

อนาคตของ “กองทุน HREIT” กองทุนที่มี Market Capital มากกว่า 4,700 ล้านบาท



หลังจากที่เหมราชภายใต้ WHA Group ได้ IPO กองทุน HREIT ไปไม่ถึงปีกับ Market Capital ที่สูงกว่า 4,700 ล้านบาทในปัจจุบัน วันนี้หนึ่งในเจ้าพ่ออสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเมืองไทย “เหมราช” กำลังจะเพิ่มสินทรัพย์อีก 5 แห่งเข้าไปในกองทุนเพื่อความแข็งแกร่งและก้าวเป็นผู้นำด้านโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีความต้องการอย่างมากในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) และมีแถมในจังหวัดสระบุรีด้วย แล้วอนาคตของกองทุน HREIT จะเป็นอย่างไร?

ระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)

ตลอดเวลากว่า 30 ปีที่ผ่านมา สิ่งหนึ่งที่ช่วยให้ GDP ของประเทศไทยเติบโตได้กว่า 8% (ก่อนต้มยำกุ้ง) ก็คือโครงการ Eastern Seaboard ที่มีการลงทุนด้านสาธารณูปโภค ทำเรื่อน้ำลึกลงมาตลิ่ง และทำเรือแหลมฉบัง ทำให้เกิดการสร้างงาน สร้างรายได้ภายในประเทศเป็นอย่างมาก จนทำให้เกิดเม็ดเงินจำนวนมากไหลเข้าสู่ภาคตะวันออกของประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรี และระยอง มีนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน คลังสินค้า อสังหาริมทรัพย์มากมาย พลังของโครงการ Eastern Seaboard เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ประเทศไทยเติบโตอย่างต่อเนื่องมากกว่า 30 ปี แต่ไม่ได้มีการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานใดๆ เพิ่มเติม โครงการ EEC จึงได้เกิดขึ้น

EEC คือยุคใหม่ของ Eastern Seaboard

วันนี้อุตสาหกรรมต่าง ๆ กำลังพัฒนาไปอย่างมาก โดยเฉพาะในโลกแห่งเทคโนโลยีที่ทำให้ทุกคนในโลกมีชีวิตที่ดีขึ้น จากการศึกษาที่ภาครัฐมีการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค ทั้งทางรถ ทางอากาศ ทางน้ำ และทางราง โครงการ EEC จึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับ 10 กลุ่มอุตสาหกรรมที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วในยุค THAILAND 4.0 เช่น การผลิตรถยนต์ที่ทันสมัย อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ เทคโนโลยีชีวภาพ การแปรรูปอาหาร อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ อุตสาหกรรมการบินและอวกาศยาน และโลจิสติกส์ รวมถึง เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ เป็นต้น

ก่อนเริ่มต้องมีการเตรียมตัว... แน่แน่นอนว่าที่ดินในเขต EEC มีความน่าสนใจขึ้นมากหลังจากที่โครงการนี้เริ่มเป็นรูปเป็นร่าง บริษัทเอกชนน้อยใหญ่จำนวนมากต่างเริ่มกว้านซื้อที่ดินกันอย่างคึกคัก ภาครัฐก็ได้เตรียมก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานมากมายเพื่อรองรับกับอีกก้าวที่สำคัญของประเทศไทย เช่น โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 โครงการรถไฟรางคู่โครงการรถไฟความเร็วสูง เชื่อมสนามบิน 3 แห่ง และโครงการสร้างเมืองใหม่ 3 จังหวัด (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา)

Thailand's Eastern Economic Corridor



Graphic © Asia Briefing Ltd.

รูปภาพจาก www.aseanbriefing.com

เหมราช หนึ่งในผู้พัฒนานิคมฯอันดับต้น ๆ ของประเทศ และพัฒนาที่ดินกว่า 4 หมื่นไร่ในพื้นที่ EEC

กลุ่มอุตสาหกรรมทั้ง 10 กลุ่มที่ได้รับการส่งเสริม ล้วนแล้วแต่ต้องการพื้นที่ในการผลิตสินค้าและบริการ เพื่อรองรับการพัฒนาของ EEC หนึ่งในอุตสาหกรรมที่โดดเด่นและสำคัญคือโรงงานและคลังสินค้านั่นเอง ซึ่งสินทรัพย์ทั้งสองประเภทนี้มักเติบโตไปพร้อมกันเสมอ

เหมราชได้จัดตั้งกองทรัสต์ HREIT ขึ้น และมีการซื้อขายวันแรกไปเมื่อปีที่แล้ว (28 พ.ย. 2559) ได้รับความสนใจจากนักลงทุนจำนวนมาก ปัจจุบันมีมูลค่าสินทรัพย์กว่า 4,700ล้านบาท นักลงทุนน้อยใหญ่ต่างสนใจซื้อไม่ค้อยจะยอมขาย โดยเฉพาะกองทุนและประกันชื่อดังหลายแห่ง แม้แต่ธนาคารระดับโลกอย่าง Morgan Stanley ก็เข้ามาถือด้วย

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก(@23 ส.ค. 2560)	จำนวนหุ้น	%
1.บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	85,404,491	15.00
2.บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,491,739	4.13
3.MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	10,000,000	1.76
4.กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	9,235,200	1.62
5. กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์บีบี	8,949,978	1.57
6.นาย ชรินทร์ ชลิตราพงศ์	8,110,000	1.42
7.บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	6,754,900	1.19
8.กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้เช็คเดอรัฟนด์	6,579,202	1.16
9.บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (ตราสารอื่นๆ)	6,178,282	1.09
10.กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	5,597,015	0.98

ข้อมูลจาก www.set.or.th

ผ่านไปแล้ว 1 ปีถึงวันเกิดกองทรัสต์ HREIT พอดี (Happy Birthday ครับ 🎂) แน่นนอนว่าเหมราชค่อนข้างเขาจริงเขาจังกับกองทรัสต์ HREIT ลูกรักเป็นอย่างมาก และกองทรัสต์ HREIT กำลังเตรียมตัวเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว 30+30 ปี ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ยิ่งทำให้กองทรัสต์ HREIT มีความน่าสนใจอย่างต่อเนื่อง

อนาคตของกองทรัสต์ HREIT กำลังจะเปลี่ยนไป

ปัจจุบันสินทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ประกอบไปด้วยโครงการอาคารโรงงานสำเร็จรูป 3 โครงการ และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 3 โครงการ มีพื้นที่เข้าร่วม 261,314 ตรม. เป็นโรงงาน 167,372 ตรม. และเป็นคลังสินค้า 93,942 ตรม. ซึ่งมีผู้เช่า

Existing Assets

Total NLA of 261,314 sq.m.

- RBF 167,372 sq.m.
- RBW 93,942 sq.m.



1. Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong) (ESIE)
2. Hemaraj Eastern Seaboard Industrial Estate (HESIE)
3. Hemaraj Chonburi Industrial Estate (HCIE)
4. Hemaraj Logistics Park 1,2,4 (HLP1, HLP2, HLP4)

อัตราการเช่า หรือ Occupancy Rate 72.91% (TBC with HREIT) ซึ่งมี highlights ดังนี้

- ผู้เช่ากว่า 52% เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และอีกหลากหลายอุตสาหกรรมชั้นนำทั้งอิเล็กทรอนิกส์ โลจิสติกส์ ออโตเมชัน (อุตสาหกรรมบริการ) และอื่นๆ
- ผู้เช่าจากนานาชาติ เช่น ญี่ปุ่น 25% รองลงมาคือจีนและออสเตรเลีย 16% และ 14%
- สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดมีอายุเหลือน้อยกว่า 3 ปี → น่าสนใจมากเพราะมักมีการปรับค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญหลังจากหมดสัญญา

สำหรับวันคล้ายวันเกิดของกองทรัสต์ HREIT ในปีนี้ กองทรัสต์ HREIT กำลังที่จะเพิ่มสินทรัพย์ใหม่เข้าไปในกองทรัสต์ HREIT ซึ่งล้วนแต่เป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญของ EEC และสระบุรี สินทรัพย์ใหม่ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูป 4 โครงการ และคลังสินค้าสำเร็จรูป 1 โครงการมีพื้นที่เช่ารวม 55,131 ตรม. แยกเป็นโรงงาน 47,552 ตรม. และคลังสินค้า 7,579 ตรม. ได้แก่

Additional Assets in the 1st Capital Increase

Total NLA of 55,131 sq.m.

- RBF 47,552 sq.m.
- RBW 7,579 sq.m.



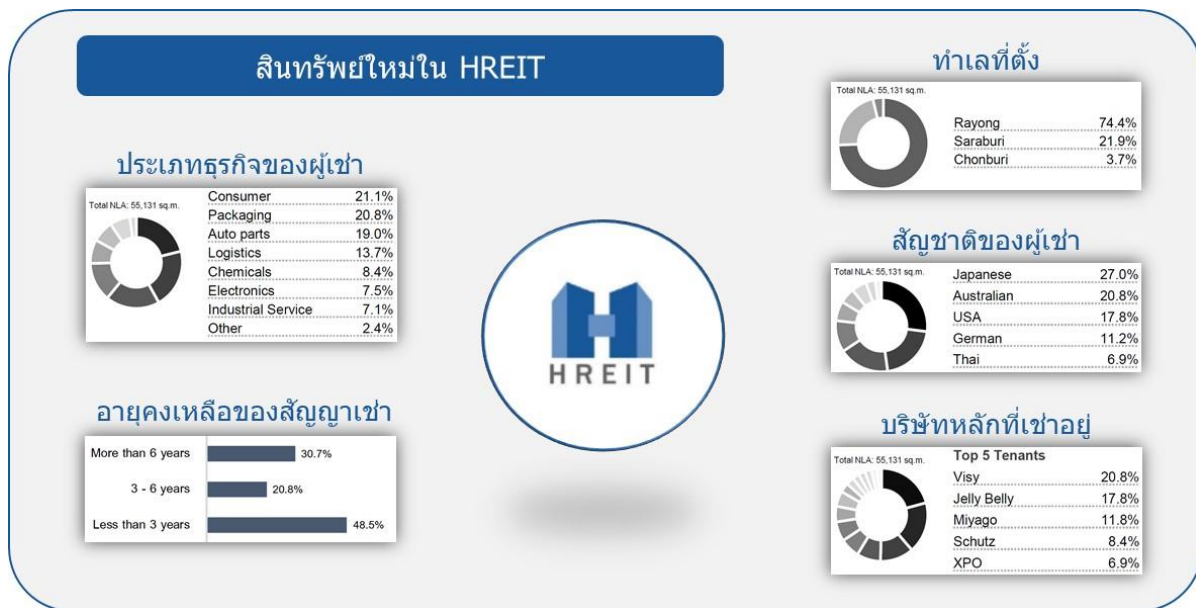
1. Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong) (ESIE)
2. Hemaraj Eastern Seaboard Industrial Estate (HESIE)
3. Hemaraj Chonburi Industrial Estate (HCIE)
4. Hemaraj Saraburi Industrial Land (HSIL)
5. Hemaraj Logistics Park 4 (HLP4)

ซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 5 โครงการใหม่นี้ล้วนแล้วแต่มีความน่าสนใจ ซึ่งการวิเคราะห์สินทรัพย์มักจะใช้มุมมอง 5 ด้านในการวิเคราะห์ คือ ทำเลที่ตั้ง ประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า บริษัทหลักที่เช่าอยู่ และอายุคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่า

หลังจากการเพิ่มสินทรัพย์เข้าไปในกองทุนจะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น เช่น

- ทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์มีความหลากหลายมากขึ้นอยู่ในบริเวณ Eastern Seaboard / EEC ซึ่งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศ และอีกหนึ่งแห่งที่อยู่ในจังหวัดสระบุรีก็เป็น Strategic location ของอุตสาหกรรมเช่นกัน

- มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นมากกว่า 20% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานเพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมในอนาคตและที่ที่มีความต้องการเพิ่มขึ้น
- ธุรกิจของผู้เช่ามีการกระจายตัว ไปยังสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer) และบรรจุภัณฑ์ (Packaging) มากขึ้น
- ผู้เช่าหลักของสินทรัพย์ใหม่คือญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และสหรัฐฯ (หลังจากซื้อสินทรัพย์แล้วผู้เช่าหลัก 3 อันดับแรกยังคงเหมือนเดิมคือ ญี่ปุ่น จีน และออสเตรเลีย)
- 5 อันดับแรกของผู้เช่าเป็นบริษัทใหม่ๆ ไม่ซ้ำกับบริษัทเดิม ทำให้มีความหลากหลายมากขึ้น ลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม
- สินทรัพย์ใหม่ปัจจุบันมี Occupancy Rate อยู่ที่ 100% ซึ่งหมายถึงมีผู้เช่าอยู่เต็มทั้งหมดทุกโรงงานและคลังสินค้า



5 สิ่งที่น่าสนใจของสินทรัพย์ใหม่ในกองทรัสต์ HREIT

1. สินทรัพย์อยู่ในเขต EEC

บริษัทผู้เช่าทั้ง 10 กลุ่มอุตสาหกรรมกำลังจะได้รับโอกาสทางธุรกิจที่เพิ่มขึ้นจากภาครัฐ โดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐานที่ดีขึ้น ส่งเสริมการผลิต รวมถึงสิทธิประโยชน์ใหม่ๆ สำหรับบริษัทที่กำลังจะตั้งหรือขยายโรงงาน

2. พื้นที่มีจำกัดแต่ความต้องการมากขึ้น

การก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าใหม่ ๆ มีปริมาณไม่มากนักเนื่องจากคู่แข่งในธุรกิจได้ชะลอการสร้างโรงงานใหม่ ๆ ทำให้พื้นที่เช่าของทั้งโรงงานและคลังสินค้าในอนาคตมีจำกัด แต่ความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากโครงการ EEC และการสนับสนุนการลงทุนจากภาครัฐ

3. สินทรัพย์ที่จะเข้ามามีผู้เช่าเต็ม 100%

คุณภาพของสินทรัพย์ที่กำลังจะเอาเข้ากองทรัสต์เป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพดีและมีผู้เช่าเต็ม 100% ทำให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ HREIT จะมีรายได้ที่มั่นคงจากสินทรัพย์ใหม่นี้ และคาดว่าความต้องการเช่าจะอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นจุดศูนย์กลางยุทธศาสตร์ของการขนส่งสินค้า

4. สินทรัพย์รวมมีการกระจายตัวมากขึ้น

สินทรัพย์ใหม่ที่ตั้งอยู่ใน Hemaraj Saraburi Industrial Land หรือ HSIL จะช่วยเพิ่มความหลากหลายของสินทรัพย์ โดยช่วยให้มีผู้เช่าที่หลากหลายขึ้น ซึ่งการกระจายตัวเป็นจุดที่สำคัญของการลงทุน และมีแนวโน้มที่จะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ HREIT มีเสถียรภาพเพิ่มขึ้น

5. บวกมากกว่าลบ

การที่เหมาราชนำสินทรัพย์ใหม่ๆ ที่มีคุณภาพเข้าสู่กองทรัสต์ HREIT แสดงถึงความตั้งใจที่จะทำให้กองทรัสต์มีขนาดใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งเป็นสิ่งที่นักลงทุนให้ความสนใจ เนื่องจากทำให้กองทุนทั้งในและนอกประเทศมีโอกาสการลงทุนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ upside ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

บทสรุปของกองทรัสต์ HREIT “อดีตที่แข็งแกร่งและอนาคตที่แข็งแกร่ง”

ดูเหมือนว่าเหมาราชจะเอาจริงเอาจังกับกองทรัสต์ HREIT มาก หลังจาก IPO ได้เพียงปีเดียวก็ทยอยเอาสินทรัพย์ใหม่ๆ เข้ามาใส่ในกองทรัสต์ HREIT แล้ว ซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 5 โครงการที่นำเข้ามาก็ล้วนแล้วแต่มีคุณภาพดีและตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญของการเติบโตทางเศรษฐกิจอุตสาหกรรมของประเทศไทย

ตั้งแต่วันที่จัดตั้ง กองทรัสต์ HREIT จ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นแล้ว 3 ครั้งรวม 0.6412 บาท/หน่วย การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีสภาพคล่องในการซื้อขายเพิ่มมากขึ้น การลงทุนซื้อสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องในอนาคตจะทำให้กองทรัสต์ HREIT เติบโตและได้รับความสนใจจากนักลงทุนมากขึ้น

การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ที่หน่วยทรัสต์เดิมจะมีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอัตราส่วนเท่ากับ 8.5438 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ราคา 8.20-8.30 บาทต่อหน่วย

ครั้งนี้เป็นอีกหนึ่งก้าวที่สำคัญของเหมาราชภายใต้ WHA Group หนึ่งในเจ้าพ่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศไทย ที่เชี่ยวชาญในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ดีใจที่เห็นการพัฒนาอย่างต่อเนื่องจากเหมาราช ซึ่งเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่น่าสนใจและตัวผมได้ติดตามอย่างต่อเนื่องจากอดีตมาสู่ปัจจุบันและต่อไปในอนาคตครับ

รายละเอียดเพิ่มเติมใน website ของ HREIT ได้เลยครับ ไม่ต้องมาจ้องที่ผมนะ ไม่มีของให้ครับ ^^

<http://www.hemarajreit.com/home.html>

Mr.Messenger วิทยงาน