



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

### ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 31 มีนาคม 2563)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,327.10	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.2065	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 31 มี.ค. 63	3.98	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

**นโยบายการจ่ายเงินผล:** จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ

ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

**รอบปิดบัญชีสิ้นสุด:** 31 ธันวาคม

### สรุปผลการดำเนินงาน

- เนื่องจากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนลดลงจากการประเมินค่าในปี 2562 ที่ผ่านมากองทุนจึงได้ประกาศลดทุนครั้งที่ 2 ด้วยอัตรา 0.122 บาทต่อหน่วย โดยปิดสมุดทะเบียนวันที่ 23 มีนาคม 2563 และจ่ายเงินลดทุนในวันที่ 7 เมษายน 2563
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน มีการปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญาแต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

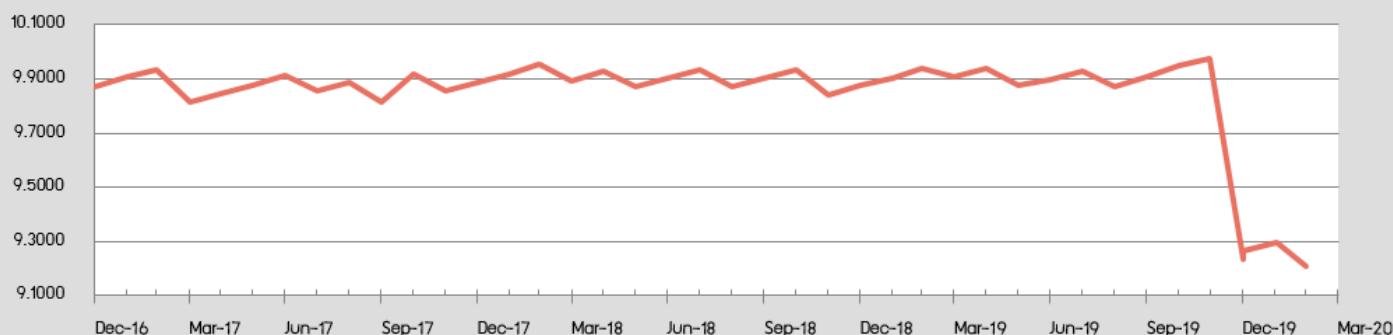
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร
25 ธันวาคม 2556 - 24 ธันวาคม 2561	ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน
25 ธันวาคม 2561 - 24 ธันวาคม 2566	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

- สถานการณ์และผลกระทบจากการระบาดของไวรัส COVID-19 ผู้เช่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 โดยบางรายได้ขอให้กองทุนพิจารณาช่วยเหลือผ่อนผันการลดค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และบางรายขอเลื่อนการเช่าทำสัญญา ซึ่งบริษัทจัดการระงับพิจารณาช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ เป็นกรณีๆไป

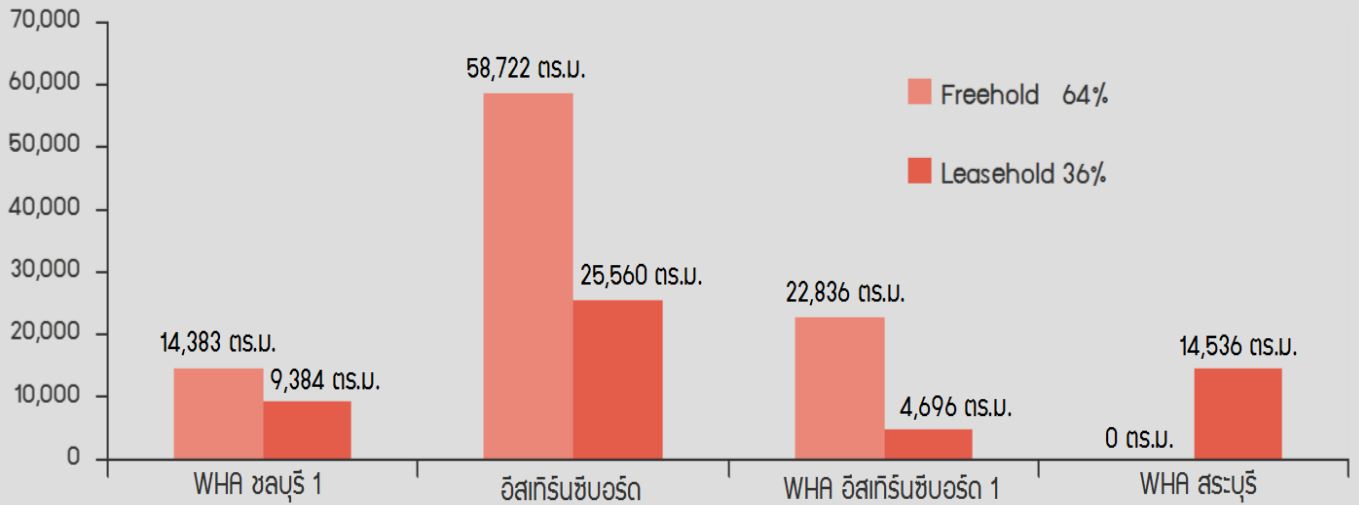
#### คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมไม่ได้เป็นสัญญาณยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุนมีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา

### มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



## ทรัพย์สินของกองทุน



## อัตราการเช่า ณ 31 มีนาคม 2563

## อัตราเช่าตามสถานที่

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ทร.บ.)	อัตราการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	43.95%
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	74.78%
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	88.03%
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	82.17%
รวม	104		150,117	71.94%

## อัตราเช่าตามลักษณะกรรมสิทธิ์

นิคม	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	สิทธิการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	4.93%	0.00 %
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	32.51%	9.47 %
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	9.58%	4.36 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	n/a	7.96 %
รวม	47.03%	24.91 %

## อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%ต่อตารางเมตรของสัญญาเช่ารวม
ปี 2563	19.51%
ปี 2564	19.18%
ตั้งแต่ปี 2565	61.31%
รวม	100.00 %

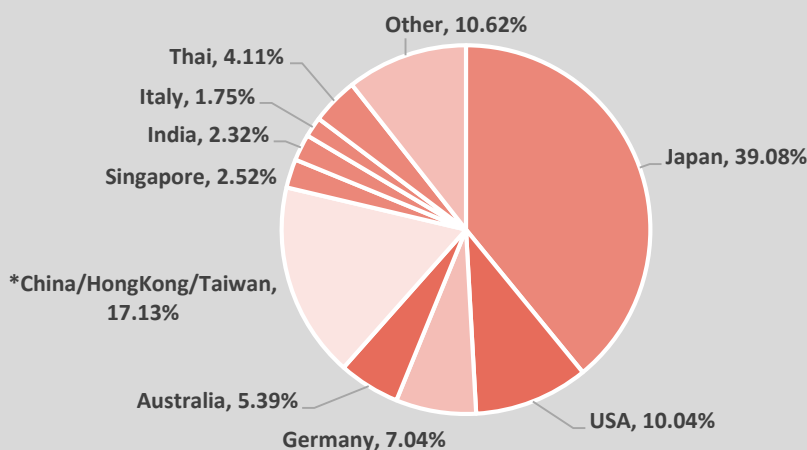
## ประมาณการการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2563 นั้น มีประมาณการการต่อสัญญาตามตารางเมตร ดังนี้

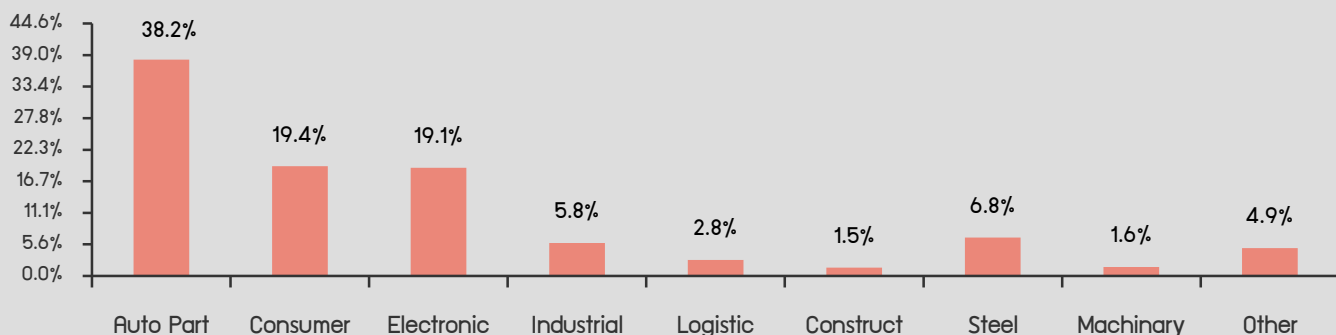
	% ของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปี 2563	ประมาณการการต่อสัญญาเช่า (% ของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดแต่ละไตรมาส)
ไตรมาสที่ 2	38.68%	57.35%
ไตรมาสที่ 3	15.21%	56.18%
ไตรมาสที่ 4	46.11%	92.46%

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
23	01 ก.ค. 2562-30 ก.ย. 2562	0.0965	3 ส.ค. 2562	23 ส.ค. 2562
24	01 ม.ค. 2563 - 31 มี.ค. 2563	0.095	11 มิ.ย. 2563	29 มิ.ย. 2562

## ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงินลดทุน
1	0.15	01 มี.ค. 2560	17 มี.ค. 2560
2	0.122	23 มี.ค. 2563	7 เม.ย. 2563