

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์



สรุปข้อมูลการลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ไตรมาสที่ 2/2569

Property and Infrastructure Funds
by SCBAM Q2/2026

SCBAM Client Relations โทร 02 777 7777 หรือ 02 949 1500

www.scbam.com

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



สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ปรับประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2569 เป็น 1.7%(เดิม 1.4%) จากภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาส 1/2569 ที่ขยายตัวสูงโดยปัจจัยหลักในการปรับประมาณการครั้งนี้ คือ 1) พ.ร.ก. ภูเก็ต 4 แสนล้านบาทจะมีบทบาทช่วยพยุงเศรษฐกิจปี 2) การส่งออกและการลงทุนมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นตามโมเมนตัมที่ดีในไตรมาสแรก อีกทั้ง ยอดมูลค่าการอนุมัติและการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของ BOI ยังสูงต่อเนื่อง 3) มูลค่านำเข้ามีแนวโน้มสูงขึ้นมาก ส่วนหนึ่งสะท้อนผลของราคานำเข้าที่ปรับสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาน้ำมันดิบโลก 4) ประมาณการนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2569 ปรับลดลงอยู่ที่ 31.7 ล้านคน (เดิม 33.2 ล้านคน) ตามจำนวนเที่ยวบินที่ปรับลดลงและตัวโดยสารแพงขึ้น สำหรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจยังคงกระจุกตัวในบางกลุ่มธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีสะท้อนภาพการฟื้นตัวยังมีความประปราย ขณะที่ความเสี่ยงจากสงครามในตะวันออกกลางส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยมากขึ้น และจากข้อมูลเศรษฐกิจล่าสุดสะท้อนผลกระทบจากสงครามในวันออกกลางมากขึ้น โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือน เม.ย. เร่งขึ้นเป็น 2.9% สูงสุดในรอบกว่า 3 ปี หลังจากการราคาน้ำมันในประเทศปรับสูงขึ้นตามกลไกตลาด และเริ่มเห็นการส่งผ่านต้นทุนสู่ผู้บริโภคโดยเฉพาะราคาอาหารสำเร็จรูป จำนวนธุรกิจปิดใหม่หดตัว ขณะที่จำนวนธุรกิจปิดตัวมากขึ้นในช่วง 4 เดือนแรกของปีนี้ ความเชื่อมั่นของธุรกิจและผู้บริโภคปรับลดลงแรงต่อเนื่องตั้งแต่เดือน มี.ค. ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติหดตัว -7% ในเดือน เม.ย. และ -3% ในช่วง 17 วันแรกของเดือน พ.ค. ข้อมูลส่งออกภาพรวมขยายตัวสูง 18.7% ในเดือน มี.ค. แต่กระจุกตัวในสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ SCB EIC มองว่า กนข. มีแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1% ตลอดปี หลังสถานการณ์สงครามตะวันออกกลางยืดเยื้อ และนโยบายการคลังมีบทบาทช่วยประคองเศรษฐกิจมากขึ้นในระยะข้างหน้า

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC มองว่าปี 2569 รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) มีแนวโน้มเติบโตราว 2.4%YOY ซึ่งชะลอตัวจากในช่วงก่อนหน้าที่เติบโตราว 5.8%CAGR ขณะที่ในระยะกลาง (2027-2029F) มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 2.4%CAGR การเติบโตของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมมาจาก 3 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) การเติบโตของรายได้ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่จากสัดส่วนการใช้งานผ่านโครงข่าย 5G ที่เพิ่มขึ้น และการพัฒนาคุณภาพสัญญาณของพื้นที่ให้บริการ รวมถึงการแข่งขันกันในการสร้างมูลค่าเพิ่มทำให้ ARPU มีโอกาสขยายตัว 2) การเติบโตของผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตประจำที่ จากการพัฒนาความเร็วอินเทอร์เน็ต และคุณภาพบริการ รวมถึงการนำเสนอแพ็คเกจและบริการเสริมที่หลากหลายเพื่อผลักดันให้ผู้บริโภคเลือกใช้แพ็คเกจราคาสูงขึ้น และ 3) การเติบโตของรายได้จากธุรกิจอื่นที่ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เช่น บริการด้านความบันเทิง บริการแพลตฟอร์มทางการเงิน และบริการลูกค้าองค์กร อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่น่าจับตามองของธุรกิจโทรคมนาคมได้แก่ 1) การประทุสคลื่นความถี่ที่จะสิ้นสุดสัมปทานในปี 2027 ควบคู่กับการจัดสรรคลื่นช่วงพร้อมจัดสรร ซึ่งคาดว่าจะจัดในช่วง ไตรมาส 1/2570 เพื่อรักษาความต่อเนื่องของบริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ และเตรียมพร้อมรองรับการพัฒนา 5G-A และ 6G 2) การใช้งานดาวเทียม LEO ที่เริ่มชัดเจนมากขึ้นในไทยโดยคาดว่าจะเข้ามาเสริมความครอบคลุมและความต่อเนื่องของบริการโทรคมนาคม 3) โอกาสจากการเข้ามาของ Data Center ในการเพิ่มรายได้จากการเชื่อมต่อและต่อยอดสู่บริการดิจิทัล ขณะที่ต้องระวังการเพิ่มขึ้นของ Traffic อาจทำให้ต้องลงทุนขยายโครงข่ายเพิ่มเติม และ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาพอากาศซึ่งมีโอกาสมากขึ้นที่กระทบต่อต้นทุนและความต่อเนื่องในการให้บริการได้

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2569 มีแนวโน้มทรงตัว จากแรงกดดันทางเศรษฐกิจ โดยแม้ยังมีความต้องการลงทุนจากบริษัทต่างชาติ แต่ผลกระทบของสงครามการค้า และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าจากต่างชาติขยายตัวชะลอลง อุปสงค์ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2569 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย ราว +0% ถึง +1%YOY ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยความต้องการพื้นที่เช่าจากบริษัทต่างชาติมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง จากผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจชะลอการลงทุน เพื่อรอดูความชัดเจน อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2569 ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเล็กน้อย ราว +0.5% ถึง +1.5%YOY อยู่ที่ระดับราว 10.4 ล้าน ตร.ม. โดยมาจากโครงการเปิดใหม่ส่วนใหญ่ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่ยังเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง ทำให้สถานการณ์ Oversupply ยังไม่สามารถคลี่คลายได้ในระยะสั้น โดยคาดว่าอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2569 โดยเฉลี่ยของตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าจะอยู่ที่ราว 78% ใกล้เคียงกับปี 2568 และสำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2569 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 ในไม่เกรด A และ A+ ขณะที่โครงการทำกิจธุการระดับให้ปรับปรับปรุงเพื่อขอรับ certification เพื่อรักษาความน่าสนใจในการแข่งขัน

สุดท้ายนี้ บลจ. ไทยพาณิชย์ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่ไว้วางใจในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน ทั้งนี้ หากท่านพบปัญหาการจ่ายปันผล หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อ SCBAM Call Center โทรศัพท์ 0 2777 7777, 0 2949 1500 ในระหว่างวันและเวลาทำการ 08.30 - 17.00 น.

ที่มา :

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Economic Outlook : Monthly Insight 21-May-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)

- ลักษณะ: การจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอน เน้นคง 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 รวมถึงมีโอกาสดำเนินได้ในอนาคต

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญของกองทุนรวม

ในวันที่ 4 สิงหาคม 2568 กองทุนรวมได้ใช้สิทธิในการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรายได้ที่เกี่ยวข้องจาก BFKT และ AWC ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในเสาโทรคมนาคมรวมเป็นจำนวน 5,890 เสา และใยแก้วนำแสง (FOC) และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณรวม 9,169 สิ่ง โดยกองทุนรวมได้ทำสัญญาให้เช่าเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่รับโอนมาบางส่วนกับ TUC ระยะเวลาการให้เช่าตั้งแต่ 4 สิงหาคม 2568 ถึง 15 กันยายน 2576 โดยจำนวนเงินสุทธิต่อกองทุนรวมได้รับไม่น้อยลงไปกว่าเดิมตามสัญญาโอนขายทรัพย์สินและสิทธิรายได้ที่เกี่ยวข้อง อันเป็นไปตามหนังสือข้อตกลงร่วมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของ BFKT และ AWC ตามที่เปิดเผยไว้ในโครงการจัดการของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามทางกองทุนมีค่าใช้จ่ายสำหรับการย้ายเสาโทรคมนาคมเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายผันแปร กรณีที่ผู้ให้เช่าสถานที่เสาโทรคมนาคมตั้งอยู่ ไม่ตกลงต่ออายุสัญญาเช่าในอนาคตอันเนื่องจากการต้องการนำที่ดินไปใช้เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจอื่น อันเป็นประโยชน์กับกองทุนในการบริหารค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น และค่าใช้จ่ายในการนำส่งทรัพย์สินประเภท FOC ที่รับโอนมาและไม่มีการเช่าใช้งาน ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กองทุนรวมได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2568

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

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญของกองทุนรวม POPF

- สำหรับกองทุนรวม POPF ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ มีการเปิดใช้ อาคารจอดรถหลังใหม่ในปี 2567 ที่มีความสูง 7 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการนำระบบจอดรถยนต์อัตโนมัติเข้ามาใช้งานเพื่อเพิ่มความสะดวก ความพึงพอใจให้ผู้เช่าและให้บริการในอาคารมากยิ่งขึ้น
- ในปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคารมีการปรับปรุงอาคารสำนักงานภายในโครงการ รวมถึงการเข้าร่วมกิจกรรมเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ การขอรับใบรับรองคุณภาพอาคารในด้านต่างๆ เช่น WiredScore, WELL HSR, Building Safety Awards(BSA) รวมถึงโครงการสำนักงานสีเขียว(Green Office) และอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของLEED ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าจะทำให้ทรัพย์สินมีความน่าสนใจ สามารถตอบโจทย์ของผู้เช่าในสภาวะที่มีการแข่งขันสูงได้
- ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กองทุนรวมมีรายได้รวมลดลง 15.2% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2569 เนื่องจากเมื่อวันที่ 13 ม.ค. 2569 ได้รับเงินชดเชยจากการยกเลิกพื้นที่เช่าบางส่วนก่อนกำหนดของผู้เช่าในกลุ่มบริษัทเดียวของ สีสม จำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบลจ.นครินทร์ 1/2569 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 กองทุนรวมมีได้รวมเพิ่มขึ้น 5.1% สะท้อนถึงความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินในสภาวะการแข่งขันของตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบัน

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญของกองทุนรวม CPNCG

- กองทุนรวม CPNCG ลงทุนใน อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี บริเวณแยกราชประสงค์ เชื่อมต่อกับอาคารศูนย์การค้า โรงแรมชั้นนำ และ BTS สายสีเขียว อีกทั้งกองทุนมีการดูแลปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ในปี 2565 รวมถึงทางกองทุนอยู่ระหว่างการปรับปรุงเพิ่มเติม ส่งผลให้มีผู้ให้ความสนใจเช่าสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามด้วยสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบันตามอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าของอาคาร รวมถึงอาจทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ในระดับต่ำลง
- ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ คงอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 76 โดยการลดลงเนื่องมาจากเมื่อเดือนธันวาคม 2568 มีผู้เช่ารายใหญ่ สิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งทาง CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างการหาผู้เช่าเข้ามาทดแทน โดยในช่วงระยะดังกล่าวจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง อย่างไรก็ตามทางกองทุนรวม CPNCG มีแผนที่จะบรรเทาผลกระทบ โดยชะลอการเก็บเงินสำรองเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่งมีการปรับปรุงใหญ่ไป และในปัจจุบันยังมีเงินทุนสำรองเพียงพอ



Infrastructure
Fund

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF)

รูปแบบการลงทุนของกองทุน

- ลงทุนในกรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม 15,617 เสา สาย FOC และระบบรูดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด
- สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิจากเสาโทรคมนาคม 442 เสา
- สัญญาเช่า FOC ระยะยาว 20 และ 30 ปี โดยมีสิทธิในการซื้อกรรมสิทธิ์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในปี 2578 และปี 2591

จุดเด่นของกองทุน

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

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่

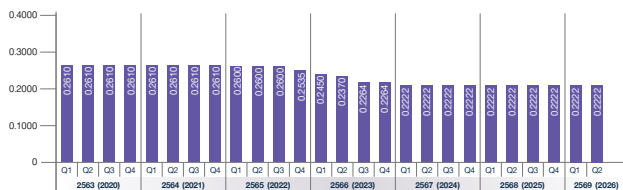
1 เม.ย. 2569 ถึง 30 มิ.ย. 2569

จ่ายเงินปันผล 0.2222 บาท/หน่วย

ผลการดำเนินงาน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายเงินปันผลรวม 12.1427 บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทั้งในประเทศและต่างประเทศซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมนี้เมื่อผู้ถือประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวของ DIF ได้สิ้นสุดลงแล้วในปี 2565 ดังนั้นนับตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปบุคคลธรรมดา ที่ได้รับเงินปันผลจาก DIF จะไม่ได้ยกเว้นภาษีที่ทรัพย์สินเงินปันผลอีกต่อไป โดยเริ่มจากงวด ณ วันที่สิ้นสุดรอบปีคือ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 มีนาคม 2566

อัตราการเข้าพื้นที่

อัตราการเช่าเสาโทรคมนาคม

(Tower's Leased slots)⁽¹⁾

~ 67%

อัตราการเช่าสายเคเบิล

(FOC's Leased slots)⁽¹⁾

~ 78%

ระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยคงเหลือ⁽²⁾

ประมาณ 12.5 ปี

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการเช่าของผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายอื่นได้ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าลงทุนของ DIF
⁽²⁾ คำนวณอายุเฉลี่ยตามสัญญาเช่าทั้งหมดโดยมีสมมติฐานการขยายระยะเวลาเช่า FOC อีก 10 ปี

ข้อมูลการเงินไตรมาส 2/2569⁽³⁾

รายได้รวม

3,691 ล้านบาท

-0.03% Q-o-Q

+4.2% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม⁽⁴⁾

708 ล้านบาท

-14.7% Q-o-Q

-27.2% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

15.6712 บาท

+0.2% Q-o-Q

+2.7% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ

จากการดำเนินงาน⁽⁴⁾

2,676 ล้านบาท

-3.3% Q-o-Q

-3.2% Y-o-Y

เงินปันผล

ไตรมาส 2/2569

0.2222 บาท/หน่วย

0.0% Q-o-Q

0.0% Y-o-Y

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

⁽³⁾ เป็นการนับผ่านการสูญค่าจากผู้ออกบัญชี

⁽⁴⁾ ค่าใช้จ่ายรวมปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการผ่อนจ่าย FOC ที่กองทุนใช้สิทธิซื้อกรรมสิทธิ์มาพร้อมเสาโทรคมนาคมในปี 2568 และไม่มีผู้เช่าใช้ในส่วนของสาย FOC ซึ่งทางบัญชีต้องรับรู้รายการทั้งหมดเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ โดยค่าใช้จ่ายจริงจะทยอยจ่ายและชำระครบในปี 2573 จึงส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานปรับลดลง 3.3% QoQ และ 3.2% YoY



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

- ลงทุนในสิทธิการเช่าประเภทอาคารสำนักงานในพื้นที่ศักยภาพ รวม 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารสมัยชาวนา 2 (UBC II) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือของทรัพย์สิน เท่ากับ 16.5 ปี⁽¹⁾
- จ่ายประโยชน์ตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ โดยนับแต่จัดตั้งกองทุนได้จ่ายเงินปันผล/ลดทุนสะสม รวมจำนวน 15.5862 บาท/หน่วย

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่
1 เม.ย. 2569 ถึง 30 มิ.ย. 2569

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.2316 บาท/หน่วย

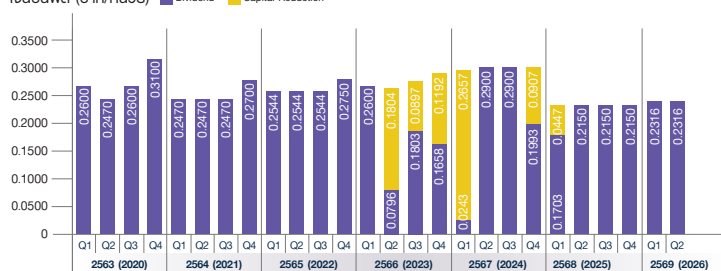
เงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม จำนวน 15.5862 บาท/หน่วย แบ่งเป็น

- จ่ายเงินปันผลรวมรวม 14.7958 บาท/หน่วย

- จ่ายลดทุนสะสมรวม 0.7904 บาท/หน่วย

มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 9.2096 บาทต่อหน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย) Dividend Capital Reduction



อัตราการเข้าพื้นที่

UBC II

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

33,334 SQ.M.

อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)

82.7%

บางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

49,480 SQ.M.

อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)

86.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการใช้งาน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569ข้อมูลการเงินไตรมาส 2/2569⁽¹⁾รายได้รวม⁽²⁾

152.02 ล้านบาท

-15.2% Q-o-Q
+5.1% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

49.01 ล้านบาท

+1.5% Q-o-Q
+2.3% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

9.8832 บาท

-0.5% Q-o-Q
-0.4% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ
จากการดำเนินงาน⁽³⁾

85.44 ล้านบาท

-35.7% Q-o-Q
-35.9% Y-o-Y

การจ่ายปันผล
ไตรมาส 2/2569

0.2316 บาท/หน่วย

0.0% Q-o-Q
+7.7% Y-o-Y

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

⁽¹⁾ งบการเงินที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี⁽²⁾ กองทุนรวมมีรายได้รวมลดลง 15.2% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2569 เนื่องจากเมื่อวันที่ 13 ม.ค. 2569 ได้รับเงินลดหย่อนจากการยกเลิกพื้นที่เช่าบางส่วนก่อนกำหนดของผู้เช่าในกลุ่มบริษัทเดียวของ สีส้ม จำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านลงทุน ครั้งที่ 1/2569⁽³⁾ ไตรมาส 2/2569 กองทุนรวมรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ รวมจำนวน 16.9 ล้านบาท



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทร

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

- **ทรัพย์สินที่ลงทุน** : อาคารสำนักงานเกรดเอ Centralworld Offices ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม
- **สถานที่ตั้ง** : เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ย่านธุรกิจที่มีชื่อเสียง เป็นที่รู้จักทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- **รูปแบบการลงทุน** : ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงมีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 6.48 ปี⁽¹⁾
- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) “CPN”

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทุนรวมสิ้นสุดสิทธิการเช่าในวันที่ 22 ธันวาคม 2575

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน

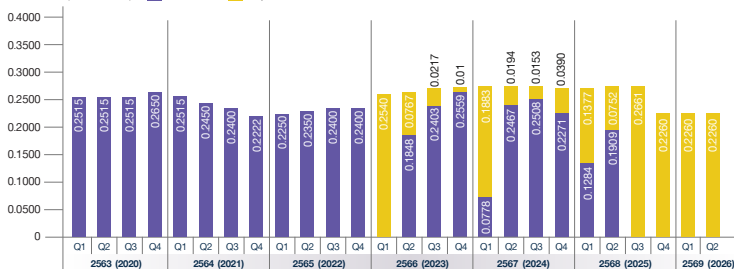
ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่
1 เม.ย. 2569 ถึง 30 มิ.ย. 2569

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 0.2260 บาท/หน่วย
- การลดเงินทุนจำนวน 0.2260 บาท/หน่วย
- มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุน เหลือ 8.5186 บาท/หน่วย

เงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม จำนวน 13.0239 บาท/หน่วย แบ่งเป็น

- จ่ายเงินปันผลรวมรวม 11.2425 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสมรวม 1.7814 บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย) Dividend Capital Reduction



อัตราการเช่าพื้นที่

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ

(Net Leasable Area)⁽¹⁾

82,353 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่

(Occupancy Rate)⁽¹⁾76%^{(2),(3)}หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่าพื้นที่ (%) รวมทั้งที่ Co-working Space “At work” จำนวน 144 ตร.ม. ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569⁽²⁾ ผู้เช่ารายใหญ่ ไม่ต่อสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2568 โดยปัจจุบันทางบริษัท CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าทดแทน⁽³⁾ กองทุนรวม มีแผนที่จะบรรเทาผลกระทบ โดยจะออกพันธบัตรสาธารณะเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมเนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่งดำเนินการการปรับปรุงใหญ่แล้วเสร็จในปี 2565 และยังคงมีเงินสำรองการซ่อมแซมคงเหลือข้อมูลการเงินไตรมาส 2/2569⁽¹⁾

รายได้รวม

180 ล้านบาท

+10.4% Q-o-Q
-9.8% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

41 ล้านบาท

+29.1% Q-o-Q
+31.4% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

8.4805 บาท

-1.0% Q-o-Q⁽³⁾
-12.8% Y-o-Y⁽³⁾

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)
ในสินทรัพย์สุทธิ
จากการดำเนินงาน⁽²⁾

59 ล้านบาท

+140.9% Q-o-Q⁽³⁾
-28.2% Y-o-Y⁽³⁾

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ไตรมาส 2/2569

0.2260 บาท/หน่วย

- เงินปันผล - บาท/หน่วย
- ลดทุน 0.2260 บาท/หน่วย

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

⁽¹⁾ เป็นการเปิดเผยข้อมูลเฉพาะจากข้อมูลบัญชี⁽²⁾ รวมรายการค่าใช้จ่ายสุทธิ จากเงินลงทุน⁽³⁾ รายการ การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ที่เพิ่มขึ้น 140.9% และลดลง -28.2% YoY มีสาเหตุหลักมาจากการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 56 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกจริง

ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจ
ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง
กับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



สอบถามรายละเอียดได้ที่ / หากพบปัญหาการจ่ายปันผลโปรดติดต่อ
SCBAM Client Relations โทร 02 777 7777 หรือ 02 949 1500

www.scbam.com หรือ <https://www.scbam.com/th/fund/property-fund>

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900