



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดิสเตรียล

ข้อมูลหน่วยลงทุน (ณ 31 มีนาคม 2561)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,650.06	ล้านบาท
จำนวนหน่วยลงทุน	470.00	ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	9.8937	บาท
ราคาตลาด ณ วันที่ 31 มี.ค. 61	5.40	บาท
ราคาพาร์	9.85	บาท

ข้อมูลกองทุน

ประเภท: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ประเภทสิทธิ์: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า

มูลค่าจดทะเบียน: 4,700 ล้านบาท

รายละเอียดทรัพย์สิน:

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (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

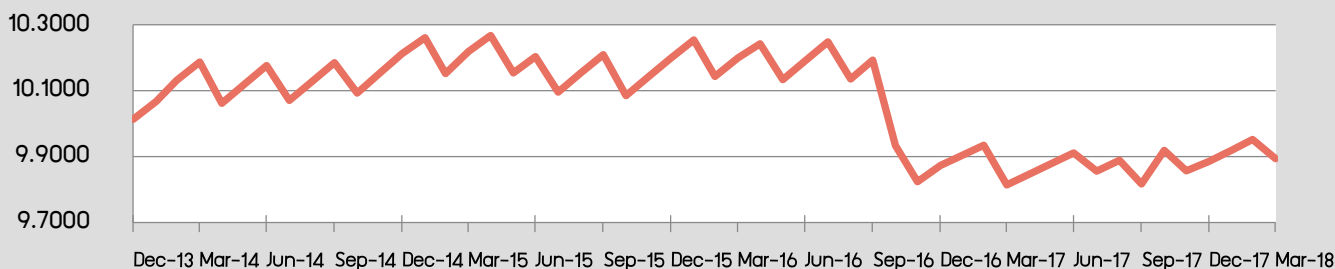
นโยบายการจ่ายปันผล: จ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิ
ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

รอบปีบัญชีสิ้นสุด: 31 ธันวาคม

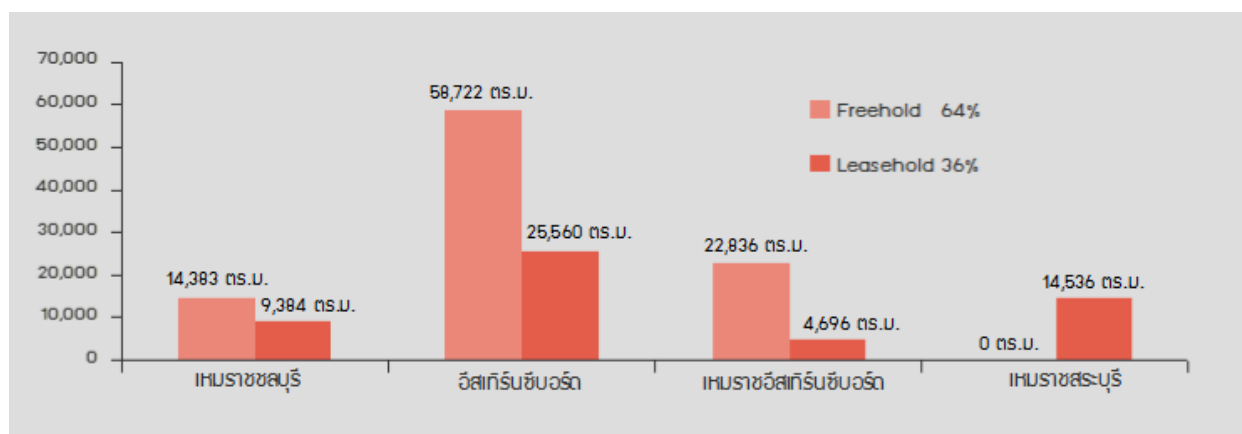
สรุปผลการดำเนินงาน

- ผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปี 2560 กองทุนมีรายได้รวม 54.01 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 47.83 ล้านบาท รายได้เฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของกองทุน HPF ณ สิ้นสุดเดือน กันยายน 2017 อยู่ที่ประมาณ 189 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่ Occupancy rate 65%
- ทรัพย์สินของกองทุนอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสำหรับนักลงทุนทั้งใน และ ต่างประเทศ (Strategic location) และอยู่ในเขตส่งเสริมของโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก - EEC ตามที่ได้มีประกาศเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2561 ซึ่งรองรับอุตสาหกรรมยานยนต์แห่งอนาคต อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ อุตสาหกรรมดิจิทัล และอุตสาหกรรมการบินและอวกาศ
- หลังจากที่สัญญาเช่าระยะยาวได้ระหว่างกองทุนกับเหมราชสิ้นสุดในวันที่ 24 ธันวาคม 2559 กองทุนได้ติดตามการทำงานของเหมราช ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด และยังคงเน้นการขยายฐานผู้เช่า ที่อยู่ในอุตสาหกรรมอื่นเพิ่มเติมจากอุตสาหกรรมรถยนต์ อีกทั้งโฟกัสกลุ่มนักลงทุนจากยุโรปและอินเดียเพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนี้ ทีมเหมราชได้มีการร่วม Roadshow ต่างประเทศเพื่อโปรโมทโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ ไม่มีการเรียกเก็บเพิ่มจากกองทุนแต่อย่างใด

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)



ทรัพย์สินของกองทุน



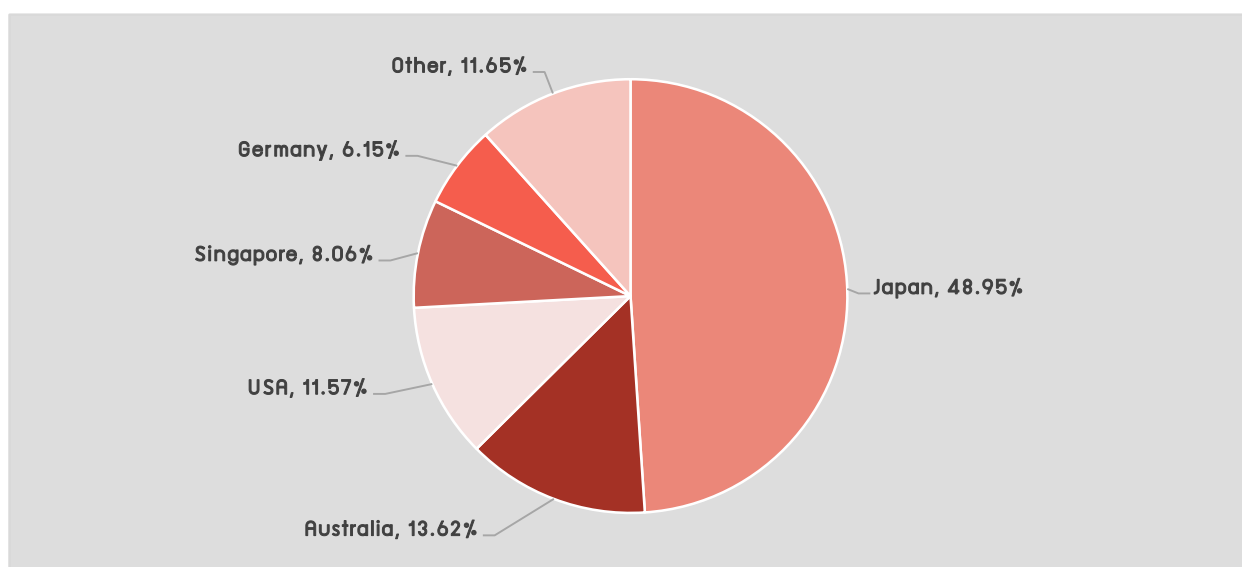
อัตราการใช้เช่า ณ 31 มีนาคม 2561

นิคม	จำนวนไร่	จังหวัด	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อัตราการใช้เช่า
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอิสทิรินทร์ชัยบวรดิ	19	ระยอง	27,532	31.25 %
นิคมอุตสาหกรรมอิสทิรินทร์ชัยบวรดิ	56	ระยอง	84,282	78.05 %
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	19	ชลบุรี	23,767	43.90 %
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	10	สระบุรี	14,536	87.62 %
รวม	104		150,117	64.99 %

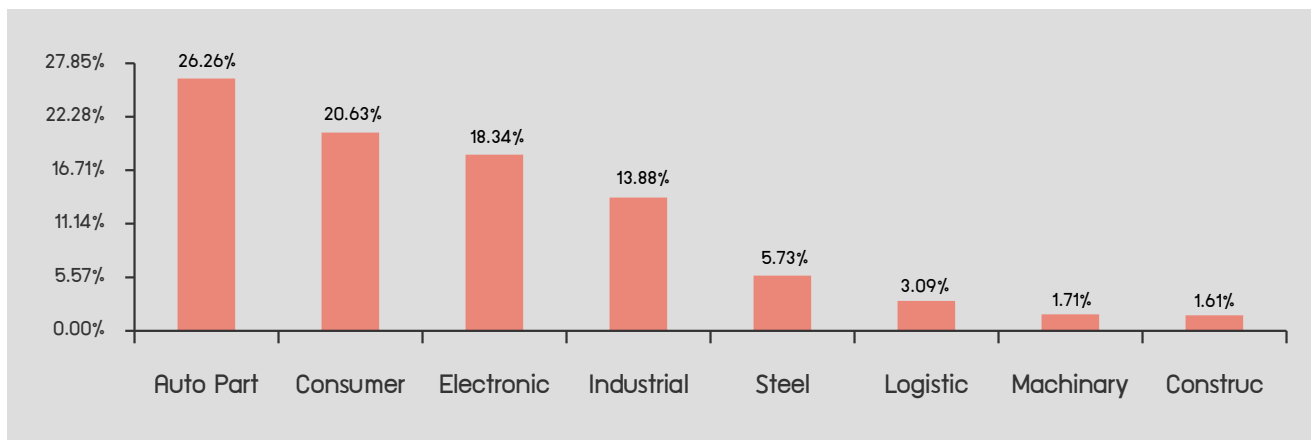
อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	%รายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม
ปี 2561	27.01 %
ปี 2562	45.90 %
ตั้งแต่ปี 2563	27.08 %
รวม	100.00 %

รายละเอียดผู้เช่า (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม)



ประเภทธุรกิจของพู่เช่า (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

ประวัติการลดทุน

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

งบดุล (หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	% เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,587.70	4,587.70	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	106.56	40.83	161.00%
เงินฝากธนาคาร	23.73	88.02	-73.04%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ	4.41	6.11	-27.73%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.10	0.01	1,196.84%
สินทรัพย์อื่น	3.97	5.10	-22.04%
รวมสินทรัพย์	4,726.48	4,727.75	0.03%
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4.21	5.44	-22.61%
เจ้าหนี้จากการแบ่งปันส่วนทุน	0.17	0.56	26.78%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2.29	0.56	305.51%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	64.89	68.13	-4.75%
หนี้สินอื่น	2.98	2.27	-57.88%
รวมหนี้สิน	74.53	81.34	-8.37%
สินทรัพย์สุทธิ	4,651.95	4,646.42	0.12%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	4,629.50	4,629.50	-
กำไรสะสม	22.45	16.92	32.69%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	4,651.95	4,646.42	0.12%

สินทรัพย์: สินทรัพย์รวมของกองทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 4,726.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.03 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีจำนวน 4,727.75 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 4,587.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.06 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรม 106.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทุนมีหนี้สินรวม 74.53 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.37% เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 81.34 ล้านบาท โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำค่าเช่าจากผู้เช่า 64.89 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 87.07 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทุนมีสินทรัพย์สุทธิตั้งรวม 4,651.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.12 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีจำนวน 4,646.42 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.8977 บาท

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2561	31 มี.ค. 2560	% (YoY)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	54.01	56.67	-4.69%
รายได้ดอกเบีย	0.34	0.50	-31.25%
รายได้อื่น	4.37	0.04	12,190%
รวมรายได้จากการลงทุน	58.73	57.20	2.67%
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมในการบริหารกองทุน	5.51	5.64	-4.10%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	4.65	6.68	-12.39%
หนี้สงสัยจะสูญ	0.74	0.17	-97.81%
รวมค่าใช้จ่าย	10.90	12.49	-12.70%
รายได้สุทธจากการลงทุน	47.82	44.71	6.96%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	N.A.
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงาน	47.83	44.71	6.97%

รายได้รวมจากการลงทุน: ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 กองทุนมีรายได้รวม 58.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.67 เมื่อเทียบกับ งวดเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 57.20 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย: ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 10.90 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.70 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2560 ที่มีจำนวน 12.49 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้า และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงาน: สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธจากการดำเนินงานทั้งสิ้น 47.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.97 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 44.71 ล้านบาท

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทุนรวมมิได้เป็นสัญญายืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ราคาของหน่วยลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับจากหน่วยลงทุนมีโอกาสขึ้นและลงตลอดเวลา