



สรุปข้อมูลการลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

ไตรมาสที่ 3/2567

Property and Infrastructure Funds

by SCBAM Q3/2024

www.scbam.com

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



สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ประเมินเศรษฐกิจไทยปี 2024 จะทยอยฟื้นตัวไม่สูงนักที่ 2.5% โดยภาคการท่องเที่ยวยังเป็นแรงส่งหลักที่เหลืออยู่ของเศรษฐกิจไทย SCB EIC ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2025 ที่ 39.4 ล้านคน แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2024 จะยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องได้ จากแรงขับเคลื่อนของการท่องเที่ยวและภาคบริการรวมถึงเศรษฐกิจด้านอุปสงค์อื่นที่กลับมาขยายตัวเร่งขึ้นในหลายองค์ประกอบ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีแรงกดดันจาก (1) การส่งออกสินค้าที่จะขยายตัวจำกัดส่วนหนึ่งเพราะความสามารถแข่งขันที่ลดลง (2) ภาคการผลิตที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปโดยมีแรงกดดันทั้งปัจจัยภายนอกจากสินค้าจีนที่เข้ามาตีตลาดเนื่องจากจีนมีปัญหา Overcapacity ในประเทศ รวมถึงปัจจัยภายในจากอุปสงค์ในประเทศที่เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัว และ (3) การลงทุนภาครัฐที่แม้จะกลับมาเร่งตัวจากการเร่งรัดเบิกจ่ายหลัง พ.ร.บ. งบประมาณปี 2024 สำเร็จแล้วก็ตาม แต่ยังไม่สามารถชดเชยการหดตัวรุนแรงในช่วง 4 เดือนแรกของปีนี้ได้ ทั้งนี้ SCB EIC ประเมินว่า คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 1 ครั้งปลายปี 2024 เหลือ 2.25% และปรับลดอีกครั้งเหลือ 2% ในช่วงต้นปี 2025 จากอุปสงค์ในประเทศที่อาจได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากฐานะครัวเรือนที่ยังเปราะบาง คาดว่าในปี 2025 เศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวต่อเนื่องที่ 2.9% ส่วนหนึ่งจากการฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและการเบิกจ่ายภาครัฐที่กลับมาเป็นปกติ

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC มองว่าธุรกิจโทรคมนาคมได้ฟื้นการแข่งขันด้านราคาที่สูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ให้บริการของไทยพิจารณากลยุทธ์ในการควบรวมเช่นเดียวกับเทรนด์ของโลก มูลค่าตลาดโทรคมนาคมของไทยในช่วงปี 2020-2022 ได้หดตัวลงหลังจากการขยายตัวรุนแรงของความต้องการใช้งานอินเทอร์เน็ตในช่วงโควิด-19 จากการแข่งขันด้านราคาที่ยืดเยื้อ อย่างไรก็ตาม SCB EIC คาดการณ์ว่าปี 2025 รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) มีแนวโน้มเติบโตราว 2.8% YOY การเติบโตของรายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมมาจาก 3 ส่วนหลัก 1) การเติบโตของรายได้ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยเฉพาะปริมาณการใช้ข้อมูลผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาคุณภาพสัญญาณของผู้ให้บริการและสัดส่วนการใช้งานผ่านโครงข่าย 5G ที่เพิ่มขึ้น 2) การเติบโตของผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตประจำที่ 3) กลยุทธ์การเพิ่มรายได้จากบริการอื่น เช่น บริการด้านความบันเทิงที่ผู้บริโภค และบริการด้าน Business solution หากลูกค้าองค์กร รวมไปถึงการควบรวมกิจการในธุรกิจโทรคมนาคมเช่นกัน

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกธุรกิจค้าปลีกในปี 2024 มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง คาดการณ์ว่าภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2025 มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องราว 3.6% และคาดว่าจะเติบโตอีกราว 4% ในระยะกลาง ตามการเติบโตของการบริโภคภาคเอกชน โดยภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Downtown พื้นที่ให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มกลับมาขยายตัวได้ดี จากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น การกลับมาทำกิจกรรมนอกบ้านของผู้บริโภคมากขึ้นรวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ทำให้ traffic ของพื้นที่ downtown ใจกลางเมืองกลับมาคึกคักมากขึ้น ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2023 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่ยังคงติดตามภาวะหนี้ครัวเรือนและการใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มประชาชน ขณะที่อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้าตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และการต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากหดตัวลงในช่วง COVID-19

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2024 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย จากกลุ่มเกรด A เป็นหลัก ท่ามกลางภาวะอุปทานส่วนเกินที่เพิ่มมากขึ้น อุปสงค์มีแนวโน้มขยายตัวเพียงเล็กน้อย จากกลุ่ม CBD เกรด A เป็นหลัก จากทั้งความต้องการใหม่และกลุ่มที่ย้ายมาจาก Segment อื่น แต่รูปแบบการทำงานแบบ Hybrid workplace จากที่โหดโหด สลับกับการเข้าสำนักงาน ยังคงกดดันให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปัจจุบัน และในระยะต่อไปมีแนวโน้มเติบโตได้ไม่มากเท่าที่ควร ขณะที่อุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่า ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังคงกดดันอัตราค่าเช่าให้ฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย และกดดันให้อัตราการปล่อยเช่ายังมีแนวโน้มลดลง

อย่างไรก็ดี ตลาดสำนักงานให้เช่าและตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป ยังต้องเผชิญความท้าทายที่สำคัญหลายประการ โดยเฉพาะอุปทานส่วนเกินที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และแรงกดดันจากเทรนด์ ESG นอกจากนี้ การทำงานแบบ Hybrid workplace และการ Outsourcing จากภายนอกจะส่งผลต่อความต้องการสำนักงานให้เช่า ขณะที่ความนิยมแพลตฟอร์ม E-commerce ยังคงมีผลต่อความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

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

ที่มา :

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Outlook มุมมองเศรษฐกิจปี 2024 – 2025 ณ ไตรมาส 3 ปี 2024 ณ ไตรมาส 3/2024

SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2025, Telecommunications and media, Wholesale and Retail, Real Estate

สารจากผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้บลจ.ไทยพาณิชย์ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน ขอแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม ดังนี้

(1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF)

- ลักษณะ: การจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอน มั่นคง เนื่องจากเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลัก โดยสัญญาเช่าสำหรับเสาโทรคมนาคมจะสิ้นสุดปี 2576 สำหรับสาย FOC จะสิ้นสุดในปี 2576 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมที่หากผู้เช่าหลักเช่าเกินไปตามที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่าหลักจะต้องเช่าสาย FOC ยาวออกไปสูงสุดอีกไม่เกิน 10 ปี (สิ้นสุดปี 2586) ทั้งนี้สัญญาข้างต้นมีการกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่า และต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้ว โดยค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือ ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืม
- ผลประกอบการของกองทุนใกล้เคียงไตรมาสที่ผ่านมาตามสัญญาระยะยาวข้างต้น โดยในปี 2567 มีแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยทรงตัว และลดลง กองทุนคาดว่ากองทุนสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ
- สำหรับแนวโน้มปริมาณการใช้ข้อมูล ที่เพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมโทรคมนาคม จะสนับสนุนให้มีการใช้เสาโทรคมนาคมและสาย FOC ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีโอกาสดำเนินได้ได้ในอนาคต

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

- สำหรับกองทุนรวม CPNCG ลงทุนใน อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี บริเวณแยกราชประสงค์ เชื่อมต่อกับอาคารศูนย์การค้า โรงแรมชั้นนำ และ BTS สายสีชมพู อีกทั้งกองทุนมีการดูแลปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ในปี 2565 รวมถึงทางกองทุนอยู่ระหว่างการปรับปรุงเพิ่มเติม ส่งผลให้มีผู้ให้ความสนใจเช่าสำนักงานอย่างต่อเนื่อง แม้ในบางช่วงเวลาอัตราค่าเช่าของกองทุนรวมมีการปรับตัวลดลงตามกลยุทธ์การปรับเปลี่ยนสัดส่วนผู้เช่า ซึ่งกองทุนคาดว่าจะได้รับผลกระทบเป็นเพียงระยะเวลาสั้นๆ โดยที่การจัดหาผู้เช่ามาทดแทนพื้นที่จะได้อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น
- สำหรับกองทุนรวม POPF มีการเปิดใช้ อาคารจอดรถใหม่ในปี 2567 ระบบอัจฉริยะที่อาคาร บางนาทาวเวอร์ เพื่อเพิ่มความสะดวกให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการในอาคาร
- โดยการปรับปรุงอาคารสำนักงานดังกล่าวจะ ทำให้ทรัพย์สินมีความน่าสนใจและแข่งขันในตลาดได้ ส่งผลให้ผลประกอบการของกองทุนรวมจึงยังคงมีความมั่นคง และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอและเมื่อพิจารณาจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (เงินปันผล และเงินลดทุน) ของกองทุนข้างต้นจะเห็นได้ว่ามีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง



Infrastructure
Fund

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์เสาโทรคมนาคม 9,727 เสา สาย FOC และระบบรอดแบนด์ในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (2) สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิที่เกิดจากการให้เช่าเสาโทรคมนาคม 6,332 เสา ระบบใยแก้วนำแสงหลัก และอุปกรณ์ระบบสื่อสารสัญญาณที่เกี่ยวข้อง (ระบบ FOC) ตามสัญญาเช่าเครื่องและอุปกรณ์ HSPA โดยมีสิทธิในการซื้อและรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวบางส่วนในปี 2568 และ (3) สัญญาเช่า FOC ระยะยาว 20 และ 30 ปี โดยมีสิทธิในการซื้อ และรับโอนทรัพย์สินโทรคมนาคมดังกล่าวเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด โดยสามารถใช้สิทธิได้ในปี 2578 และปี 2591

ลักษณะการจัดหาประโยชน์ของกองทุนมีความแน่นอน มั่นคง เนื่องจากเป็นการก่อสร้างเช่าระยะยาวกับผู้เช่าหลักสิ้นสุดปี 2576 ซึ่งกำหนดการปรับขึ้นของค่าเช่า และต้นทุนค่าใช้จ่ายไว้แล้ว ในขณะที่ค่าใช้จ่ายแปรผันที่สำคัญมี 1 รายการ คือต้นทุนจากการเงินจากการกู้ยืม โดยในปี 2567 ที่แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยทรงตัว และปีแนวโน้มจะลดลง กองทุนคาดว่าจะสามารถการจ่ายปันผลได้อย่างสม่ำเสมอ

อัตราค่าเช่าพื้นที่



อัตราค่าเช่าเสาโทรคมนาคม

(Tower's Leased slots)⁽¹⁾

~ 60%

อัตราค่าเช่าสายเคเบิล

(FOC's Leased slots)⁽¹⁾

~ 78%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าของหอคอยหลัก ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้ผู้อื่นรายอื่นได้

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2567⁽¹⁾

รายได้รวม

3,541 ล้านบาท

-0.1% Q-o-Q
+0.04% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

625 ล้านบาท

-2.6% Q-o-Q
+1.6% Y-o-Y

เงินปันผล ไตรมาส 3/2567

0.2222 บาท/หน่วย

0.0% Q-o-Q
-1.9% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

16.1069 บาท

+0.2% Q-o-Q
-1.1% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน⁽²⁾

2,696 ล้านบาท

+0.8% Q-o-Q
+0.1% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ เป็นการดำเนินงานในระหว่างไตรมาสสองจากฟูลชอว์ในปี

⁽²⁾ งบรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

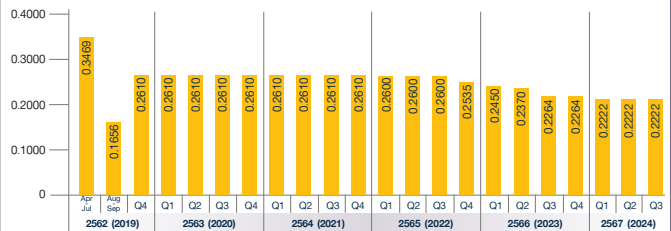
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.2222** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ **1 ก.ค. 2567 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2567**

เงินปันผล/ลดทุน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 10.5873 บาท/หน่วย**

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ผู้ถือหน่วยลงทุนประเภทบุคคลธรรมดาทั้งในประเทศและต่างประเทศซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินปันผล เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมนั้นบังคับสิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวของ DIF ได้สิ้นสุดลงแล้วในปี 2565 ดังนั้นนับตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปบุคคลธรรมดา (ไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลซึ่งมิใช่นิติบุคคล) ที่ได้รับเงินปันผลจาก DIF จะไม่ได้รับยกเว้นภาษีสำหรับเงินปันผลอีกต่อไป โดยเริ่มจากงวดแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ที่มีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 มีนาคม 2566



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัชชาวานิช 2 (UBC II)(สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16 ปี 6 เดือน⁽¹⁾) โครงการอาคารเพลนิจิต เซ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 4 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 20 ปี 1 เดือน⁽¹⁾)

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾



อาคารสมัชชาวานิช 2

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

33,333 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

82.5%

อาคารเพลนิจิต เซ็นเตอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

42,695 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

81.3%

โครงการบางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

49,552 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

92.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่า ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2567⁽¹⁾

รายได้รวม

244.34 ล้านบาท

+0.5% Q-o-Q

+2.6% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

80.95 ล้านบาท

+10.0% Q-o-Q

+2.7% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

10.1038 บาท

-1.1% Q-o-Q

-3.2% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ไตรมาส 3/2567

- เงินปันผล 0.2900 บาท/หน่วย

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน⁽²⁾

84.26 ล้านบาท

-60.1% Q-o-Q

-3.0% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ขยายเงินอยู่ในระหว่างตรวจสอบจากผู้ออกเงิน

⁽²⁾ รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน โดยกองทุนรวมรับรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในบัญชีตราสารของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ 3 อาคาร จำนวน 79.32 ล้านบาท

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา

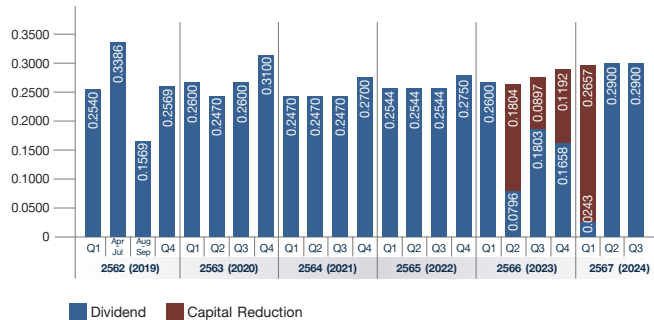
Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านม

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ก.ค. 2567 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2567 กองทุนจ่ายเงินปันผลทั้งจำนวนจำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย(THB/unit) เนื่องจากผลประกอบการมีแนวโน้มดีขึ้นและใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

- เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม
- จ่ายปันผลสะสม รวม 13.3180 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม 0.6550 บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



■ Dividend ■ Capital Reduction



Office Sector

กองทุนอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 8.23 ปี⁽¹⁾) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาดใหญ่ โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทย ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

82,404 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

96%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่าพื้นที่ (%) รวมพื้นที่ Co-working Space "At work" จำนวน 144 ตร.ม. ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2567⁽¹⁾

รายได้รวม

201 ล้านบาท

+2.4% Q-o-Q
+0.1% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

35 ล้านบาท

-2.4% Q-o-Q
-7.1% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

9.9807 บาท/หน่วย

-0.2% Q-o-Q
-2.2% Y-o-Y⁽³⁾

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ไตรมาส 3/2567

0.2661 บาท/หน่วย

- **ปันผล**
0.2508 บาท/หน่วย
- **ลดทุน**
0.0153 บาท/หน่วย

การเพิ่มขึ้น (ลดลง)

ในสินทรัพย์สุทธิ

จากการดำเนินงาน⁽²⁾

107 ล้านบาท

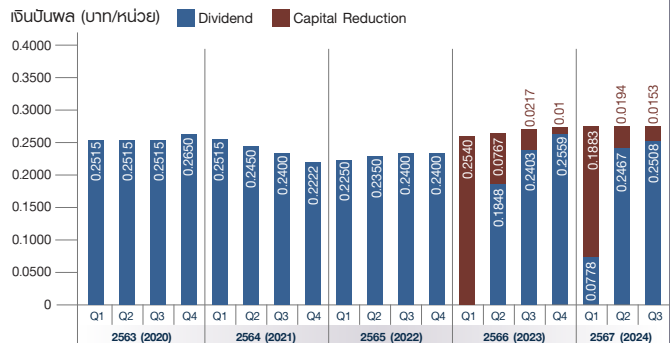
+1.7% Q-o-Q
+4.4% Y-o-Y⁽³⁾

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **วันที่ 1 ก.ค. 2567 ถึง วันที่ 30 ก.ย. 2567** กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม **0.2661 บาทต่อหน่วย** แบ่งเป็นเงินปันผลจำนวน **0.2508 บาทต่อหน่วย** และ **ลดเงินทุนจำนวน 0.0153 บาทต่อหน่วย** มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ **คงเหลือ 9.7146 บาทต่อหน่วย**

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 10.6961 บาท/หน่วย**
- จ่ายลดทุนสะสม **รวม 0.5854 บาท/หน่วย**



หมายเหตุ : ⁽¹⁾เป็นการเปิดเผยในระหว่างตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

⁽²⁾รวมรายการรายได้จากสุทธิจากเงินลงทุน

⁽³⁾รายการ การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ที่เพิ่มขึ้น 1.7% และ 4.4% YoY มีสาเหตุหลักมาจากการขายออกสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 45 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้

มีการเปลี่ยนแปลงจ่ายออกไปจริง

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิรี โพรมออฟฟิศ



Office Sector

Siri Prime Office Property Fund (SIRIP)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในโครงการอาคารสำนักงาน ซึ่ง เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

18,285 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

69.5%

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่า ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2567⁽¹⁾

รายได้รวม

26.62 ล้านบาท

+0.9% Q-o-Q
+18.9% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม

12.79 ล้านบาท

+7.7% Q-o-Q
+12.0% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ไตรมาส 3/2567

0.1000 บาท/หน่วย

+0.0% Q-o-Q
+53.8% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

11.3394 บาท

+1.2% Q-o-Q
+2.9% Y-o-Y

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน⁽²⁾

42.51 ล้านบาท

-4.4% Q-o-Q
+8.0% Y-o-Y

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ งบการเงินอยู่ในระหว่างตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

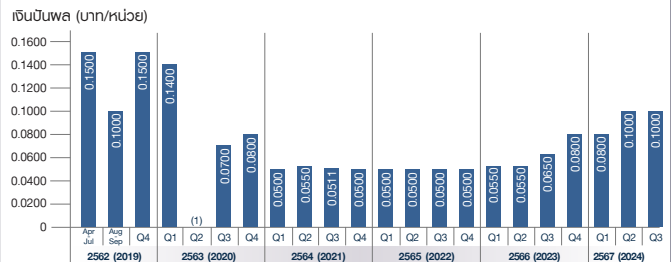
⁽²⁾ รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.1000 บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ 1 ก.ค. 2567 ถึงวันที่ 15 ต.ค. 2567

เงินปันผลตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม รวม 4.5942 บาท/หน่วย



หมายเหตุ : ⁽¹⁾ พิจารณาผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2563 ส่วนปันผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ก.ค. 2563 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2563

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