SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

สรุปข้อมูลการลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

ไตรมาสที่ 1/2569

Property and Infrastructure Funds by SCBAM Q1/2026

SCBAM Client Relations โทร 02 777 7777

www.scbam.com

https://www.scbam.com/th/fund/property-fund

สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ให้มุมมองสำหรับปี 2026 ว่าภาคธุรกิจยังคงเผชิญกับความท้าทายรอบด้านจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศรวมถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างในมิติต่าง ๆ ซึ่งจะส่งผลต่อทิศทางการเติบโตของภาคธุรกิจ โดยได้วิเคราะห์ 5 ประเด็นสำคัญที่ต้องจับตามองและคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการเติบโตของภาคธุรกิจ ในปี 2026 และในระยะกลาง ประกอบด้วย 1) ความผันผวนในห่วงโซ่อุปทานการค้าโลก จากผลกระทบของปัญหาความขัดแย้งภูมิรัฐศาสตร์และนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ซึ่งจะกดดันการเติบโตของรายได้และ Margin ของภาคธุรกิจ 2) ปัญหาความเปราะบางของกำลังซื้อภาคครัวเรือน ซึ่งจะส่งผลให้บางธุรกิจ โดยเฉพาะกลุ่มที่ต้องพึ่งพาสินเชื่อเพื่อการบริโภคและสินค้าฟุ่มเฟือยฟื้นตัวได้ยากขึ้น 3) ข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนของนโยบายภาครัฐ โดยเฉพาะกลุ่มที่พึ่งพานโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจหรือขึ้นกับงบลงทุนของภาครัฐ จะมีความไม่แน่นอนของรายได้และอาจกระทบต่อแผนการลงทุนในอนาคต 4) ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น ทั้งจากในประเทศด้วยกันเองและจากต่างประเทศ ที่ทำให้ต้องเร่งปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน และ 5) การเปลี่ยนแปลงของ Mega trends ที่เร็วและมีแรงกดดันมากขึ้น อาทิ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ผลกระทบจาก Technology disruption รวมถึงประเด็นด้าน ESG ซึ่งจะเป็นตัวแปรสำคัญที่กำหนดทิศทางการปรับตัวของธุรกิจในอนาคตล่าสุด กนง.ประกาศคงดอกเบี้ยที่ 1% โดยเป็นระดับที่เหมาะสมในการประคองเศรษฐกิจไทยเพื่อรับมือผลกระทบจากสงครามในตะวันออกกลาง ในขณะที่เงินเฟ้อคาดว่าจะปรับสูงตัวขึ้นชั่วคราวในกรอบ 1-3% และจะลดลงกลับเข้ากรอบเป้าหมายในปีหน้า จึงยังไม่จำเป็นต้องขึ้นดอกเบี้ย ดังนั้นSCB EIC จึงประเมินว่า กนง. จะยังคงอัตราดอกเบี้ยไปอีก 1 – 2 ไตรมาส เพื่อรอดูความชัดเจนของสถานการณ์สงคราม

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC มองว่าปี 2026 รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) มีแนวโน้มเติบโตราว 2.4%YOY ซึ่งชะลอตัวจากในช่วงก่อนหน้าที่เติบโตราว 5.8%CAGR ขณะที่ในระยะกลาง (2027-2029F) มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 2.4%CAGR การเติบโตของรายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมมาจาก 3 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) การเติบโตของรายได้ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่จากสัดส่วนการใช้งานผ่านโครงข่าย5G ที่เพิ่มขึ้น และการพัฒนาคุณภาพสัญญาณของผู้ให้บริการ รวมถึงการแข่งขันที่เน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มทำให้ ARPU มีโอกาสขยายตัว 2) การเติบโตของผู้ใช้บริการอินเทอร์เน็ตประจำที่ จากการพัฒนาความเร็วอินเทอร์เน็ต และคุณภาพบริการ รวมถึงการนำเสนอแพ็กเกจและบริการเสริมที่หลากหลายเพื่อพลักดันให้ผู้บริโภคเลือกใช้แพ็กเกจราคาสูงขึ้น และ 3) การเติบโตของรายได้จากธุรกิจอื่นที่ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เช่น บริการด้านความบันเทิง บริการแพลตฟอร์มทางการเงิน และบริการลูกค้าองค์กร อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยกดดันจาก 1) กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงจากผลกระทบตะวันออกกลาง ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายและหันไปเลือกใช้แพ็กเกจราคาประหยัดมากขึ้น 2) อัตราการเข้าถึงโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตประจำที่ของไทยที่อยู่ในระดับสูง กดดันให้การเติบโตของผู้ใช้งานชะลอตัวได้ และ 3) ความผันผวนของต้นทุนพลังงานจากสถานการณ์ตะวันออกกลาง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนค่าไฟฟ้าซึ่งเป็นต้นทุนหลักของสถานีฐานและโครงข่ายที่ต้องทำงานตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ ค่าขนส่งที่ปรับตัวสูงขึ้นยังกระทบต่อต้นทุนการนำเข้าอุปกรณ์โครงข่ายเพิ่มเติมด้วย

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว จากแรงกดดันทางเศรษฐกิจ โดยแม้ยังมีความต้องการลงทุนจากบริษัทต่างชาติ แต่ผลกระทบของสงครามการค้า และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าจากต่างชาติขยายตัวชะลอลง อุปสงค์ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย ราว +0% ถึง +1%YOY ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยความต้องการพื้นที่เช่าจากบริษัทต่างชาติมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง จากผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจชะลอการลงทุน เพื่อรอดูความชัดเจน อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2026 ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเล็กน้อย ราว +0.5% ถึง+1.5%YOY อยู่ที่ระดับราว 10.4 ล้าน ตร.ม. โดยมาจากโครงการเปิดใหม่ส่วนใหญ่ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง ทำให้สถานการณ์ Oversupply ยังไม่สามารถคลี่คลายได้ในระยะสั้น โดยคาดว่าอัตราการปล่อยเช่าในปี 2026 โดยเฉลี่ยของตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะอยู่ที่ราว 78% ใกล้เคียงกับปี 2025 และสำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย ราว +0% ถึง +1%YOY จากการปรับขึ้นของกลุ่มเกรด A และ A+ เป็นหลัก ขณะที่อัตราค่าเช่าในกลุ่มเกรด B ยังมีแนวโน้มทรงตัว หรือหดตัวเล็กน้อยต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า เพื่อรักษาและดึงดูดความต้องการพื้นที่ให้เช่าที่มีจำกัด EIC ให้ข้อสังเกตว่า Green building certification ยังคงมีความสำคัญ และเป็นมาตรฐานขั้นต่ำของการพัฒนา โครงการ office building ใหม่เกรด A และ A+ ขณะที่โครงการเก่าก็จะถูกกดดันให้มีปรับปรุงเพื่อขอรับ certification เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน

สุดท้ายนี้ บลจ. ไทยพาณิชย์ขอขอบพระคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจ ในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน ทั้งนี้ หากท่านพบปัญหาการจ่ายปันผล หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อ SCBAM Call Center โทรศัพท์ 0 2777 7777 ในระหว่างวันและเวลาทำการ 08.30 - 17.00 น.

ที่มา :

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2026 : Rating Update 09-Apr-2026
SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2026 : Telecom
SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Insight Commercial Real Estate - Office

สารจากผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้บลจ.ไทยพาณิชย์ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน ขอแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม ดังนี้

(1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF)

- ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอน มั่นคง เนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลัก โดยสัญญาเช่าสำหรับเสาโทรคมนาคม จะสิ้นสุดปี 2576 สำหรับสาย FOC จะสิ้นสุดในปี 2576 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมที่หากผู้เช่าหลักเข้าเงื่อนไขตามที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่าหลักจะต้องเช่าสาย FOC ยาวออกไปสูงสุดอีกไม่เกิน 10 ปี (สิ้นสุดปี 2586) ทั้งนี้สัญญาข้างต้นมีการกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่า และต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้ว โดยค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม
- สำหรับแนวโน้มปริมาณการใช้ข้อมูล ที่เพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมโทรคมนาคม จะสนับสนุนให้มีการใช้เสาโทรคมนาคมและสาย FOC ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีโอกาสที่จะเติบโตได้ในอนาคต

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญของกองทุนรวม

ในวันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนรวมได้ใช้สิทธิในการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรายได้ที่เกี่ยวข้องจาก BFKT และ AWC ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมรวมเป็นจำนวน 5,890 เสา และใยแก้วนำแสง (FOC) และอุปกรณ์ระบบสื่อสัญญาณรวม 9,169 ลิงค์ โดยกองทุนรวมได้ทำสัญญาให้เช่าเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่รับโอนมาบางส่วนกับ TUC ระยะเวลาการให้เช่าตั้งแต่ 4 สิงหาคม 2568 ถึง 15 กันยายน 2576 โดยจำนวนเงินสุทธิที่กองทุนรวมได้รับไม่น้อยลงไปกว่าเดิมตามสัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรายได้ที่เกี่ยวข้อง อันเป็นไปตามหนังสือข้อตกลงร่วมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของ BFKT และ AWC ตามที่เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามทางกองทุนมีค่าใช้จ่ายสำหรับการย้ายเสาโทรคมนาคมเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายผันแปร กรณีที่ผู้ให้เช่าสถานที่ที่เสาโทรคมนาคมตั้งอยู่ ไม่ตกลงต่ออายุสัญญาเช่าในอนาคตอันเนื่องจากต้องการนำที่ดินไปใช้เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจอื่น อันเป็นประโยชน์กับกองทุนในการบริหารค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น และค่าใช้จ่ายในการนำลงทรัพย์สินประเภท FOC ที่รับโอนมาและไม่มีการเช่าใช้งาน ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กองทุนรวมได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2568

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPNCG POPF ที่ลงทุนในอาคารสำนักงาน ภายใต้การจัดการ SCBAM มีทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดีติดถนนสายหลักของกรุงเทพ เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 1 และถนนบางนาตราด

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญกองทุนรวม POPF

- สำหรับกองทุนรวม POPF ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ มีการเปิดใช้ อาคารจอดรถหลังใหม่ในปี 2567 ที่มีความสูง 7 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการนำระบบจอดรถยนต์อัตโนมัติเข้ามาใช้งานเพื่อเพิ่มความสะดวก ความพึงพอใจให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการในอาคารมากยิ่งขึ้น
- ในปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคารมีการปรับปรุงอาคารสำนักงานภายในโครงการ รวมถึงการเข้าร่วมกิจกรรมเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ การขอรับใบรับรองคุณภาพอาคารในด้านต่างๆ เช่น WiredScore, WELL HSR, Building Safety Awards(BSA) รวมถึงโครงการสำนักงานสีเขียว(Green Office) และอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของLEED ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าจะทำให้ทรัพย์สินมีความน่าสนใจ สามารถตอบโจทย์ของผู้เช่าในสภาวะที่มีการแข่งขันสูงได้
- ในไตรมาส 1/2569 กองทุนรวมมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 22.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากได้รับเงินชดเชยจากการยกเลิกพื้นที่เช่าบางส่วนก่อนกำหนดของผู้เช่าในกลุ่มบริษัทเตียวฮง สีลม จำกัด จำนวน 31.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วนลงทุน ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 13 ม.ค. 2569

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญกองทุนรวม CPNCG

- กองทุนรวม CPNCG ลงทุนใน อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี บริเวณแยกราชประสงค์ เชื่อมต่อกับอาคารศูนย์การค้า โรงแรมชั้นนำ และBTS สายสีเขียว อีกทั้งกองทุนมีการดูแลปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ในปี 2565 รวมถึงทางกองทุนอยู่ระหว่างการปรับปรุงเพิ่มเติม ส่งผลให้มีผู้ให้ความสนใจเช่าสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามด้วยสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบันตามอาจจะส่งกระทบต่ออัตราการเช่าของอาคาร รวมถึงอาจทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ในระดับต่ำลง
- โดย ณ ไตรมาส 1/2569อัตราการเช่าของ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ อยู่ที่ร้อยละ 76 ลดลงเนื่องจากในเดือนธันวาคม 2568 มีผู้เช่ารายใหญ่สิ้นสุดพื้นที่เช่า ซึ่งทาง CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในระหว่างการหาผู้เช่าเข้ามาทดแทน โดยในช่วงระยะดังกล่าวจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง อย่างไรก็ตามทางกองทุนรวม CPNCG มีแผนที่จะบรรเทาผลกระทบ โดยชะลอการเก็บเงินสำรองเพื่อใช้ในการการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่งมีการปรับปรุงใหญ่ไป และในปัจจุบันยังมีเงินทุนสำรองเพียงพอ

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

Infrastructure Fund

Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF)

รูปแบบการลงทุนของกองทุน

1. ลงทุนในกรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม 15,617 เสา สาย FOC และระบบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด
2. สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจากเสาโทรคมนาคม 442 เสา
3. สัญญาเช่า FOC ระยะยาว 20 และ 30 ปี โดยมีสิทธิในการซื้อกรรมสิทธิ์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในปี 2578 และปี 2591

รูปแบบการลงทุนของกองทุน

- การจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอน มั่นคง จากการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลักซึ่งจะสิ้นสุดปี 2576
- กำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่า และต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินไว้แล้ว
- ค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม โดยในปี 2569 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มคงที่กองทุนคาดว่ายังสามารถการจ่ายเงินปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ

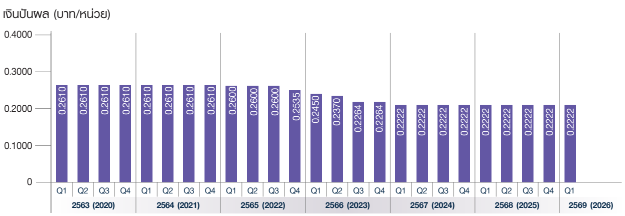
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

พลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2569 ถึง 31 มี.ค. 2569

จ่ายเงินปันผล 0.2222 บาท/หน่วย

พลการดำเนินงาน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- **จ่ายเงินปันผลรวม 11.9205 บาท/หน่วย**



สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทั้งในประเทศและต่างประเทศซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินปันผลเป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมนั้นบัดนี้สิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวของ DIF ได้สิ้นสุดลงแล้วในปี 2565 ดังนั้นนับตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปบุคคลธรรมดา ที่ได้รับเงินปันผลจาก DIF จะไม่ได้รับยกเว้นภาษีสำหรับเงินปันผลอีกต่อไป โดยเริ่มจากงวดแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ที่มีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 มีนาคม 2566

อัตราการเช่าพื้นที่

อัตราการเช่าเสาโทรคมนาคม

(Tower's Leased slots)[1]

~ 67%

อัตราการเช่าสายเคเบิ้ล

(FOC's Leased slots)[1]

~ 78%

ระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยคงเหลือ[2]

ประมาณ 12.5 ปี

หมายเหตุ: [1]อัตราการเช่าของผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายอื่นได้ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเข้าลงทุนของ DIF
[2]คำนวณอายุเฉลี่ยตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่โดยมีสมมติฐานการขยายระยะเวลาการเช่า FOC อีก 10 ปี

ข้อมูลการเงินไตรมาส 1/2569[3]

รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	เงินปันผล ไตรมาส 1/2569
3,693 ล้านบาท	617 ล้านบาท	15.6416 บาท	2,767 ล้านบาท	0.2222 บาท/หน่วย
-0.3% Q-o-Q	-7.2% Q-o-Q	0.2% Q-o-Q	-50.5% Q-o-Q[4]	0.0% Q-o-Q
4.2% Y-o-Y	4.9% Y-o-Y	2.7% Y-o-Y	1.3% Y-o-Y	0.0% Y-o-Y

หมายเหตุ : Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา
[3] งบการเงินผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว
[4]กองทุนมีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สินปีละ 1 ครั้งในไตรมาส 4 ส่งผลให้ในไตรมาส 1 ไม่มีรายการกำไร (ขาดทุน) จากการประเมิน/ สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีไม่มีกระแสเงินสดรับ/จ่ายจริง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

Office Sector

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

- ลงทุนในสิทธิการเช่าประเภทอาคารสำนักงานในพื้นที่ศักยภาพ รวม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 (UBC II) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือของทรัพย์สิน เท่ากับ 16.7 ปี[1]
- จ่ายประโยชน์ตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ โดยนับแต่จัดตั้งกองทุนได้จ่ายเงินปันผล/ลดทุนสะสม รวมจำนวน 15.3546 บาท/หน่วย

หมายเหตุ: [1] ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

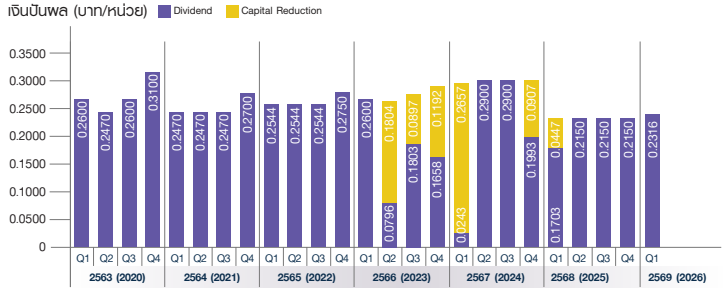
ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2569 ถึง 31 มี.ค. 2569

- **จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 0.2316 บาท/หน่วย**

เงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม จำนวน 15.3546 บาท/หน่วย แบ่งเป็น

- จ่ายเงินปันผลรวมรวม 14.5642 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสมรวม 0.7904 บาท/หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 9.2096 บาทต่อหน่วย



อัตราการเช่าพื้นที่

UBC II

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

33,334 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

81.9%

บางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

49,472 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

88.8%

หมายเหตุ: [1] พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่า ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569

ข้อมูลการเงินไตรมาส 1/2569[1]

รายได้รวม[2]

179.31 ล้านบาท

+22.4% Q-o-Q

+6.9% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

48.29 ล้านบาท

-14.3% Q-o-Q

-13.8% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

9.9374 บาท

+0.6% Q-o-Q

+0.8% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน[3]

132.78 ล้านบาท

+48.5% Q-o-Q

+61.9% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 1/2569

0.2316 บาท/หน่วย

เงินปันผล 0.2316 บาท/หน่วย

หมายเหตุ : Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

[1] งบการเงินที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี

[2] กองทุนรวมมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 22.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2568 เนื่องจากได้รับเงินชดเชยจากการยกเลิกพื้นที่เช่าบางส่วนก่อนกำหนดของผู้เช่าในกลุ่มบริษัทเดียวกัน สีลม จำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 13 ม.ค. 2569

[3] ในไตรมาส 1/2569 กองทุนรวมรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากทั้ง 2 อาคาร รวมจำนวน 2.54 ล้านบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

Office Sector

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

- **ทรัพย์สินที่ลงทุน :** อาคารสำนักงานเกรดเอ Centralworld Offices ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม
- **สถานที่ตั้ง :** เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ย่านธุรกิจที่มีชื่อเสียง เป็นที่รู้จักทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- **รูปแบบการลงทุน :** ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงมีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 6.73 ปี[1]
- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :** บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) “CPN”

หมายเหตุ: [1] ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทุนรวมสิ้นสุดสิทธิการเช่าในวันที่ 22 ธันวาคม 2575

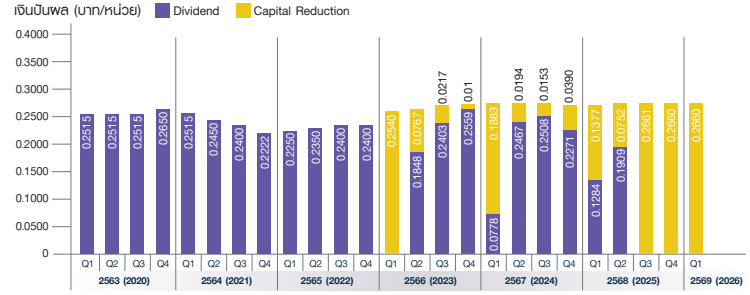
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ม.ค. 2569 ถึง 31 มี.ค. 2569

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 0.2260 บาท/หน่วย
- การลดเงินทุนจำนวน 0.2260 บาท/หน่วย
- มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุน เหลือ 8.7446 บาท/หน่วย

เงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม จำนวน 12.7979 บาท/หน่วย แบ่งเป็น

- จ่ายเงินปันผลรวมรวม 11.2425 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสมรวม 1.5554 บาท/หน่วย



อัตราการเช่าพื้นที่

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ

(Net Leasable Area)[1]

82,410 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่

(Occupancy Rate)[1]

76%[2]

หมายเหตุ: [1] พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่าพื้นที่ (%) รวมพื้นที่ Co-working Space “At work” จำนวน 144 ตร.ม. ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
[2] ผู้เช่ารายใหญ่ ไม่ต่อสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2568 โดยปัจจุบันทางบริษัท CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าทดแทน
[3] กองทุนรวม มีแผนที่จะบรรทายผลกระทบ โดยชะลอการเก็บเงินสำรองเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่งดำเนินการการปรับปรุงใหญ่แล้วเสร็จในปี 2565

ข้อมูลการเงินไตรมาส 1/2569[1]

รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	การเพิ่มขึ้น(ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน[2]	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ไตรมาส 1/2569
163 ล้านบาท	**32 ล้านบาท**	**8.5693 บาท**	**-143 ล้านบาท**	**0.2222 บาท/หน่วย**
-18.5% Q-o-Q	-0.7% Q-o-Q	-6.1% Q-o-Q[3]	-400.0% Q-o-Q[3]	• เงินปันผล - บาท/หน่วย
-18.6% Y-o-Y	+3.3% Y-o-Y	-12.6% Y-o-Y[3]	-361.2% Y-o-Y[3]	• ลดทุน 0.2260 บาท/หน่วย

หมายเหตุ : Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา
[1] งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี
[2] รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน
[3] รายการ การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ที่ลดลง -400.0% และลดลง -361.2% YoY มีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 245 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง

ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจ
ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง
กับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

สอบถามรายละเอียดได้ที่ / หากพบปัญหาการจ่ายปันผลโปรดติดต่อ
SCBAM Client Relations โทร 02 777 7777
www.scbam.com หรือ https://www.scbam.com/th/fund/property-fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900