



สรุปข้อมูลการลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
ไตรมาสที่ 4/2568

Property and Infrastructure Funds
by SCBAM Q4/2025



สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ให้มุมมองสำหรับปี 2026 ว่าภาคธุรกิจยังคงเผชิญกับความท้าทายรอบด้านจากทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศรวมถึงการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างในมิติต่าง ๆ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทิศทางเติบโตของภาคธุรกิจ โดยได้วิเคราะห์ 5 ประเด็นสำคัญที่ต้องจับตามองและคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการเติบโตของภาคธุรกิจ ในปี 2026 และในระยะกลาง ประกอบด้วย 1) ความผันผวนในห่วงโซ่อุปทานการค้าโลก จากผลกระทบของปัญหาความขัดแย้งภูมิรัฐศาสตร์และนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ซึ่งจะกดดันการเติบโตของรายได้และ Margin ของภาคธุรกิจ 2) ปัญหาความเปราะบางของกำลังซื้อภาคครัวเรือน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อบางธุรกิจ โดยเฉพาะกลุ่มที่ต้องพึ่งพาสินเชื่อเพื่อการบริโภคและสินค้าฟุ่มเฟือยฟื้นตัวได้ยากขึ้น 3) ข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนของนโยบายภาครัฐ โดยเฉพาะกลุ่มที่พึ่งพานโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจหรือขึ้นกับงบลงทุนของภาครัฐ จะมีความไม่แน่นอนของรายได้และอาจกระทบต่อการลงทุนในอนาคต 4) การแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น ทั้งจากในประเทศด้วยกันเองและจากต่างประเทศ ที่ทำให้ต้องเร่งปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่างและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน และ 5) การเปลี่ยนแปลงของ Mega trends ที่เร็วและมีแรงกดดันมากขึ้น อาทิ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ผลกระทบจาก Technology disruption รวมถึงประเด็นด้าน ESG ซึ่งจะเป็นตัวแปรสำคัญที่กำหนดทิศทางปรับตัวของธุรกิจในอนาคต รวมถึง SCB EIC มองว่ามีโอกาสมากขึ้นที่จะเห็น กบข. ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก 2 ครั้งในปีนี้ จากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญในช่วงครึ่งหลังของปี และภาวะการเงินในประเทศที่ยังคงตึงตัวอย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC มองว่าปี 2568 รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) มีแนวโน้มเติบโตราว 2.8%YOY ซึ่งจะลดตัวจากในช่วงก่อนหน้าที่เติบโตราว 5.8%CAGR ขณะที่ในระยะกลาง (2026-2028F) มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 2.9%CAGR โดยการเติบโตของรายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมมาจาก 3 ส่วนหลัก 1) การเติบโตของรายได้ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยเฉพาะปริมาณการใช้ข้อมูลผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากสัดส่วนการใช้งานผ่านโครงข่าย 5G ที่เพิ่มขึ้น และการพัฒนาคุณภาพสัญญาณของผู้ให้บริการ รวมถึงการแข่งขันทันทีเป็นไปในเชิงคุณภาพทำให้ ARPU มีโอกาสขยายตัว 2) การเติบโตของรายได้ธุรกิจอินเทอร์เน็ตประจำที่ จากการพัฒนาคุณภาพบริการ การนำเสนอแพ็คเกจและบริการเสริมที่หลากหลาย เพื่อผลักดันให้ผู้บริโภคเลือกใช้แพ็คเกจราคาสูงขึ้น รวมถึงนโยบายภาครัฐที่ส่งเสริมการเข้าถึงอินเทอร์เน็ต และ 3) การเติบโตของ รายได้จากธุรกิจอื่นที่ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เช่น บริการด้านความบันเทิง บริการแพลตฟอร์มทางการเงิน และบริการลูกค้าองค์กร อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยกดดันจาก 1) แพ็คเกจเริ่มต้นที่มีราคาเข้าถึงง่าย ทั้งอินเทอร์เน็ตโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตประจำที่กดดัน ARPU เฉลี่ยให้ขยายตัวได้อย่างจำกัด 2) อัตราการเข้าถึงโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตประจำที่ของไทยที่อยู่ในระดับสูงและเข้าใกล้จุดอิ่มตัว กดดันให้การเติบโตของผู้ใช้งานชะลอตัวได้ และ 3) การประมูลคลื่นความถี่ในปี 2025 เป็นปัจจัยสำคัญที่จะกระทบต่อการค่าใช้จ่ายในระยะยาวได้

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว จากแรงกดดันทางเศรษฐกิจ โดยแม้ยังมีความต้องการลงทุนจากบริษัทต่างชาติ แต่ผลกระทบของสงครามการค้าและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก อาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าจากต่างชาติขยายตัวชะลอตัว อุปสงค์ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2026 มีแนวโน้มทรงตัว หรือขยายตัวเล็กน้อย ราว +0% ถึง +1%YOY ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยความต้องการพื้นที่เช่าจากบริษัทต่างชาติมีแนวโน้มขยายตัวชะลอตัว จากผลกระทบของสงครามการค้าจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ และความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้บริษัทที่ต้องการลงทุนในไทยส่วนหนึ่งอาจชะลอการลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจน อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ในปี 2026 ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเล็กน้อย ราว +0.5% ถึง +1.5%YOY หลังจากเพิ่มขึ้นราว +5%YOY ในปี 2025 โดยผู้ประกอบการบางส่วนยังชะลอหรือระงับแผนการเปิดโครงการใหม่ ขณะที่โครงการเปิดใหม่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นโครงการขนาดใหญ่เกรด A และ A+ ทำเลใจกลางเมืองเป็นหลัก อย่างไรก็ตามอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง 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

สุดท้ายนี้ บจก. ไทยพาณิชย์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจ ในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน ทั้งนี้ หากท่านพบปัญหาการจ่ายปันผล หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อ SCBAM Call Center โทรศัพท์ 0 2777 7777 ในวันและเวลาดำเนินการ 08.30 - 17.00 น.

ที่มา :

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : In Focus Industry Outlook 2026

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2026 : Telecom

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Insight Commercial Real estate

สารจากผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้บล.ไทยพาณิชย์ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน ขอแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม ดังนี้

(1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF)

- ลักษณะ: การจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอนมากขึ้น เนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลัก โดยสัญญาเช่าสำหรับเสาโทรคมนาคมจะสิ้นสุดปี 2576 สำหรับสาย FOC จะสิ้นสุดในปี 2576 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมที่หากผู้เช่าหลักเช่าเชื่อมโยงตามที่ตั้งลงกันไว้ ผู้เช่าหลักจะต้องเช่าสาย FOC ยาวออกไปสูงสุดอีกไม่เกิน 10 ปี (สิ้นสุดปี 2586) ทั้งนี้สัญญาข้างต้นมีการกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่า และต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้ว โดยค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม
- ผลประกอบการจากไตรมาส 4/2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าตามผลของสัณยหาระยะยาวข้างต้น โดยภาพรวมในปี 2568 อัตราดอกเบี้ยยังคงมีแนวโน้มลดลง กองทุนคาดว่าสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ
- สำหรับแนวโน้มปริมาณการใช้ข้อมูล ที่เพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมโทรคมนาคม จะสนับสนุนให้มีการใช้เสาโทรคมนาคมและสาย FOC ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีโอกาสดึงดูดที่ดินในอนาคต

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ

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

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

- สำหรับกองทุนรวม POPF ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ มีการเปิดใช้ อาคารจอดรถหลังใหม่ในปี 2567 ที่มีความสูง 7 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการนำระบบจอดรถยนต์อัตโนมัติเข้ามาใช้งานเพื่อเพิ่มความสะดวก ความพึงพอใจให้ผู้ใช้และผู้เช่าและผู้ใช้บริการในอาคารมากยิ่งขึ้น
- สำหรับกองทุนรวม POPF เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2568 ได้ส่งมอบคืนที่ดินและอาคาร รวมทั้งอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินงานโครงการให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่สิ้นสุดลง ส่งผลให้ในไตรมาส 2/2568 กองทุนรวมจะมีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลงจากไตรมาสก่อนที่ยังมีการลงทุนในอาคารเพลินิจิตีเซ็นเตอร์จำนวน 23 วัน
- สำหรับกองทุนรวม CPNCG ลงทุนใน อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี บริเวณถนนแยกราชประสงค์ เชื่อมต่อกับอาคารศูนย์การค้าโรบินสันเซ็นทรัลและBTS สายสีเขียว อีกทั้งกองทุนมีการดูแลปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ในปี 2565 รวมถึงทางกองทุนอยู่ระหว่างการปรับปรุงเพิ่มเติมส่งผลให้มีพื้นที่ความสนใจเช่าสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามด้วยสภาวะการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบันตามอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าของอาคาร รวมถึงอาจทำให้การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทำได้ในระดับต่ำลง
- โดย ณ สิ้นปี 2568 อัตราการเช่าของ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ อยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงเนื่องจากในเดือนธันวาคม 2568 มีผู้เช่ารายใหญ่สิ้นสุดพื้นที่เช่า ซึ่งทาง CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างการหาผู้เช่าเข้ามาทดแทน โดยในช่วงระยะดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมลดลง อย่างไรก็ตามทางกองทุนรวม CPNCG มีแผนที่จะบรรเทาผลกระทบ โดยระลอกการเก็บเงินสำรองเพื่อใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเพิ่งมีการปรับปรุงใหญ่ไป และในปัจจุบันยังมีเงินทุนสำรองเพียงพอ
- การปรับปรุงอาคารสำนักงานภายในโครงการของทั้ง 2 กองทุน รวมถึงการเข้าร่วมกิจกรรมเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ การขอรับใบรับรองคุณภาพอาคารในด้านต่างๆ เช่น LEED, WiredScore, WELL HSR, Building Safety Awards(BSA) และ โครงการสำนักงานสีเขียว(Green Office) นั้นบริษัทจัดการเห็นว่าจะทำให้ทรัพย์สินมีความน่าสนใจ สามารถตอบโจทย์ของผู้อาศัยในสภาวะที่มีการแข่งขันสูงได้



Infrastructure
Fund

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม 9,727 เสา สาย FOC และระบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (2) สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สิทธิที่เกิดจากการให้เช่าเสาโทรคมนาคม 6,332 เสา ระบบใยแก้วนำแสงหลัก และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง (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

ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอนมั่นคงเนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลักสิ้นสุดปี 2576 ซึ่งกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่าและต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้วในขณะที่ทำค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม โดยในปี 2568 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะทยอยลดลง กองทุนคาดว่ากองทุนจะสามารถจ่ายปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ

อัตราการใช้พื้นที่

อัตราการใช้เสาโทรคมนาคม

(Tower's Leased slots)⁽¹⁾

~ 67%

อัตราการใช้สายเคเบิล

(FOC's Leased slots)⁽¹⁾

~ 78%

ระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยคงเหลือ⁽²⁾

ประมาณ 13 ปี

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการใช้ของพื้นที่เช่าหลัก ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้ผู้เช่ารายอื่นได้ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าของ กองทุน

⁽²⁾ จำนวนอายุเฉลี่ยตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่โดยมีสมมติฐานการขยายระยะเวลาการเช่า FOC อีก 10 ปี

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2568⁽³⁾

รายได้รวม

3,705 ล้านบาท

1.7% Q-o-Q

4.5% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

665 ล้านบาท

13.7% Q-o-Q

9.1% Y-o-Y

เงินปันผล ไตรมาส 4/2568

0.2222 บาท/หน่วย

0.0% Q-o-Q

0.0% Y-o-Y

สิทธิประโยชน์ต่อหน่วย

15.6035 บาท

2.0% Q-o-Q

2.7% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสิทธิประโยชน์จากการดำเนินงาน

5,589 ล้านบาท

101.8% Q-o-Q

175.6% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽³⁾ เป็นการเงินจากการตรวจสอบจากข้อมูลบัญชีแล้ว Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

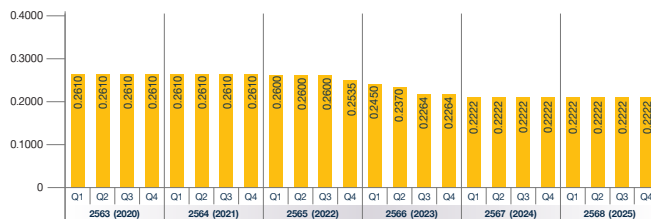
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.2222** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ต.ค. 2568 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2568**

เงินปันผล/ลดทุน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

• จ่ายปันผลสะสม **รวม 11.6983 บาท/หน่วย**

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทั้งในประเทศและต่างประเทศซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินปันผลเป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมนับตั้งแต่วันที่สิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวของ DIF ได้สิ้นสุดลงแล้วในปี 2565 ดังนั้นนับตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปบุคคลธรรมดา ที่ได้รับเงินปันผลจาก DIF จะไม่ได้รับยกเว้นภาษีสำหรับเงินปันผลอีกต่อไป โดยเริ่มจากงวด ณ วันที่สิ้นสุดทะเบียนที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ที่มีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 มีนาคม 2566



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชาวนิช 2 (UBC II) (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 15 ปี 3 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 18 ปี 10 เดือน⁽¹⁾) ทั้งนี้กองทุนรวมสิ้นสุดการเช่าอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568

อัตราการใช้พื้นที่⁽¹⁾

อาคารสมัยชาวนิช 2

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

33,334 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

81.5%

โครงการบางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

49,472 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

92.4%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2568⁽¹⁾

รายได้รวม⁽²⁾

146.45 ล้านบาท

-0.2% Q-o-Q
-38.7% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม⁽²⁾

56.36 ล้านบาท

+15.2% Q-o-Q
-32.2% Y-o-Y

สิทธิประโยชน์ต่อหน่วย

9.8768 บาท

-0.3% Q-o-Q
-1.0% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ไตรมาส 4/2568

0.2150 บาท/หน่วย

การเพิ่มขึ้นในสิทธิประโยชน์สุทธิ
จากการดำเนินงาน⁽³⁾

89.41 ล้านบาท

-7.1% Q-o-Q
+12.3% Y-o-Y

• เงินปันผล
0.2150 บาท/หน่วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธ.ค. 2568 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2568 กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.2150 บาทต่อหน่วย (THB/unit) โดยเป็นการจ่ายเงินปันผลทั้งจำนวน ทั้งนี้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 9.2096 บาทต่อหน่วย

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม
จำนวน 15,1230 บาท/หน่วย แบ่งเป็น

- จ่ายปันผลสะสม รวม 14,3326 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม 0,7904 บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



หมายเหตุ : ⁽¹⁾ เป็นการเพิ่มขึ้นจากการตรวจสอบจากฟูลไทม์นิวส์

⁽²⁾ กองทุนรวมมีรายได้สุทธิค่าใช้จ่ายลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสิ้นสุดสิทธิการเช่าอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568

⁽³⁾ ในปีไตรมาส 4/2568 กองทุนรวมมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่าจ่ายค่าธรรมเนียมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากทั้ง 2 อาคาร รวมจำนวน 0.56 ล้านบาท

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทร

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 6.98 ปี⁽¹⁾) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาดใหญ่ โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทย ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อัตราการใช้พื้นที่

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

82,410 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾77%⁽²⁾หมายเหตุ: ⁽¹⁾พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการใช้พื้นที่ (%) รวมพื้นที่ Co-working Space "At work" จำนวน 144 ตร.ม. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568⁽²⁾ผู้เช่ารายใหญ่ ไม่ต่อสัญญาเช่าในเดือนธันวาคม 2568 โดยปัจจุบันทางบริษัท CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระหว่างการหาผู้เช่าทดแทนข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2568⁽¹⁾

รายได้รวม

200 ล้านบาท

- 0.3% Q-o-Q
+ 1.2% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

32 ล้านบาท

- 2.8% Q-o-Q
+ 2.0% Y-o-Y

สิทธิประโยชน์ต่อหน่วย

9.1307 บาท/หน่วย

- 1.7% Q-o-Q
- 8.2% Y-o-Y⁽³⁾การเพิ่มขึ้น (ลดลง)
ในสิทธิประโยชน์
จากการดำเนินงาน⁽²⁾

+ 48 ล้านบาท

+ 162.9% Q-o-Q
- 50.8% Y-o-Y⁽³⁾

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ไตรมาส 4/2568

0.2260 บาท/หน่วย

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

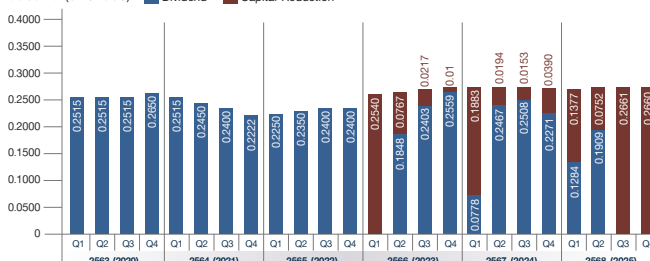
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **วันที่ 1 ต.ค. 2568 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 2568** กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม **0.2260 บาทต่อหน่วย** โดยเป็นการลดเงินทุนจำนวน **0.2260 บาทต่อหน่วย** มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ คงเหลือ **8.9706 บาทต่อหน่วย**

เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม
จำนวน 12.5719 บาท/หน่วย แบ่งเป็น

- จ่ายปันผลสะสม รวม 11.2425 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม 1.3294 บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย) Dividend Capital Reduction

หมายเหตุ: ⁽¹⁾เป็นการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี⁽²⁾รวมรายการกำไรขาดทุนสุทธิ จากเงินลงทุน⁽³⁾รายการ การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสิทธิประโยชน์จากการดำเนินงาน ที่เพิ่มขึ้น +162.9% และลดลง 50.8% YoY มีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 69 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน 3

ขาดทุน จำนวน 204 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา

Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจ
ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีต/ผลการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง
กับผลิตภัณฑ์ในตลาดทุน มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต



สอบถามรายละเอียดได้ที่ / หากพบปัญหาการจ่ายปันผลโปรดติดต่อ
SCBAM Client Relations โทร 02 777 7777

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