



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 31 มีนาคม 2562)

| | | |
|-------------------------------|----------|-----------|
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | 4,655.53 | ล้านบาท |
| จำนวนหน่วยลงทุน | 470.00 | ล้านหน่วย |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย | 9.9053 | บาท |
| ราคาตลาด ณ วันที่ 29 มี.ค. 62 | 5.15 | 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

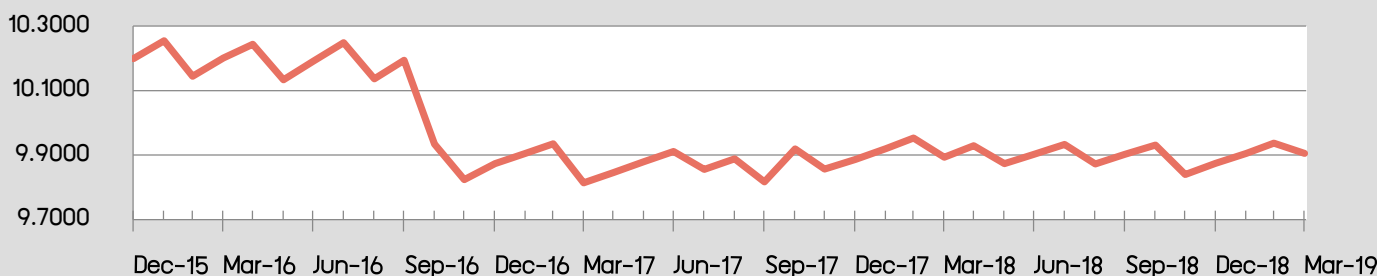
สรุปผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทุนมีรายได้รวม 56.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม 12.23 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 44.00 ล้านบาท โดยอัตราการใช้ (Occupancy rate) ณ 31 มีนาคม 2562 อยู่ที่ 68.51%
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

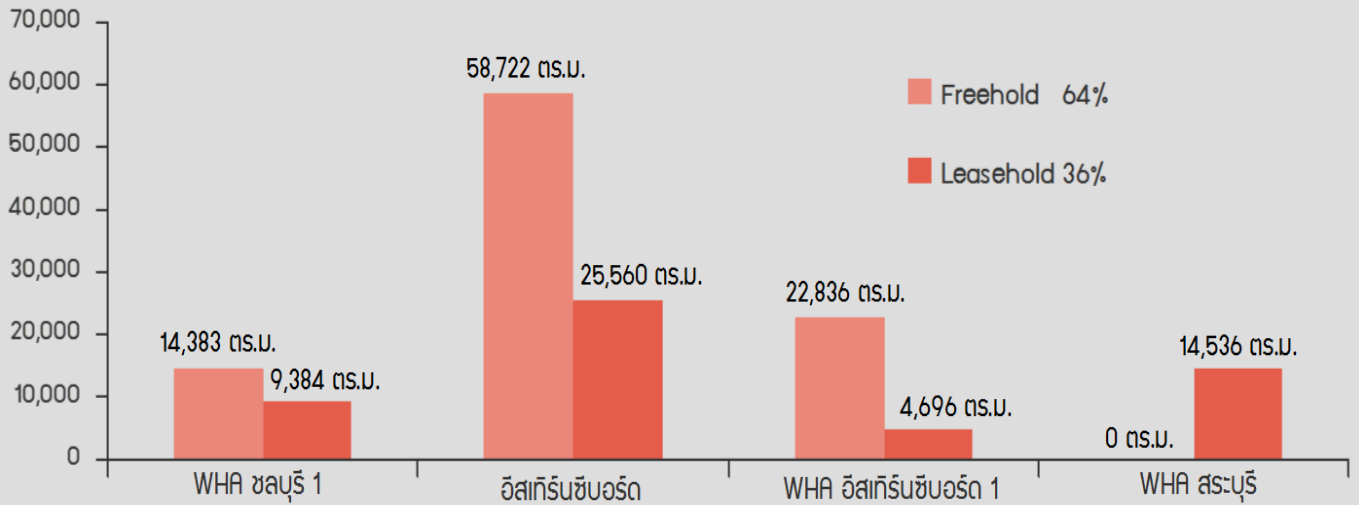
| ระยะเวลา | ค่าจ้างบริหาร |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 25 ธันวาคม 2556 - 24 ธันวาคม 2561 | ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน |
| 25 ธันวาคม 2561 - 24 ธันวาคม 2566 | ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน |

- กองทุนได้มีการประสานงานกับทาง WHA อย่างใกล้ชิดในการดูแลทรัพย์สินของกองทุนเพื่อมุ่งเน้นการจัดหารายได้ดังนี้
 1. การจัดหาผู้เช่า ซึ่งรวมไปถึงกองทุนได้ติดต่อหา Agent ภายนอก
 2. การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษา
 3. จัดงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมโรงงานให้อยู่ในสภาพที่ดี และสามารถแข่งขันได้กับโรงงานโดยรอบ เช่น มีแผนทาสี ปรับปรุงบริเวณโดยรอบ
 4. เพิ่มความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่โรงงาน และอาจพิจารณาเช่าทำสัญญาเช่าแบบระยะสั้น

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



ทรัพย์สินของกองทุน



อัตราการเช่า ณ 31 มีนาคม 2562

อัตราเช่าตามสถานที่

| นิคม | จำนวนไร่ | จังหวัด | พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.) | อัตราการเช่า |
|---|----------|---------|--------------------------|--------------|
| นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 | 19 | ระยอง | 27,532 | 25.37 % |
| นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด | 56 | ระยอง | 84,282 | 77.45 % |
| นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 | 19 | ชลบุรี | 23,767 | 75.38 % |
| เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี | 10 | สระบุรี | 14,536 | 87.12 % |
| รวม | 104 | | 150,117 | 68.51 % |

อัตราเช่าตามลักษณะกรรมสิทธิ์

| นิคม | กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ | สิทธิการเช่า |
|---|-------------------|--------------|
| นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 | 2.92% | 1.73 % |
| นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด | 33.85% | 9.63 % |
| นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 | 7.58% | 4.36 % |
| เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี | n/a | 8.44 % |
| รวม | 44.35% | 24.16 % |

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

| ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า | % ต่อตารางเมตรของสัญญาเช่ารวม |
|----------------------------|-------------------------------|
| ปี 2562 | 36.90 % |
| ปี 2563 | 22.84 % |
| ตั้งแต่ปี 2564 | 40.26 % |
| รวม | 100.00 % |

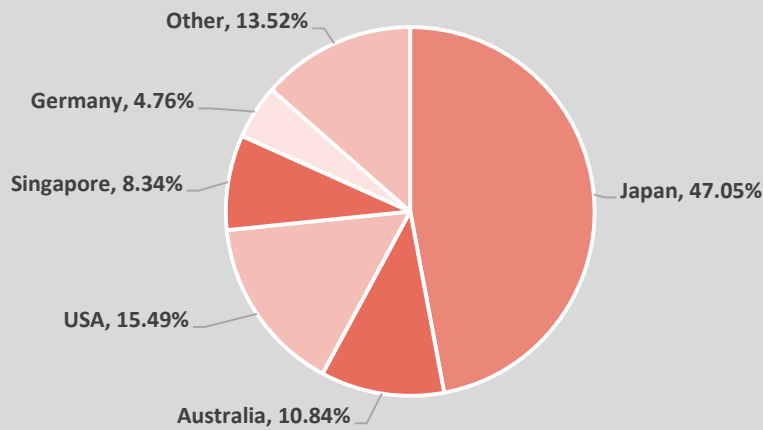
ประมาณการการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2562 นั้น มีประมาณการการต่อสัญญาตามตารางเมตร ดังนี้

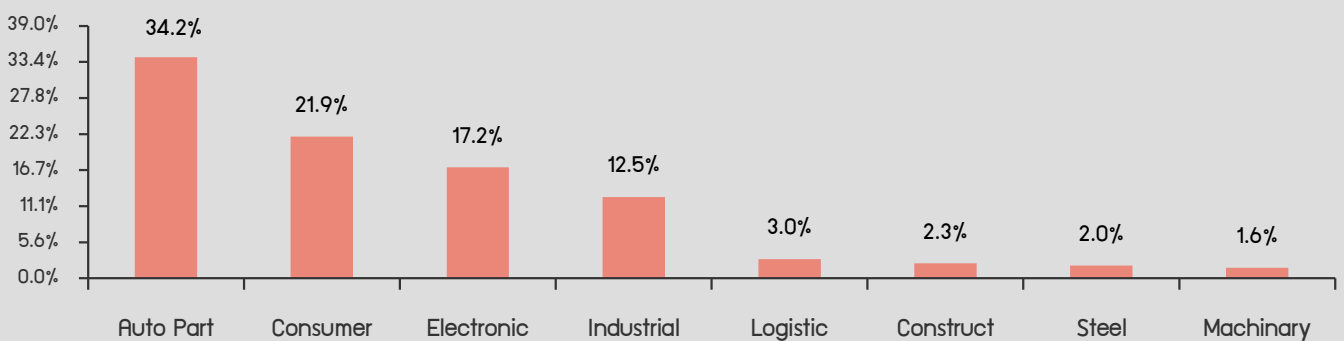
| | % ของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด | ประมาณการการต่อสัญญาเช่า |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| ไตรมาสที่ 2 | 37.95% | 50.12% |
| ไตรมาสที่ 3 | 29.23% | 33.39% |
| ไตรมาสที่ 4 | 32.82% | 83.46% |

หมายเหตุ: เป็นตัวเลขประมาณการซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับผู้เช่า

รายละเอียดผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประเภทธุรกิจของผู้เช่า (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 |
| 21 | 01 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562 | 0.093 | 29 พ.ค. 2562 | 17 มิ.ย. 2562 |

ประวัติการลดทุน

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

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)

| | 31 มี.ค. 2562 | 31 ธ.ค. 2561 | % เปลี่ยนแปลง |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| สินทรัพย์ | | | |
| มีนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 4,572.40 | 4,572.40 | - |
| มีนลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 24.96 | 11.99 | 108.17% |
| มีนฟาร์นาคาร | 120.87 | 124.76 | -3.12% |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ | 7.47 | 5.88 | 27.04% |
| ลูกหนี้จากดอกเบี้ย | 0.23 | 0.01 | 2,200.00% |
| สินทรัพย์อื่น | 6.58 | 4.57 | 43.98% |
| รวมสินทรัพย์ | 4,732.51 | 4,719.60 | 0.27% |
| หนี้สิน | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 7.31 | 6.38 | 14.58% |
| เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน | 0.29 | 0.24 | 20.83% |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า | 1.28 | 1.98 | -35.35% |
| มีนมัดจำรับจากผู้เช่า | 66.27 | 67.42 | -1.71% |
| หนี้สินอื่น | 1.83 | 2.36 | -22.46% |
| รวมหนี้สิน | 76.98 | 78.37 | -1.77% |
| สินทรัพย์สุทธิ | 4,655.53 | 4,641.23 | 0.31% |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน | 4,629.50 | 4,629.50 | - |
| กำไรสะสม | 26.03 | 11.73 | 121.91% |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 4,655.53 | 4,641.23 | 0.31% |

สินทรัพย์: สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ รอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 4,732.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.27 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีจำนวน 4,719.60 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยมีนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 4,572.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.62 ของสินทรัพย์รวม และมีนลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 24.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทุนมีหนี้สินรวม 76.98 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.77% เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 78.37 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นมีนมัดจำค่าเช่าจากผู้เช่า 66.27 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 86.09 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิตั้งรวม 4,655.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 4,641.23 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.9053 บาท

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 | | |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | 31 มี.ค. 2562 | 31 มี.ค. 2561 | % เปลี่ยนแปลง |
| รายได้จากการลงทุน | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 55.72 | 54.01 | 3.17% |
| รายได้ดอกเบีย | 0.28 | 0.34 | -17.65% |
| รายได้อื่น | 0.23 | 4.38 | -94.75% |
| รวมรายได้จากการลงทุน | 56.23 | 58.73 | -4.26% |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน | 5.39 | 5.39 | - |
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น | 6.84 | 4.53 | 50.99% |
| หนี้สงสัยจะสูญ | - | 0.98 | -100.00% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 12.23 | 10.90 | 12.20% |
| รายได้สุทธิจากการลงทุน | 44.00 | 47.83 | -8.01% |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน | - | - | - |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 44.00 | 47.83 | -8.01% |

รายได้รวมจากการลงทุน: รายได้รวม สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทุนมีรายได้รวม 56.23 ล้านบาท ลดร้อยละ 4.26 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ที่มีจำนวน 58.73 ล้านบาท สำหรับรายได้จากการลงทุนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 นั้น กองทุนมีรายได้จากการลงทุน 55.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.17 เมื่อเทียบกับรอบสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่มีจำนวน 54.01 ล้านบาท สำหรับรายได้อื่นที่ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนนั้น เนื่องจาก ในปี 2561 ได้มีการรับรู้รายได้อื่นจากการเบียปรับและรายการปรับปรุงราคาทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่าย: ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 12.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.20 เมื่อเทียบกับรอบสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่มีจำนวน 10.90 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สิน และค่ารักษาความปลอดภัย

สาเหตุหลักในการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวม ได้แก่ เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วันที่ 24 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| ระยะเวลา | ค่าจ้างบริหาร |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 25 ธันวาคม 2556 – 24 ธันวาคม 2561 | ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน |
| 25 ธันวาคม 2561 – 24 ธันวาคม 2566 | ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน |

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน: สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 44.00 ล้านบาท ลดร้อยละ 8.01 เมื่อเทียบกับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่มีจำนวน 47.83 ล้านบาท

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุนผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสัญญาณยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุนมีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา