SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

สรุปข้อมูลการลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

ไตรมาสที่ 3/2568

Property and Infrastructure Funds by SCBAM Q3/2025

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

สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ให้มุมมองว่าโลกกำลังเผชิญความไม่แน่นอนด้านเศรษฐกิจในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกผ่านหลายช่องทาง โดยเฉพาะการค้าและการลงทุนในประเทศ/ต่างประเทศ ภาคธุรกิจทั่วโลกชะลอหรือยกเลิกแผนการลงทุนบางส่วน กิจกรรมเศรษฐกิจโลกขยายตัวชะลอลงบ้างในไตรมาส 2 แต่ยังสะท้อนการเร่งผลิตและส่งออกก่อนกำแพงภาษีสหรัฐฯ เริ่มบังคับใช้จริง ทั้งนี้การนำเข้าของสหรัฐฯ เริ่มชะลอลงกลับสู่แนวโน้มปกติ โดยสหรัฐฯ ประกาศภาษีตอบโต้อัตราใหม่ ณ 1 สิงหาคม คู่ค้าส่วนใหญ่ได้ลดอัตราภาษีลงช่วยให้บรรยากาศและความไม่แน่นอนในเศรษฐกิจโลกปรับดีขึ้น และ**ในส่วนของประเทศไทย เผชิญกับภาษีตอบโต้ที่ระดับ 19% ซึ่งแม้จะสอดคล้องกับหลายประเทศในอาเซียน แต่ก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยของโลกและเอเชีย** โดยในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2568 ไทยมีอันดับดุลการค้าเกินดุลกับสหรัฐฯ ลดลงจากเดิม สำหรับกิจกรรมเศรษฐกิจของโลกยังขยายตัวได้ดีจากการเร่งผลิตเพื่อส่งออก เช่น เศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวได้ดีกว่าคาดในไตรมาส 2 จากการส่งออกที่ขยายตัวดี โดยเฉพาะตลาดอาเซียนและยุโรป รวมถึงกำแพงภาษีของสหรัฐฯ ที่มีต่อสินค้าจีนได้ลดลงบ้างตั้งแต่เดือน พ.ค. อย่างไรก็ดี การนำเข้าของสหรัฐฯ เริ่มปรับลดลงหลังเร่งนำเข้าล่วงหน้า (front-load) ไปมากตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2567 ต่อเนื่องในไตรมาส 1 ปี 2568 นี้ ถึงแม้นนโยบายการเงินโลกยังมีแนวโน้มผ่อนคลายในช่วงปีนี้ แต่ความเสี่ยงจากสงครามการค้าจะมีผลต่อความไม่แน่นอนของนโยบายการเงินในระยะต่อไป เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยบวกจากเครื่องชี้ไตรมาส 2 ที่สูงกว่าคาด โดยเฉพาะ Front-loading สินค้าส่งออกก่อนสหรัฐฯ จะเริ่มเก็บภาษีนำเข้าสูงไว้แล้ว สำหรับช่วงครึ่งปีหลังเศรษฐกิจไทยจะได้รับผลกระทบรุนแรงขึ้นจาก Reciprocal tariffs ไทยที่อาจสูงกว่าคู่แข่งในสหรัฐฯ มุมมองเศรษฐกิจไทยในปี 2026 จะขยายตัวต่ำลงจากการส่งออกและลงทุนที่จะหดตัวแรงขึ้น SCB EIC **ปรับประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2025 และ 2026 ขยายตัวดีขึ้นเป็นจากเดิมที่ 1.5% และ 1.2% ตามลำดับ** โดยเป็นผลจากเครื่องชี้ในไตรมาส 2 ที่ออกมาสูงกว่าคาด โดยเฉพาะการ front-load ของส่งออกและอัตราภาษีตอบโต้ที่ลดลงมาอยู่ในระดับใกล้เคียงคู่แข่งหลักในตลาดสหรัฐฯ ช่วยให้แนวโน้มการส่งออกและการลงทุนชะลอตัวลงน้อยกว่าที่เคยประเมินไว้ ความขัดแย้งไทยและกัมพูชาจะเป็นปัจจัยลบเพิ่มเติมกดดันเศรษฐกิจไทยผ่านหลายช่องทาง ทั้งนี้ประเมินผลกระทบต่อเศรษฐกิจยังจำกัด แต่ยังต้องติดตามความรุนแรงของมาตรการตอบโต้ในระยะต่อไป **รวมถึง SCB EIC มองว่ามีโอกาสมากขึ้นที่จะเห็น กนง. ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก 2 ครั้งในปีนี้ จากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญในช่วงครึ่งหลังของปี และภาวะการเงินในประเทศที่ยังคงตึงตัวอย่างต่อเนื่อง**

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC มองว่าปี 2568 รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) มีแนวโน้มเติบโตราว 2.8%YOY ซึ่งชะลอตัวจากในช่วงก่อนหน้าที่เติบโตราว 5.8%CAGR ขณะที่ในระยะกลาง (2026-2028F) มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 2.9%CAGR โดยการเติบโตของรายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมมาจาก 3 ส่วนหลัก 1) การเติบโตของรายได้ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยเฉพาะปริมาณการใช้ข้อมูล ผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากสัดส่วนการใช้งานผ่านโครงข่าย 5G ที่เพิ่มขึ้น และการพัฒนาคุณภาพสัญญาณของผู้ให้บริการ รวมถึงการแข่งขันที่เป็นไปในเชิงคุณภาพทำให้ ARPU มีโอกาสขยายตัว 2) การเติบโตของรายได้ธุรกิจอินเทอร์เน็ตประจำที่ จากการพัฒนาคุณภาพบริการ การนำเสนอแพ็กเกจและบริการเสริมที่หลากหลาย เพื่อพลักดันให้ผู้บริโภคเลือกใช้แพ็กเกจราคาสูงขึ้น รวมถึงนโยบายภาครัฐที่ส่งเสริมการเข้าถึงอินเทอร์เน็ต และ 3) การเติบโตของรายได้จากธุรกิจอื่นที่ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เช่น บริการด้านความบันเทิง บริการแพลตฟอร์มทางการเงิน และบริการลูกค้าองค์กร อย่างไรก็ดียังมีปัจจัยกดดันจาก 1) แพ็กเกจเริ่มต้นที่มีราคาเข้าถึงง่าย ทั้งอินเทอร์เน็ตโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตประจำที่จะกดดัน ARPU เฉลี่ยให้ขยายตัวได้อย่างจำกัด 2) อัตราการเข้าถึงโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตประจำที่ของไทยที่อยู่ในระดับสูงและเข้าใกล้จุดอิ่มตัว กดดันให้การเติบโตของผู้ใช้งานชะลอตัวได้ และ 3) การประมูลคลื่นความถี่ในปี 2025 เป็นปัจจัยสำคัญที่จะกระทบต่อภาระค่าใช้จ่ายในระยะยาวได้

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าเผชิญสถานการณ์ Oversupply และความต้องการพื้นที่ฟื้นตัวช้า เศรษฐกิจไทยในปี 2568-2569 ที่ยังมีแนวโน้มเติบโตต่ำเป็นปัจจัยกดดันความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่า และแพลตฟอร์มทางเศรษฐกิจทั้งในภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ที่ทำให้ความเชื่อมั่นนักลงทุนยังอยู่ในระดับต่ำ อัตราการเปิดบริษัทใหม่ลดลง และการจ้างงานที่หดตัว ประกอบกับผลกระทบของสงครามการค้า จากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง อย่างไรก็ตาม คาดว่ายังมีความต้องการพื้นที่ใหม่จากบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุน โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ สะท้อนจากตัวเลขการขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่อยู่ในระดับสูงในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2568 ทำให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในระยะต่อไปยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้เล็กน้อย แต่อัตราการฟื้นตัวในระยะต่อไปยังคงจำกัด ทั้งนี้คาดว่าอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2568 จะขยายตัวเล็กน้อยราว +1%YOY ในปี 2568 และมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงหรือทรงตัวในปี 2569 เช่นเดียวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานที่ยังไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้เท่าที่ควรจากอุปสงค์ที่ยังมีอยู่อย่างจำกัด โดยเฉพาะในกลุ่มเกรด B **ส่วนตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า มีแนวโน้มขยายตัวได้เพียงเล็กน้อย** ภาพรวมมีแนวโน้มชะลอตัวลง แต่คาดว่า Traffic ในโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลจะยังคงอยู่ในระดับสูงเนื่องจากมีศักยภาพ และความสามารถในการดึงดูดลูกค้า ส่วนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปี 2025-2026 ยังมีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อยราว +1% ถึง +2%YOY ต่อปี การขยายตัวของอุปทานใหม่ยังคงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีความหลากหลายของประเภทผู้เช่าและรูปแบบพื้นที่ ประกอบกับการ Renovate พื้นที่อย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้มีศักยภาพที่จะดึงดูดผู้มาใช้บริการ

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) : ECONOMIC OUTLOOK, SCB EIC Forum 2026
SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2026 : Telecom
SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Commercial realestate industry analysis and outlook H2 2025 - 2026

สารจากผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้บลจ.ไทยพาณิชย์ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน ขอแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม ดังนี้

(1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF)

- ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอน มั่นคง เนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลัก โดยสัญญาเช่าสำหรับเสาโทรคมนาคมจะสิ้นสุดปี 2576 สำหรับสาย FOC จะสิ้นสุดในปี 2576 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมที่หากผู้เช่าหลักเข้าเงื่อนไขตามที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่าหลักจะต้องเช่าสาย FOC ยาวออกไปสูงสุดอีกไม่เกิน 10 ปี (สิ้นสุดปี 2586) ทั้งนี้สัญญาข้างต้นมีการกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่า และต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้ว โดยค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม
- ผลประกอบการจากไตรมาส 3/2568 อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าตามผลของสัญญาระยะยาวข้างต้น โดยในปี 2568 อัตราดอกเบี้ยยังคงมีแนวโน้มจะลดลง กองทุนคาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ
- สำหรับแนวโน้มปริมาณการใช้ข้อมูล ที่เพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมโทรคมนาคม จะสนับสนุนให้มีการใช้เสาโทรคมนาคมและสาย FOC ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีโอกาสที่จะเติบโตได้ในอนาคต

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ

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

- สำหรับกองทุนรวม POPF ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ มีการเปิดใช้ อาคารจอดรถหลังใหม่ในปี 2567 ที่มีความสูง 7 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการนำระบบจอดรถยนต์อัตโนมัติเข้ามาใช้งานเพื่อเพิ่มความสะดวก ความพึงพอใจให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการในอาคารมากยิ่งขึ้น
- สำหรับกองทุนรวม POPF เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2568 ได้ส่งมอบคืนที่ดินและอาคาร รวมทั้งอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินโครงการให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่สิ้นสุดลง ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2568 กองทุนรวมจะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลงจากไตรมาสก่อนที่ยังมีการลงทุนในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์จำนวน 23 วัน
- สำหรับกองทุนรวม CPNCG ลงทุนใน อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี บริเวณแยกราชประสงค์ เชื่อมต่อกับอาคารศูนย์การค้าโรงแรมชั้นนำ และBTS สายสีเขียว อีกทั้งกองทุนมีการดูแลปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ในปี 2565 รวมถึงทางกองทุนอยู่ระหว่างการปรับปรุงเพิ่มเติมส่งผลให้มีผู้ให้ความสนใจเช่าสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามด้วยสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบันตามอาจจะส่งกระทบต่ออัตราการเช่าของอาคาร รวมถึงอาจทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ในระดับต่ำลง
- การปรับปรุงอาคารสำนักงานภายในโครงการของทั้ง 2 กองทุน รวมถึงการเข้าร่วมกิจกรรมเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ การขอรับใบรับรองคุณภาพอาคารในด้านต่างๆ เช่น LEED, WiredScore, WELL HSR, Building Safety Awards(BSA) และ โครงการสำนักงานสีเขียว(Green Office) นั้น บริษัทจัดการเห็นว่าจะทำให้ทรัพย์สินมีความน่าสนใจ สามารถตอบโจทย์ของผู้เช่าในสภาวะที่มีการแข่งขันสูงได้

Infrastructure Fund

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม 9,727 เสา สาย FOC และระบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (2) สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าเสาโทรคมนาคม 6,332 เสา ระบบใยแก้วนำแสงหลัก และอุปกรณ์ระบบสื่อสัญญาณที่เกี่ยวข้อง (ระบบ FOC) ตามสัญญาเช่าเครื่องและอุปกรณ์ HSPA โดยทางกองทุนได้ใช้สิทธิในการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม จำนวน 5,890 เสาและระบบ FOC แล้วในวันที่ 4 สิงหาคม 2568 และ (3) สัญญาเช่า FOC ระยะยาว 20 และ 30 ปี โดยมีสิทธิในการซื้อ และรับโอนทรัพย์สินโทรคมนาคมดังกล่าวเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด โดยสามารถใช้สิทธิได้ในปี 2578 และปี 2591

ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอนมั่นคงเนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลักสิ้นสุดปี2576 ซึ่งกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่าและต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้วในขณะที่ค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม โดยในปี 2568 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะทยอยลดลง กองทุนคาดว่ากองทุนยังสามารถการจ่ายเงินปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ

อัตราการเช่าพื้นที่

อัตราการเช่าเสาโทรคมนาคม

(Tower's Leased slots)[1]

~ 67%

อัตราการเช่าสายเคเบิ้ล

(FOC's Leased slots)[1]

~ 78%

หมายเหตุ: [1] อัตราการเช่าของผู้เช่าหลัก ณ วันที่ 30 ก.ย. 2568 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายอื่นได้ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเข้าลงทุนของ DIF

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2568[2]

รายได้รวม

3,645 ล้านบาท

2.86% Q-o-Q
2.92% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

585 ล้านบาท

5.1% Q-o-Q
-6.5% Y-o-Y

เงินปันผล ไตรมาส 3/2568

0.2222 บาท/หน่วย

0.0% Q-o-Q
0.0% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

15.3000 บาท

0.3% Q-o-Q
-5.0% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

2,769 ล้านบาท

0.2% Q-o-Q
2.7% Y-o-Y

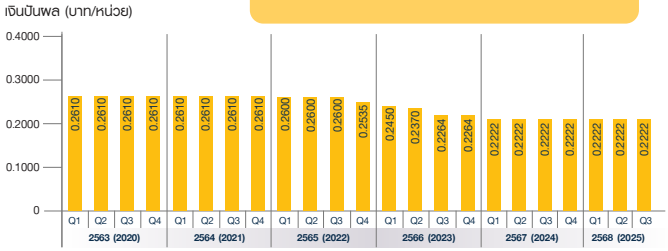
หมายเหตุ : [2] งบการเงินผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี
Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา
Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.2222** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ก.ค. 2568 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2568**

เงินปันผล/ลดทุน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 11.4761 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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

Office Sector

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 (UBC II)(สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 15 ปี 6 เดือน[1]) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 19 ปี 1 เดือน[1]) ทั้งนี้กองทุนรวมสิ้นสุดการเช่าอาคารเพลินจิต เซ็นต์เตอร์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568

หมายเหตุ: [1]ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2568

อัตราการเช่าพื้นที่[1]

อาคารสมัชชาวาณิช 2

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
33,333 SQ.M.	80.5%

โครงการบางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
49,472 SQ.M.	92.2%

หมายเหตุ: [1] พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่า ณ วันที่ 30 ก.ย. 2568

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2568[1]

รายได้รวม[2]

146.73 ล้านบาท

+1.4% Q-o-Q
-40.0% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม[2]

48.92 ล้านบาท

+2.1% Q-o-Q
-39.6% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

9.9061 บาท

-0.2% Q-o-Q
-2.0% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 3/2568

0.2150 บาท/หน่วย

- เงินปันผล 0.2150 บาท/หน่วย

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน[3]

96.23 ล้านบาท

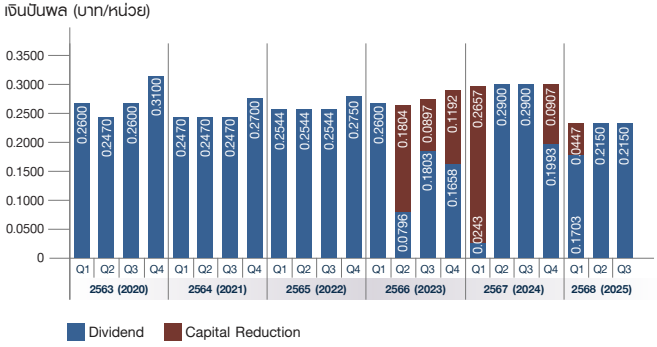
-27.8% Q-o-Q
+14.2% Y-o-Y

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ก.ค. 2568 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2568** กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน **0.2150 บาทต่อหน่วย(THB/unit)** โดยเป็นการจ่ายเงินปันผลทั้งจำนวน ทั้งนี้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ ณ วันที่ **30 ก.ย. 2568** มีมูลค่าเท่ากับ **9.2096 บาทต่อหน่วย**

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 14.1176 บาท/หน่วย**
- จ่ายลดทุนสะสม **รวม 0.7904 บาท/หน่วย**



หมายเหตุ : [1] งบการเงินได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว
[2] กองทุนรวมมีรายได้และค่าใช้จ่ายลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสิ้นสุดสิทธิการเช่าในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568
[3] ในไตรมาส 3/2568 กองทุนรวมมีรับรู้รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากทั้ง 2 อาคาร รวมจำนวน 1.54 ล้านบาท
Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา
Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

Office Sector

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 7.23 ปี[1]) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาดใหญ่ โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทย ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม

หมายเหตุ: [1]ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

อัตราการเช่าพื้นที่

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)[1]	อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)[1]
82,410 SQ.M.	96%

หมายเหตุ: [1]พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่าพื้นที่ (%) รวมพื้นที่ Co-working Space "At work" จำนวน 144 ตร.ม. ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2568[1]

รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม
201 ล้านบาท	33 ล้านบาท
+0.5% Q-o-Q -0.2% Y-o-Y	+5.5% Q-o-Q -7.2% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ไตรมาส 3/2568
9.2850 บาท/หน่วย	0.2661 บาท/หน่วย
-4.6% Q-o-Q -7.0% Y-o-Y[3]	• เงินปันผล - บาท/หน่วย • ลดทุน 0.2661 บาท/หน่วย

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน[2]

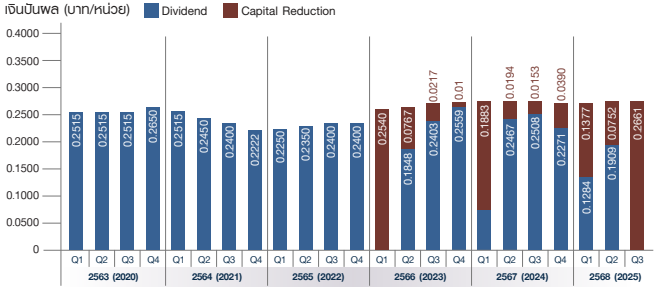
-76 ล้านบาท

-193.1% Q-o-Q
-170.9% Y-o-Y[3]

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **วันที่ 1 ก.ค. 2568 ถึง วันที่ 30 ก.ย. 2568** กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม **0.2661 บาทต่อหน่วย** โดยเป็นการลดเงินทุนจำนวน **0.2661 บาทต่อหน่วย** มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ คงเหลือ **9.1966 บาทต่อหน่วย**

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม
- จ่ายปันผลสะสม **รวม 11.2425 บาท/หน่วย**
- จ่ายลดทุนสะสม **รวม 1.1034 บาท/หน่วย**



หมายเหตุ : [1] งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี
[2] รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน
[3] รายการ การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ที่ลดลง 193.1% และลดลง 170.9% YoY มีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 201 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง
Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา
Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

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