



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 31 มีนาคม 2564)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,394.92	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.3508	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 31 มี.ค. 64	4.62	บาท
ราคาพาร์	9.728	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

• สถานการณ์และผลกระทบจากการระบาดของไวรัส COVID-19
ผู้เช่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 โดยบางรายได้ขอให้
กองทุนพิจารณาช่วยเหลือผ่อนผันการลดค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ
บางรายขอเลื่อนการเช่าทำสัญญา ซึ่งบริษัทจัดการจะพิจารณาช่วยเหลือผู้
เช่าที่ได้รับผลกระทบ เป็นกรณีๆ ไป

• กองทุนได้ประสานงานกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
โดยมีการประชุมร่วมกันเป็นรายเดือนเพื่อติดตามผลการดำเนินงานและกล
ยุทธ์ในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มเติมอันได้แก่

- การเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าอาคารอาคารซึ่งสามารถใช้อาคาร
โรงงานเป็นคลังสินค้าได้

- ระยะเวลาการเช่าที่สามารถพิจารณาปล่อยเช่าสัญญาเช่าต่ำกว่า 3 ปี

- อัตราค่าเช่า พิจารณาตามความเหมาะสมกับปัจจัยต่างๆ

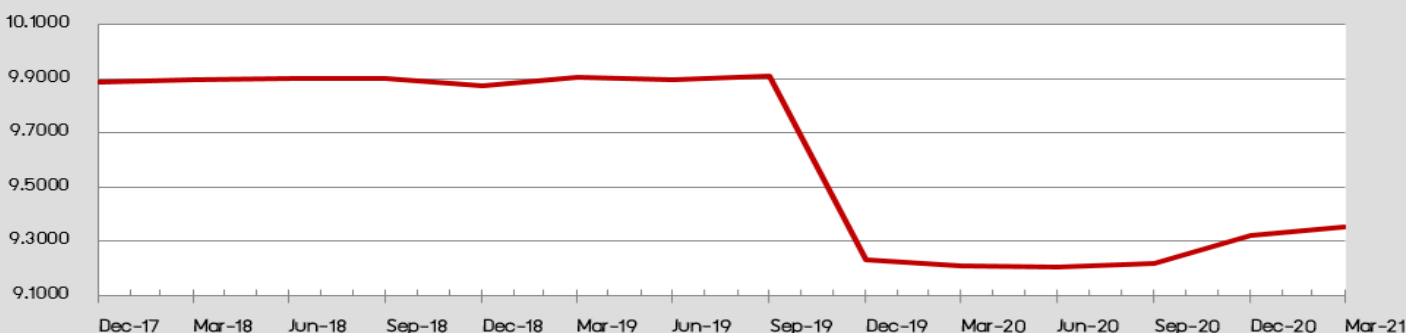
- ติดต่อกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการหาผู้
เช่าเพิ่มให้กับกองทุนรวม

ในขณะเดียวกันก็ได้จัดสรรงบประมาณในการซ่อมแซมปรับปรุงโรงงานว่างให้
อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อดึงดูดผู้เช่าเพิ่มเติม อาทิ ฐานกาสิโนนอก ฐานปรับปรุง
บริเวณโดยรอบ

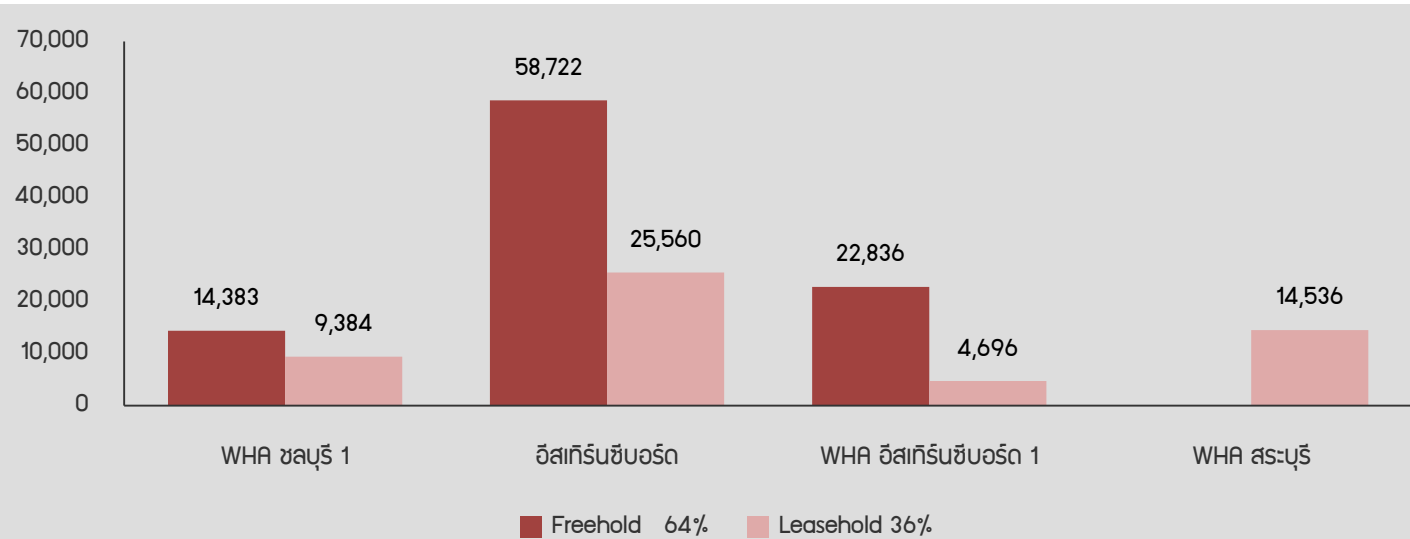
คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน
ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นลัษณียืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคา
ของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุนมีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



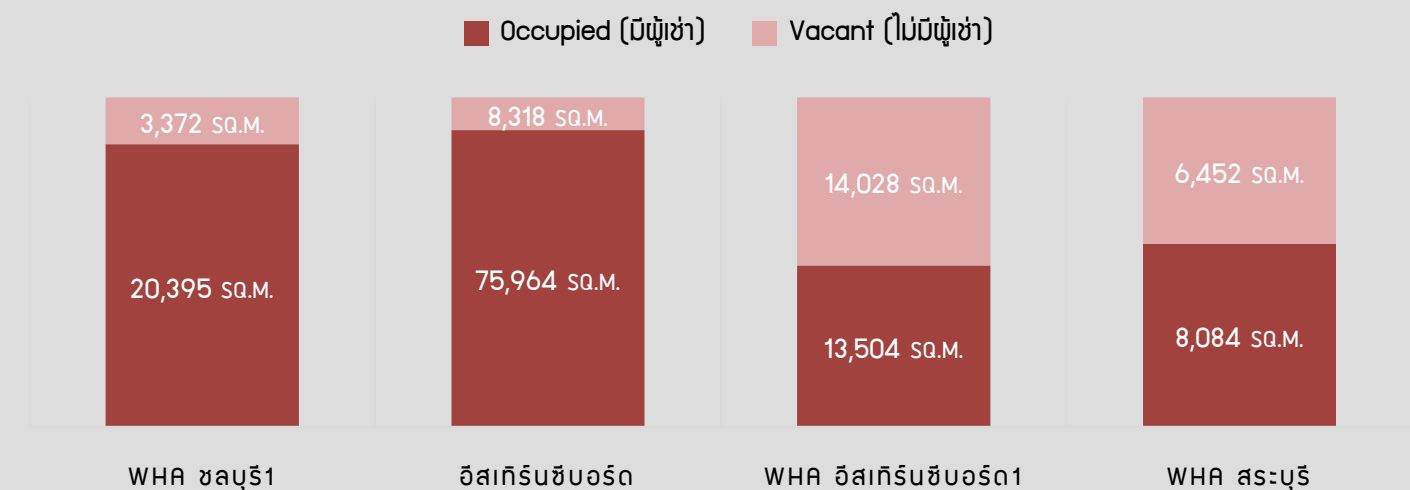
ทรัพย์สินของกองทุนแยกตามนิคมอุตสาหกรรม (ตารางเมตร)



อัตราการเช่า ณ 31 มีนาคม 2564

อัตราเช่าตามสถานที่

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	19	ระยอง	27,532	49.05%
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	56	ระยอง	84,282	90.13%
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	ชลบุรี	23,767	85.81%
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	10	สระบุรี	14,536	55.61%
รวม	104		150,117	78.57%



อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	% ต่อตารางเมตรของสัญญาเช่ารวม
ปี 2564	25.26%
ปี 2565	29.52%
ปี 2566	23.21%
หลังจากปี 2566	22.01%
รวม	100.00 %

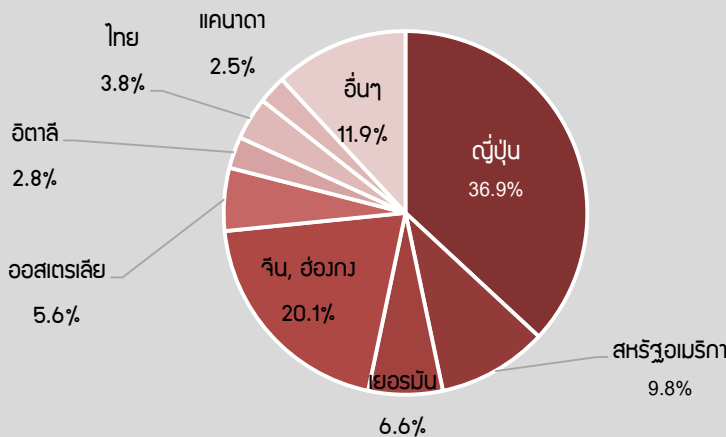
ประมาณการการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าภายในปี 2564 นั้น มีประมาณการการต่อสัญญาตามตารางเมตร ดังนี้

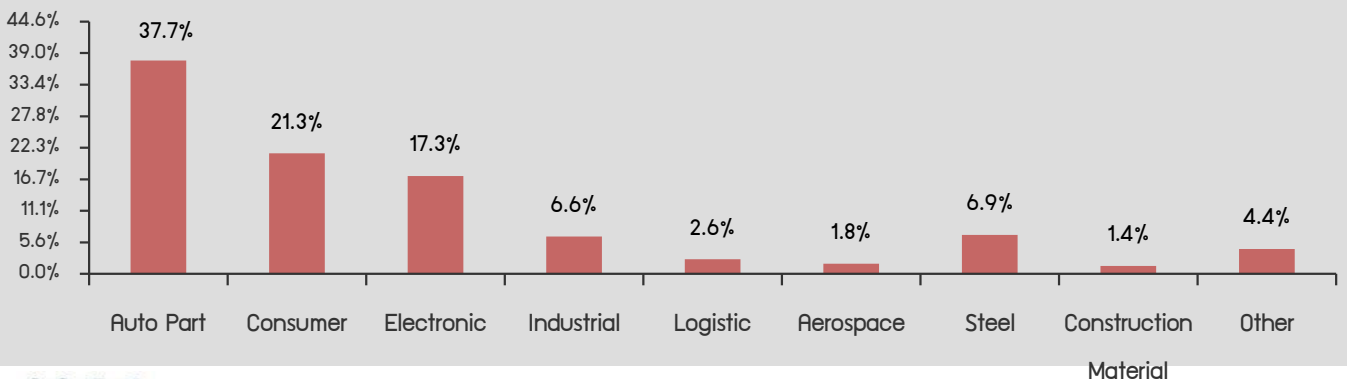
	% ของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปี 2564	ประมาณการการต่อสัญญาเช่า (% ของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดแต่ละไตรมาส)
ไตรมาสที่ 2	25%	40%
ไตรมาสที่ 3	24%	61%
ไตรมาสที่ 4	49%	100%

หมายเหตุ: เป็นตัวเลขประมาณการซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับผู้เช่าและการทำสัญญาในระหว่างปี

รายละเอียดผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประเภทธุรกิจของผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
1-5		0.8505		
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. 2563
25	01 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	0.091	11 ก.ย. 2563	28 ก.ย. 2563
26	01 ก.ค. 2563-30 ก.ย. 2563	0.102	4 ส.ค. 2563	25 ส.ค. 2563
27	01 ต.ค. 2563- 31 ส.ค. 2563	0.083	16 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2563

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
3	0.113	14 มิ.ย. 2564	29 มิ.ย. 2564