



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

สรุปผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนมีรายได้รวม 57.20 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงาน ทั้งสิ้น 44.71 ล้านบาท
- รายได้เฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของกองทุน HPF ณ สิ้นสุดเดือนมีนาคม 2017 อยู่ที่ประมาณ 187 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่ Occupancy rate 68% โดย ณ สิ้นปี 2016 Occupancy rate โดยเฉลี่ยของอุตสาหกรรมอยู่ที่ประมาณ 69%
- ค่าใช้จ่ายของกองทุนนั้น หลัก ๆ ประกอบด้วย ค่าบริหารทรัพย์สิน ซึ่งคำนวณแปรผันตามรายได้ที่เกิดขึ้น และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่าอยู่ตลอดเวลา ซึ่งมีการกำหนดเป็นงบประมาณประจำปีให้กับทางเหมราช ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในปีที่ผ่าน ๆ มา รวมถึงปี 2017 นี้ กองทุนได้มีการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายและแผนการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินอย่าง ใกล้ชิด
- สืบดูรายละเอียดรายได้ระหว่างกองทุนกับเหมราชสิ้นสุดลงในวันที่ 24 ธันวาคม 2559 โดยที่ผ่านมากองทุนได้ติดตามการทำงานของเหมราชซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนอย่างใกล้ชิด ซึ่งจากการหารือล่าสุดทราบว่าปัจจุบันเหมราชมีแผนที่จะขยายฐานผู้เช่าจากเดิมที่เน้นอุตสาหกรรมรถยนต์เป็นอุตสาหกรรมอื่น เช่น อิเล็กทรอนิกส์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อีกทั้งไฟท์กลุ่มนักลงทุนจากยุโรปและอินเดียเพิ่มขึ้นจากเดิม ที่เน้นกลุ่มนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น นอกจากนี้ยังมีแนวทหาผู้เช่ามากขึ้นจากเดิม โดยการไป Road show ที่ต่างประเทศโดยเฉพาะญี่ปุ่น ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มจากกองทุนแต่อย่างใด
- อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินของกองทุนอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสำหรับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ (Strategic location) และกองทุนได้มีการประสานงานกับทางเหมราชอย่างใกล้ชิดในการดูแลทรัพย์สินของกองทุนเพื่อมุ่งเน้นการจัดหารายได้จากทรัพย์สินให้ ดังนี้
 1. การจัดหาผู้เช่า ซึ่งรวมไปถึงกองทุนได้ติดต่อหา Agent ภายนอกเอว
 2. การควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษา
 3. การติดตามดูแลสภาพทรัพย์สินให้ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี อยู่ในมาตรฐานที่ทัดเทียมและแข่งขันได้กับคู่แข่งในตลาด

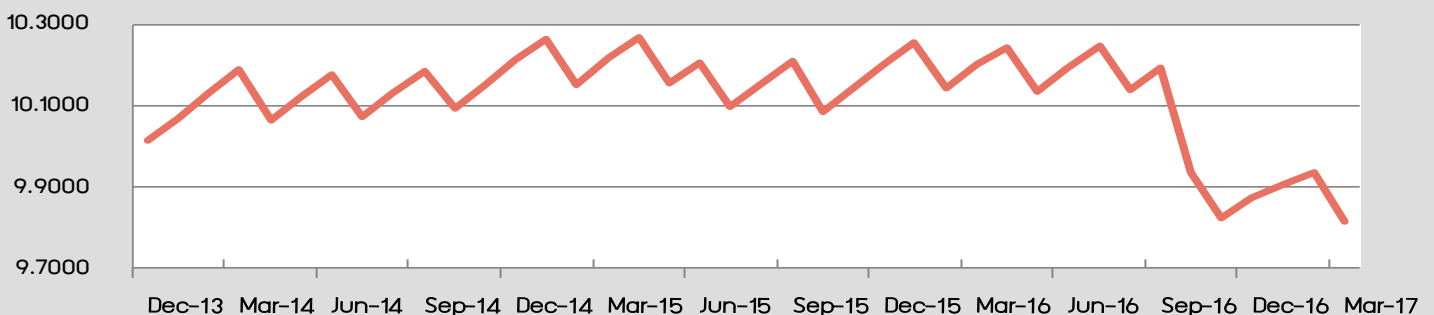
ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 31 มีนาคม 2560)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,612.56 ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00 ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.8139 บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 31 มี.ค. 60	7.15 บาท
ราคาพาร์	9.85 บาท

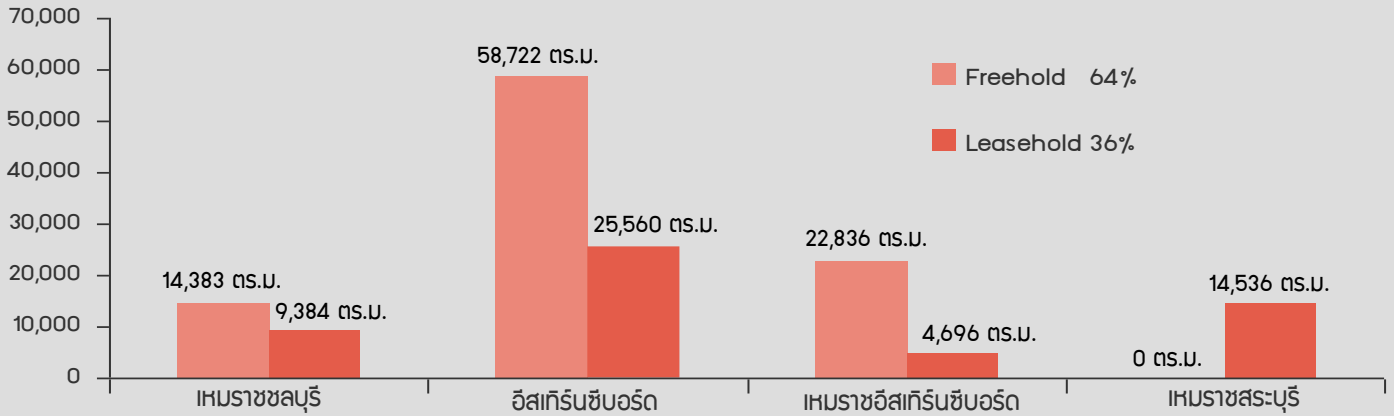
ข้อมูลกองทุน

ประเภท:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ประเภทสิทธิ์:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า
มูลค่าจดทะเบียน:	4,700 ล้านบาท
รายละเอียดทรัพย์สิน:	
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรมาน (Freehold) ตั้งอยู่ใน	
- นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จำนวน 7 ไร่	
- นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 23 ไร่	
- นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด จำนวน 17 ไร่	
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (Leasehold) ตั้งอยู่ใน	
- นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จำนวน 12 ไร่	
- นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) จำนวน 33 ไร่	
- นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด จำนวน 2 ไร่	
- เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี จำนวน 10 ไร่	
วันที่จดทะเบียนกองทุน:	24 ธันวาคม 2556
นโยบายการจ่ายปันผล:	จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง
รอบปีบัญชีสิ้นสุด:	31 ธันวาคม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



ทรัพย์สินของกองทุน



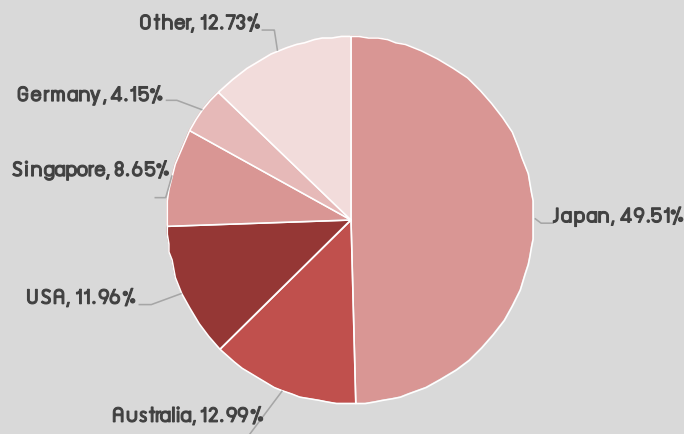
อัตราการเช่า ณ 31 มีนาคม 2559

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอิสทีร์นชัยบอร์ด์	19	ระยอง	27,532	31.25%
นิคมอุตสาหกรรมอิสทีร์นชัยบอร์ด์	56	ระยอง	84,282	77.66%
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	19	ชลบุรี	23,767	59.20%
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	10	สระบุรี	14,536	100.00%
รวม	104		150,117	68.39%

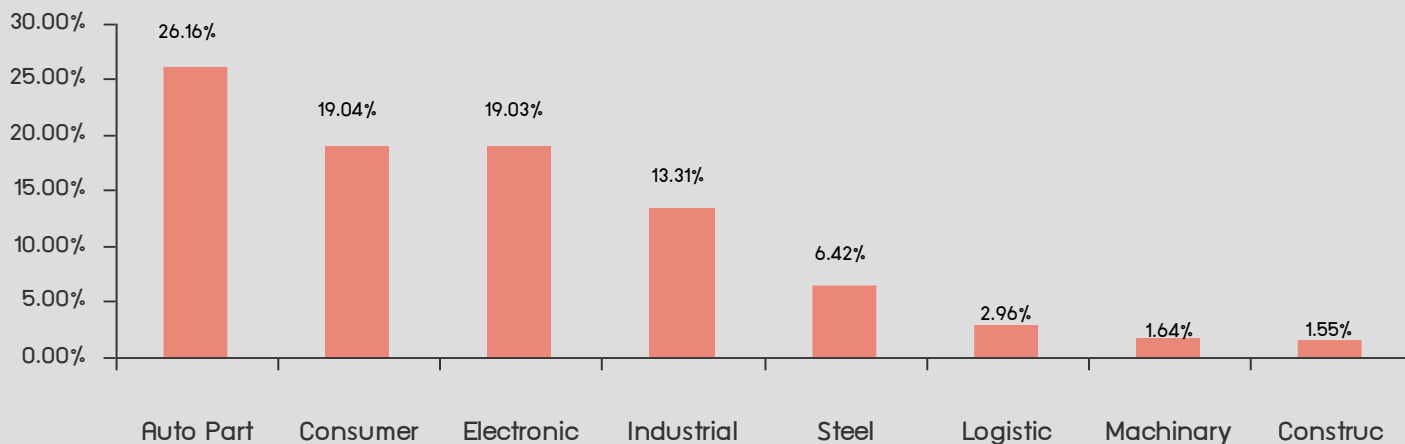
อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%รายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม
ปี 2560	0.00%
ปี 2561	22.87%
> ปี 2562	77.13%
รวม	100.00%

รายละเอียดผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประเภทธุรกิจของพุ่มซ่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
1	24 ส.ค. 2556 - 31 มี.ค. 2557	0.182	25 เม.ย. 2557	09 พ.ค. 2557
2	01 เม.ย. 2557-30 มิ.ย. 2557	0.164	21 ก.ค. 2557	05 ส.ค. 2557
3	01 ก.ค. 2557-30 ก.ย. 2557	0.168	20 ต.ค. 2557	07 พ.ย. 2557
4	01 ต.ค. 2557- 31 ส.ค. 2557	0.169	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	-	-	-

ประวัติการลดทุน

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

ยอด (หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559	% เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,556.90	4,556.90	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	102.77	131.40	-20.42%
เงินฝากธนาคาร	20.65	7.13	189.85%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ	4.98	14.77	-66.26%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.58	0.66	-11.11%
เงินค้ำประกัน	2.15	2.15	-
สินทรัพย์อื่น	1.81	1.96	-7.31%
รวมสินทรัพย์	4,689.87	4,714.95	-0.53%
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	9.34	8.75	6.81%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	0.17	0.26	-35.23%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	67.62	67.33	0.44%
หนี้สินอื่น	0.17	0.26	-35.91%
รวมหนี้สิน	77.31	76.60	0.92%
สินทรัพย์สุทธิ	4,612.56	4,638.35	-0.56%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	4,629.50	4,700.00	-1.50%
กำไรสะสม	-16.94	-61.65	72.52%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	4,612.56	4,638.35	-0.56%

สินทรัพย์: สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีจำนวน 4,689.87 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.53 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีจำนวน 4,714.95 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 4,556.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.78 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 102.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.22 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทุนมีหนี้สินรวม 77.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.92 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีจำนวน 76.60 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำค่าเช่าจากผู้เช่า 67.62 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 87.47 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิตั้งรวม 4,612.56 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.56 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีจำนวน 4,638.35 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.8139 บาท

รวมกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2560	31 มี.ค. 2559	% (YoY)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	56.67	90.67	-37.49%
รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น	0.50	0.51	-1.97%
รายได้อื่น	0.04	1.42	-97.47%
รวมรายได้จากการลงทุน	57.20	92.59	-38.22%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน	5.64	5.85	-3.66%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	6.68	7.39	-9.68%
หนี้สงสัยจะสูญ	0.17	3.39	-94.93%
รวมค่าใช้จ่าย	12.49	16.64	-24.94%
รายได้สุทธิจากการลงทุน	44.71	75.95	-41.13%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-2.00	-5.00	60.00%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	44.71	75.95	-41.13%

รายได้รวมจากการลงทุน: ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนมีรายได้รวม 57.20 ล้านบาท ลดร้อยละ 38.22 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 ที่มีจำนวน 92.59 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วง 24 ธันวาคม 2556-23 ธันวาคม 2559 บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด จะจ่ายลดหย่อนรายได้ค่าเช่าทุกตารางเมตรในอัตรา 205 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือประมาณ 369 ล้านบาท/ปี

ค่าใช้จ่าย: ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 12.49 ล้านบาท ลดร้อยละ 24.94 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2559 ที่มีจำนวน 16.64 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้า และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน: สำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 กองทุนมีการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 44.71 ล้านบาท ลดร้อยละ 41.13 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 75.95 ล้านบาท

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสัญญายืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุนมีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา