



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

### ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 30 กันยายน 2562)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,651.18	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.9093	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ก.ย. 62	4.96	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

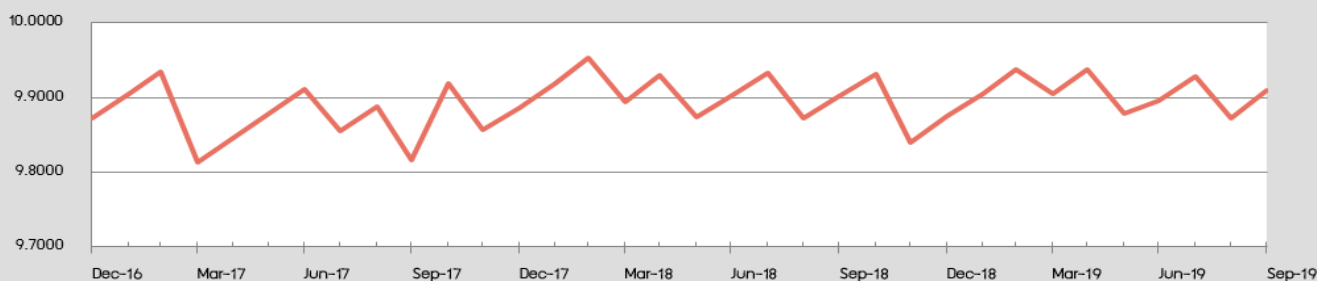
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วันที่ 24 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

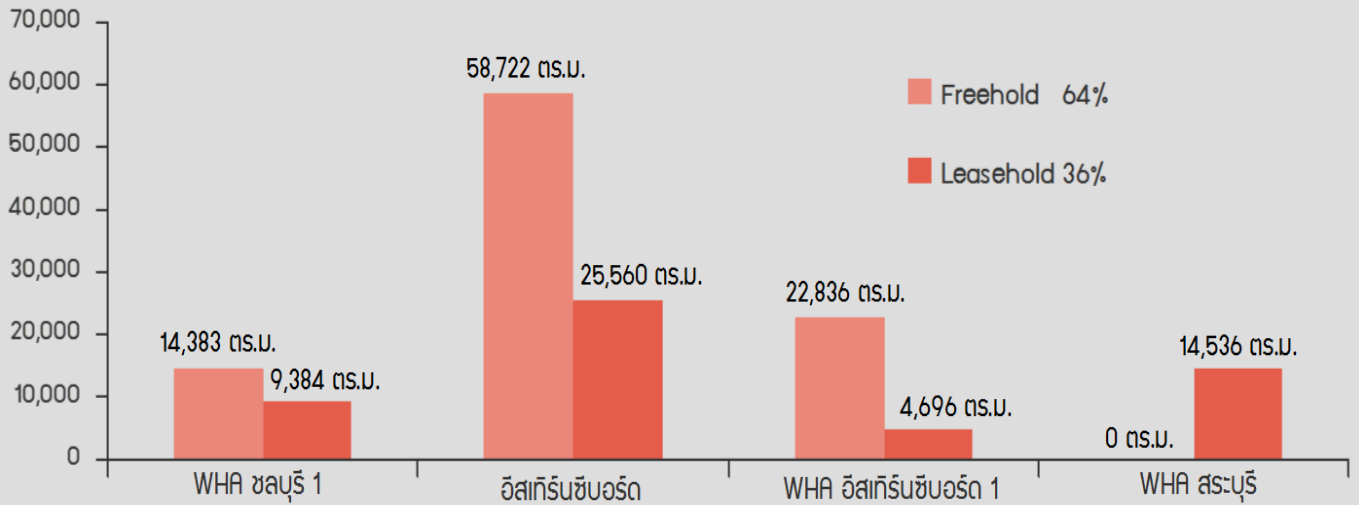
- กองทุนได้มีการประสานงานกับทาง WHA อย่างใกล้ชิดในการดูแลทรัพย์สินของกองทุนเพื่อมุ่งเน้นการจัดหารายได้ดังนี้

1. การจัดหาผู้เช่า ซึ่งรวมไปถึงกองทุนได้ติดต่อหา Agent ภายนอกเอง
2. การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษา
3. จัดงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมโรงงานให้อยู่ในสภาพที่ดี และสามารถแข่งขันได้กับโรงงานโดยรอบ เช่น มีแผนกสี ปรับปรุงบริเวณโดยรอบ
4. เพิ่มความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่โรงงาน และอาจพิจารณาเช่าทำสัญญาเช่าแบบระยะสั้น

### มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



## ทรัพย์สินของกองทุน



## อัตราการเช่า ณ 30 กันยายน 2562

## อัตราเช่าตามสถานที่

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	36.35 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	69.00 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	77.89 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	87.12 %
รวม	104		150,117	66.17 %

## อัตราเช่าตามลักษณะกรรมสิทธิ์

นิคม	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	4.93%	1.73 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	29.27%	9.47 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	7.97%	4.36 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	n/a	8.44 %
รวม	42.18%	24.00 %

## อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%ต่อตารางเมตรของสัญญาเช่ารวม
ปี 2562	21.91%
ปี 2563	20.89%
ตั้งแต่วันที่ 2564	57.20 %
รวม	100.00 %

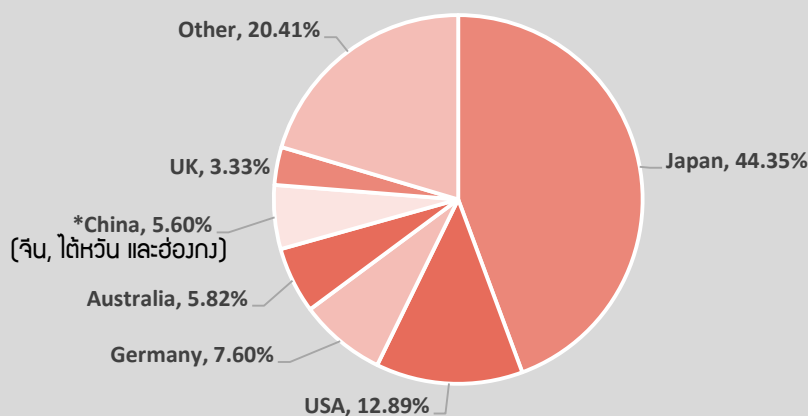
## ประมาณการการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2562 นั้น มีประมาณการการต่อสัญญาตามตารางเมตร ดังนี้

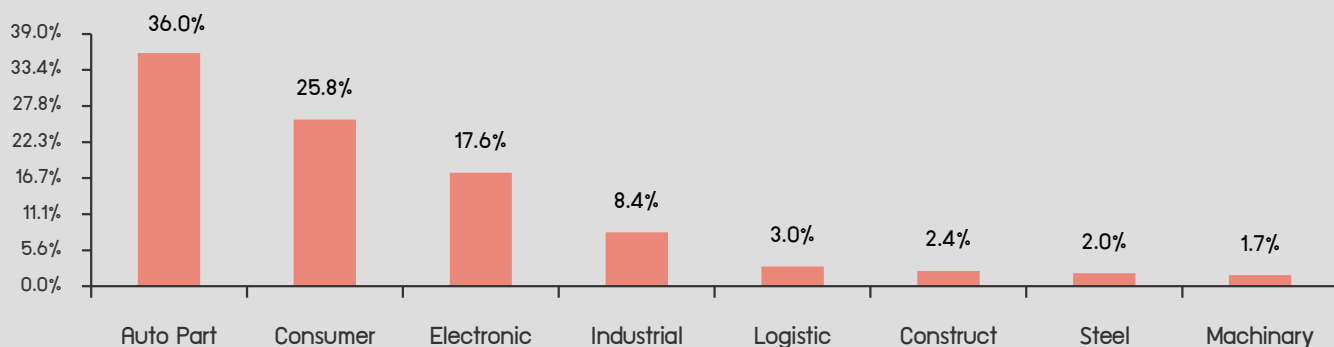
	% ของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด	ประมาณการการต่อสัญญาเช่า
ไตรมาสที่ 4	21.91%	57.21%

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
23	01 ก.ค. 2562-30 ก.ย. 2562	0.0965	3 ส.ค. 2562	23 ส.ค. 2562

## ประวัติการลดทุน

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