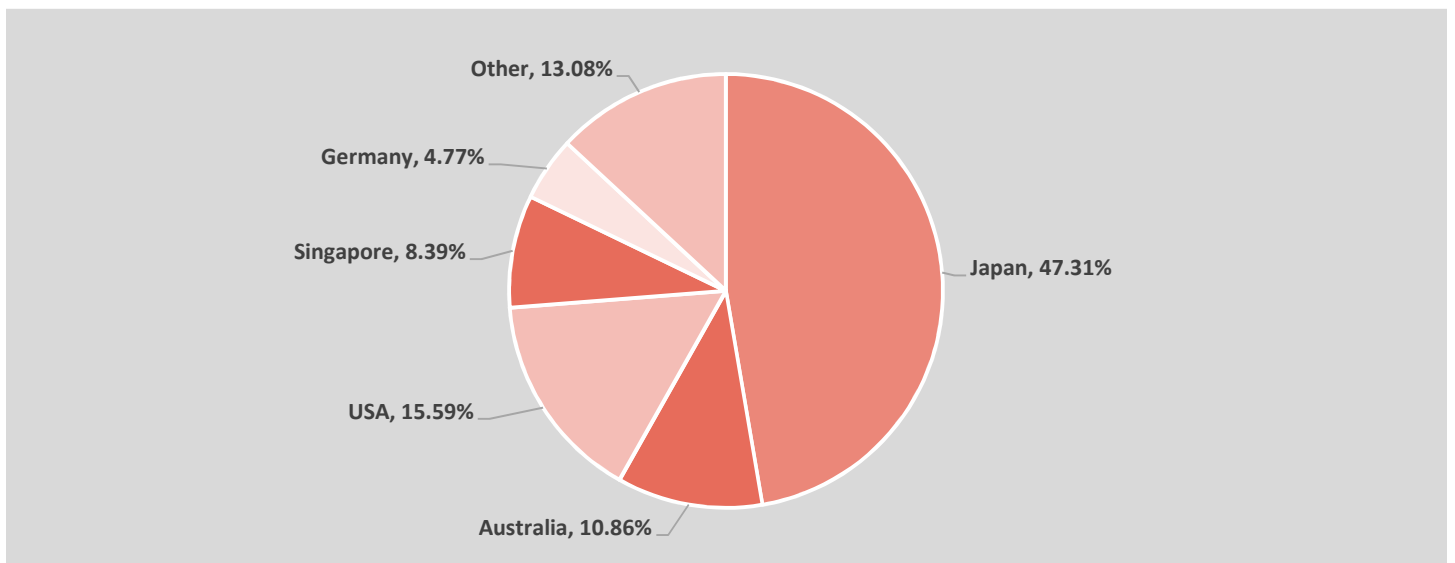
อัตราการเช่า ณ 31 ธันวาคม 2561

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	25.37 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	73.24 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	62.81 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	87.12 %
รวม	104		150,117	64.15 %

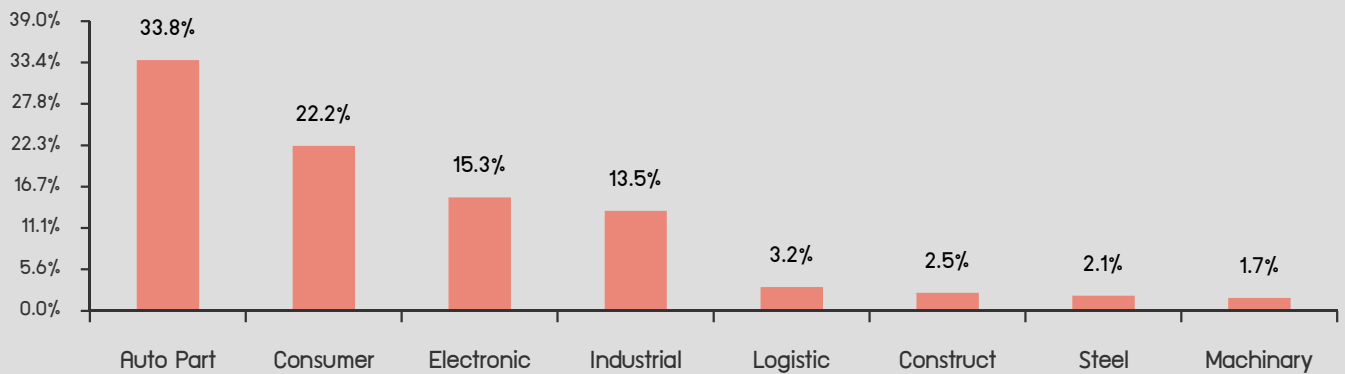
อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%รายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม
ปี 2562	48.33 %
ปี 2563	21.74 %
ตั้งแต่ปี 2564	29.92 %
รวม	100.00 %

รายละเอียดผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประเภทธุรกิจของพู่ซ่า (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
20	01 ต.ค. 2561- 31 ส.ค. 2561	0.0632	12 มี.ค. 2562	27 มี.ค. 2562

ประวัติการลดทุน

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

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)

	31 ส.ค. 2561	31 ส.ค. 2560	% เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,572.40	4,587.70	-0.33%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11.99	40.83	-70.63%
เงินฝากธนาคาร	124.76	88.02	41.74%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ	5.88	6.11	-3.76%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.01	0.01	-
สินทรัพย์อื่น	4.57	5.10	-10.39%
รวมสินทรัพย์	4,719.60	4,727.75	-0.17%
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6.38	10.37	-38.48%
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	0.24	0.13	84.62%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1.98	0.56	253.57%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	67.42	68.13	-1.04%
หนี้สินอื่น	2.36	2.14	10.28%
รวมหนี้สิน	78.37	81.34	-3.65%
สินทรัพย์สุทธิ	4,641.23	4,646.42	-0.11%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	4,629.50	4,629.50	-
กำไรสะสม	11.73	16.92	-30.67%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	4,641.23	4,646.42	-0.11%

สินทรัพย์: สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ รอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4,719.60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.17 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีจำนวน 4,727.75 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 4,572.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.88 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 11.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนมีหนี้สินรวม 78.37 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.65% เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 81.34 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำค่าเช่าจากผู้เช่า 67.42 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 86.03 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิรวม 4,641.23 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.11 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 4,646.42 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.8749 บาท

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		
	31 ส.ค. 2561	31 ส.ค. 2560	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	216.16	227.95	-5.17%
รายได้ดอกเบี้ย	1.35	1.68	-19.64%
รายได้อื่น	7.70	0.40	1,825.00%
รวมรายได้จากการลงทุน	225.20	230.03	-2.10%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน	19.40	19.48	-0.41%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	25.55	28.68	-10.91%
หนี้สงสัยจะสูญ	0.98	0.17	476.47%
รวมค่าใช้จ่าย	45.93	48.34	-4.99%
รายได้สุทธิจากการลงทุน	179.27	181.70	-1.34%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(15.30)	30.82	-149.64%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	163.97	212.52	-22.84%

รายได้รวมจากการลงทุน: รายได้รวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนมีรายได้รวม 225.20 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.10 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 230.03 ล้านบาท สำหรับรายได้จากการลงทุนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น กองทุนมีรายได้จากการลงทุน 179.27 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.34 เมื่อเทียบกับรอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 136.75 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย: ค่าใช้จ่ายรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 45.93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.99 เมื่อเทียบกับรอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 48.34 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน: สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 163.97 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.84 เมื่อเทียบกับรอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 212.52 ล้านบาท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุนผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสัญญันยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุนมีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา