



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 30 มิถุนายน 2562)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,651.18	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.8961	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิ.ย. 62	4.98	บาท
ราคาพาร์	9.85	บาท

ข้อมูลกองทุน

ประเภท:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ประเภทสิทธิ์:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า
มูลค่าจดทะเบียน:	4,700 ล้านบาท
รายละเอียดทรัพย์สิน:	<p>กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold) ตั้งอยู่ใน</p> <ul style="list-style-type: none"> - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 จำนวน 7 โรง - นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 23 โรง - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จำนวน 17 โรง <p>สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (Leasehold) ตั้งอยู่ใน</p> <ul style="list-style-type: none"> - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 จำนวน 12 โรง - นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 33 โรง - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 จำนวน 2 โรง - เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี จำนวน 10 โรง
วันที่จดทะเบียนกองทุน:	24 ธันวาคม 2556
นโยบายการจ่ายปันผล:	จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง
รอบปีบัญชีสิ้นสุด:	31 ธันวาคม

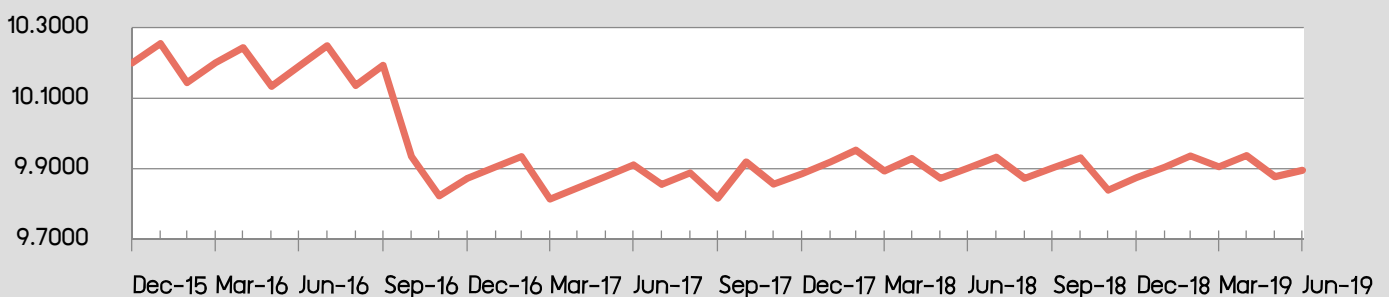
สรุปผลการดำเนินงาน

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

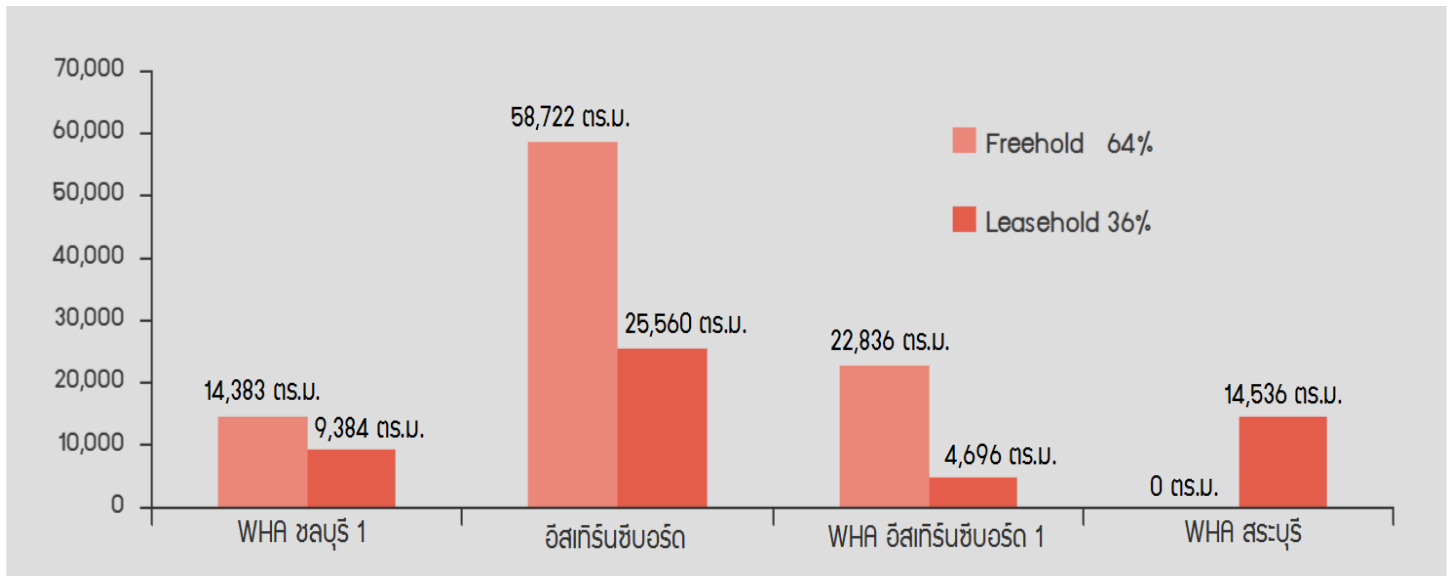
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร
25 ธันวาคม 2556 - 24 ธันวาคม 2561	ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน
25 ธันวาคม 2561 - 24 ธันวาคม 2566	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

- กองทุนได้มีการประสานงานกับทาง WHA อย่างใกล้ชิดในการดูแลทรัพย์สินของกองทุนเพื่อมุ่งเน้นการจัดหารายได้ดังนี้
 1. การจัดหาผู้เช่า ซึ่งรวมไปถึงกองทุนได้ติดต่อหา Agent ภายนอกเอ
 2. การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษา
 3. จัดงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมโรงงานให้อยู่ในสภาพที่ดี และสามารถแข่งขันได้กับโรงงานโดยรอบ เช่น มีแผนกาสี ปรับปรุงบริเวณโดยรอบ
 4. เพิ่มความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่โรงงาน และอาจพิจารณาเข้าทำสัญญาเช่าแบบระยะสั้น

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



ทรัพย์สินของกองทุน



อัตราเช่า ณ 30 มิถุนายน 2562

อัตราเช่าตามสถานที่				
นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	25.37 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	75.67 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	75.38 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	87.12 %
รวม	104		150,117	67.50 %

อัตราเช่าตามลักษณะกรรมสิทธิ์		
นิคม	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	2.92%	1.73 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	33.00%	9.47 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	7.58%	4.36 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	n/a	8.44 %
รวม	43.51%	24.00 %

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%ต่อตารางเมตรของสัญญาเช่ารวม
ปี 2562	35.00 %
ปี 2563	23.18 %
ตั้งแต่ปี 2564	41.38 %
รวม	100.00 %

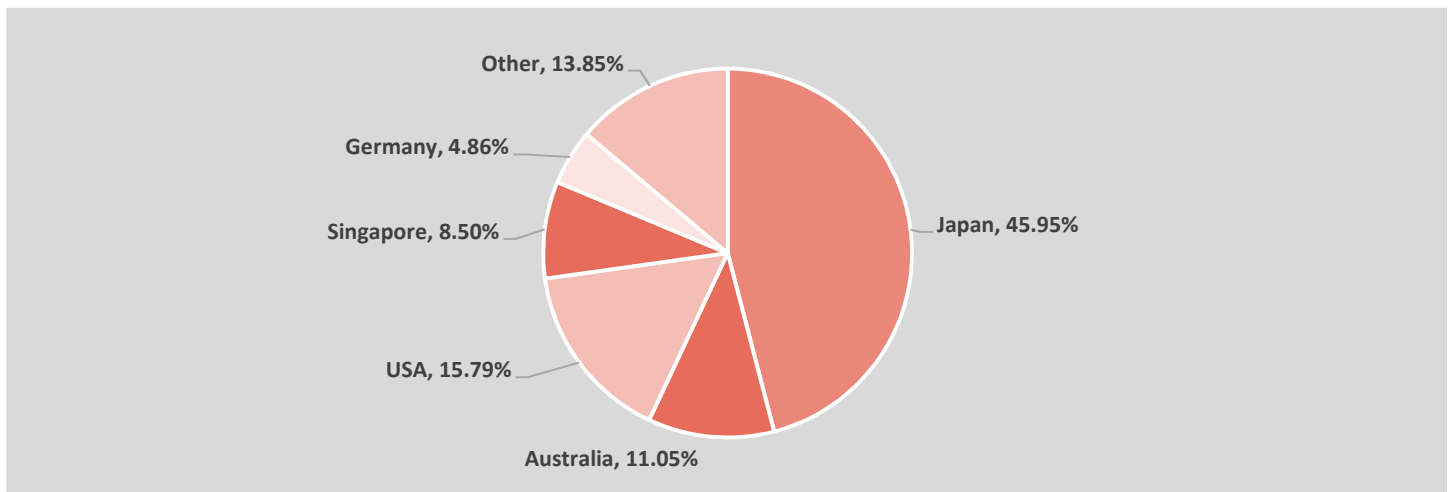
ประมาณการการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2562 นั้น มีประมาณการการต่อสัญญาตามตารางเมตร ดังนี้

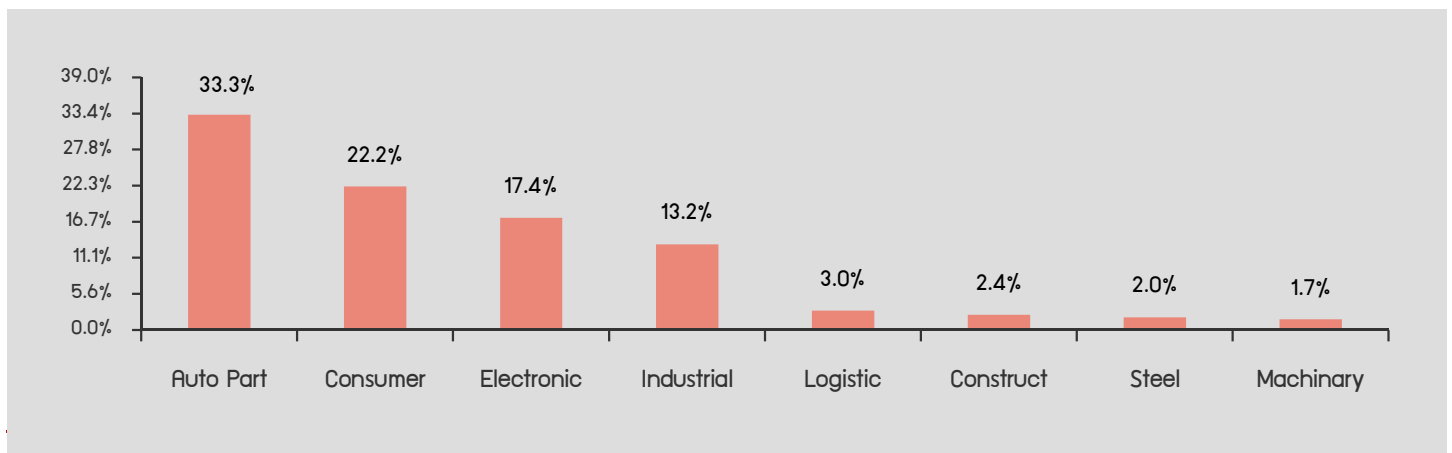
	% ของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด	ประมาณการการต่อสัญญาเช่า
ไตรมาสที่ 2	37.95%	50.12%
ไตรมาสที่ 3	29.23%	33.39%
ไตรมาสที่ 4	32.82%	83.46%

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
22	01 เม.ย. 2562– 30 มิ.ย. 2562	0.084	30 ส.ค. 2562	16 ก.ย. 2562

ประวัติการลดทุน

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