

SCB
บจ. ไทยพาณิชย์



สรุปข้อมูลการลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
ไตรมาสที่ 3/2566

Property and Infrastructure Funds
by SCBAM Q3/2023

www.scbam.com

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



สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจปี 2023 เหลือ 3.1% (เดิม 3.9%) จากข้อมูลจริงไตรมาส 2 ที่ต่ำกว่าคาดมากและการส่งออกสินค้าที่หดตัวแรงต่อเนื่อง แต่ยังมีแรงหนุนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยฟื้นตัวดีตามประมาณการ 30 ล้านคน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางที่เร่งตัวและเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายใหม่ ส่งผลให้ภาคบริการฟื้นตัวต่อเนื่องช่วยลดความเปราะบางในตลาดแรงงานสำหรับมุมมองปี 2024 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตเร่งขึ้นที่ 3.5% จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเป็น 37.7 ล้านคนการส่งออกสินค้าภาคเอกชนที่จะขยายตัวดีขึ้นตามแนวโน้มการอนุมัติการส่งออกของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment) และการส่งออกที่จะกลับมาฟื้นตัวอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะมีแนวโน้มเร่งขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 4 ปีนี้ แต่ยังคงอยู่ในกรอบเป้าหมายอยู่ที่ 1.7% และ 2% ในปี 2023 และปี 2024 ตามลำดับ เนื่องจากสภาพพลังงานและอาหารมีแนวโน้มสูงขึ้น ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานจะทรงตัวที่ 1.4% และ 1.5% ในปีนี้และปีหน้า ตามลำดับ ทั้งนี้ SCB EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะปรับขึ้นอีก 1 ครั้งในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินช่วงปลายเดือน ก.ย. สูงสุดสูงสุดของวัฏจักรดอกเบี้ย (Terminal rate) รอบนี้ที่ 2.5% ตามเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเข้าสู่ระดับศักยภาพ และเงินเฟ้อที่ยังมีแรงกดดันจากราคาพลังงานและอาหารที่มีแนวโน้มสูงขึ้นซึ่งจะทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่แท้จริงกลับเป็นบวกได้

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) ในปี 2023 มีแนวโน้มเติบโตราว 2.2%YOY ซึ่งชะลอลงจากในช่วงก่อนเกิดวิกฤตโควิด-19 ที่เติบโต 5.0%CAGR ขณะที่ในระยะกลาง (2024-26F) มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 2.9%CAGR อย่างไรก็ดี รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมยังมีปัจจัยกดดันจาก 1) การแข่งขันด้านราคาที่ยังอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะกดดันอัตราค่าบริการเฉลี่ย (ARPU) ทั้งโทรศัพท์เคลื่อนที่และอินเทอร์เน็ตประจำที่ให้ขยายตัวได้อย่างจำกัด และ 2) บริการอินเทอร์เน็ตรูปแบบอื่นที่จะเป็นทางเลือกให้กับผู้ใช้บริการ เช่น อินเทอร์เน็ตแบบไร้สาย (fixed wireless access) ผ่านเทคโนโลยี 5G และอินเทอร์เน็ตผ่านดาวเทียมของผู้ให้บริการต่างชาติที่อยู่ระหว่างการอนุญาตให้บริการในไทย ซึ่งบริการเหล่านี้มีโอกาสลดต้นทุนโดยของผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตโดยเฉพาะบริการ FBB

ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2023 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่าพื้นที่ให้เข้าใหม่จะขยายตัวราว +3% ถึง +4%YOY ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 550,000 ตร.ม. โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ midtown และ suburbs อาทิ Asiatique 2.2, the Forestias และ Central Westville รวมถึงโครงการขนาดใหญ่อีกบางโครงการ เช่น Bangkok Midtown, One Bangkok, The EmSphere ที่ต้องการเร่งแผนก่อสร้างให้เสร็จเร็วขึ้นเพื่อเปิดให้ทันภายในปีนี้ เนื่องจากเห็นสัญญาณกำลังซื้อภายในประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มากขึ้น สะท้อนได้จาก traffic ในหลายโครงการที่เริ่มกลับมาหนาแน่นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ค่อนข้างสูง และคาดว่าจะมากกว่าอุปสงค์ จะส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอลงมาเล็กน้อย นอกจากนี้ ยังต้องติดตามภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มประชากรให้ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2024 SCB EIC คาดการณ์ว่า อุปทานพื้นที่ให้เข้าใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเกรด A) ในอัตราที่มากกว่าการขยายตัวของความต้องการพื้นที่ให้เช่า เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันตลาดสำนักงานให้เช่าให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด และทำให้อัตราปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราเช่าปี 2024 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย เพียง +1% ถึง +2%YOY หลังจากหดตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 และในปี 2023 อาจหดตัวอีกราว -0.5% โดยมีเพียงกลุ่ม CBD เกรด A ที่มีแนวโน้มขยายตัวได้เล็กน้อย จากความต้องการที่คาดว่าจะมากกว่ากลุ่มอื่น และการพัฒนาคุณภาพพื้นที่โครงการใหม่ขึ้นไปถึงระดับ A+ ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งตามมาด้วยอัตราเช่าที่สูงขึ้น ในขณะที่อัตราเช่าในกลุ่มเกรด B อาจยังชะลอลงเล็กน้อยหรือทรงตัว จากความต้องการพื้นที่ที่ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก

ภาพรวมตลาดด้านภาคการท่องเที่ยวในปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทย คาดว่าอยู่ที่ 30 ล้านคนจากการประกาศเปิดประเทศของจีนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2023 ที่ผ่านมา ประกอบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติอื่นๆ ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาใกล้เคียงช่วงก่อนโควิด-19 การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและการเติบโตของคนไทยเที่ยวไทยส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง สะท้อนได้จากอัตราการเข้าพักและราคาที่พักเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นในหลายจังหวัด อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเริ่มทยอยเปิดให้บริการของโรงแรมที่ปิดบริการชั่วคราวด้วยผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 รวมถึงโรงแรมใหม่ที่จะเตรียมเปิดให้บริการในปีนี้ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลต่อการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว ค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวที่ยังอยู่ในระดับสูง และนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางไปท่องเที่ยวต่างประเทศในช่วงปลายปี แต่ด้วยความต้องการเดินทางของคนทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดโควิด-19 ได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2024

ตลาดนิคมอุตสาหกรรม EIC คาดการณ์ว่า พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีแนวโน้มอยู่ที่ 2.47 ล้าน ตรม. เพิ่มขึ้น 37,000 ตรม. จากปีก่อน เพื่อรองรับการย้ายฐานการผลิตจากการปรับ supply chain และจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะจากจีนที่เป็นประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ต้นปี 2023 ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น โดยจะอยู่ที่ประมาณ 80% ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด โดยในระยะกลาง (2024-2026F) อัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีแนวโน้มลดลงอยู่ที่ประมาณ 0.9%CAGR ในขณะที่ความต้องการใช้งานยังคงทรงตัว ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ทยอยปรับตัวลดลงต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ บลจ. ไทยพาณิชย์ขอขอบพระคุณผู้อ่านและผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่แสดงความไว้วางใจ ในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน ทั้งนี้ หากท่านพบปัญหาด้านการชำระเงินพล หรือสอบถาม รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อ SCBAM Call Center โทรศัพท์ 0 2777 7777 ในระหว่างวัน และเวลากำการ 08.30 - 17.00 น.

ที่มา : ⁽¹⁾ SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Outlook ไตรมาส 3/2023
⁽²⁾ SCB Economic Intelligence Center (EIC) : คาดการณ์เศรษฐกิจไทย ไตรมาส 3/2023
⁽³⁾ SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2023, Industrial Estate, Wholesale and Retail, Real Estate, Tourism & Hotel



Infrastructure
Fund

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล

Digital Telecommunications Infrastructure Fund (DIF)

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

อัตราการเข้าพื้นที่



อัตราการเช่าเสา

(Tower's Leased slots)⁽¹⁾

~ 60%

อัตราการเช่าสาย

(FOC's Leased slots)⁽¹⁾

~ 78%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการเช่าของพุ่มเช่าหลัก ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้พุ่มเช่ารายอื่นไม่ได้

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2566

Total Income

THB 3,540 million

-1.7% Q-o-Q

-1.8% Y-o-Y

Total Expense

THB 615 million

+2.5% Q-o-Q

+20.2% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

THB/unit 0.2264

-4.5% Q-o-Q

-12.9% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 16.2787

+0.1% Q-o-Q

-2.0% Y-o-Y

Increase in net assets from operations⁽¹⁾

THB 2,695 million

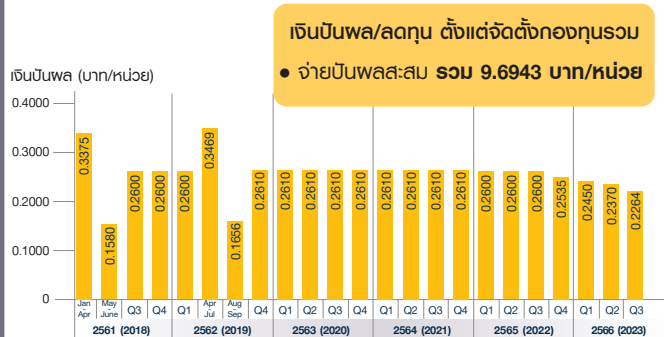
-2.8% Q-o-Q

-5.9% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.2264** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ **1 ก.ค. 2566** ถึงวันที่ **30 ก.ย. 2566**



สิทธิประโยชน์ทางภาษี

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



Industrial
Estate Sector

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค

Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ ให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง ซึ่งประกอบด้วยนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (แหลมฉะบอง) และนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (โครงการ 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

อัตราการเช่าพื้นที่



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

134,338 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

94%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566 โดยไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า 9,592 ตร.ม.

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2566

Total Income

THB 55.3 million

+9.5% Q-o-Q

+9.9% Y-o-Y

Total Expense

THB 11.6 million

+19.9% Q-o-Q

+20.6% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

THB/unit 0.1909

+5.0% Q-o-Q

+12.3% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 10.9236

+0.1% Q-o-Q

+0.1% Y-o-Y

Increase in net assets resulting from operations⁽¹⁾

THB 43.7 million

+7.1% Q-o-Q

+7.3% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

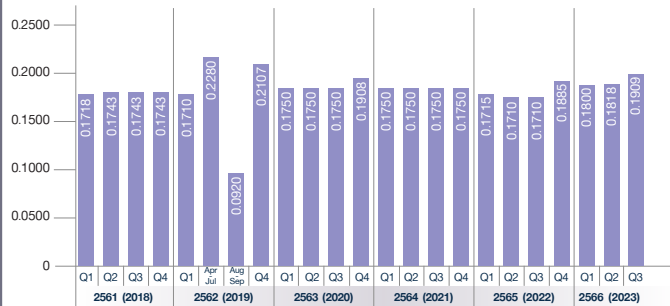
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.1909** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ก.ค 2566 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2566**

เงินปันผล/ลดทุน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 6.8712 บาท/หน่วย**

เงินปันผล (บาท/หน่วย)





Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชาวนิซ 2 (UBC II)(สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 17 ปี 6 เดือน⁽¹⁾) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 1 ปี 4 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 21 ปี 1 เดือน⁽¹⁾)

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566

อัตราเช่าพื้นที่⁽¹⁾



อาคารสมัยชาวนิซ 2

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

33,325 SQ.M.

อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

83.6%

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

42,695 SQ.M.

อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

81.5%

โครงการบางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

49,564 SQ.M.

อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

92.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราเช่า ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2566

Total Income

THB 238.12 million

+1.1% Q-o-Q

-0.4% Y-o-Y

Total Expense

THB 78.83 million

+0.8% Q-o-Q

+3.3% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 10.4348

-0.8% Q-o-Q

-4.8% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

Total THB/unit 0.2700

• Dividend amount
0.1803 THB/unit

• Capital reduction
amount 0.0897
THB/unit

Increase in net
assets resulting
from operations⁽¹⁾

THB 86.83

+215.9% Q-o-Q

-31.0% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

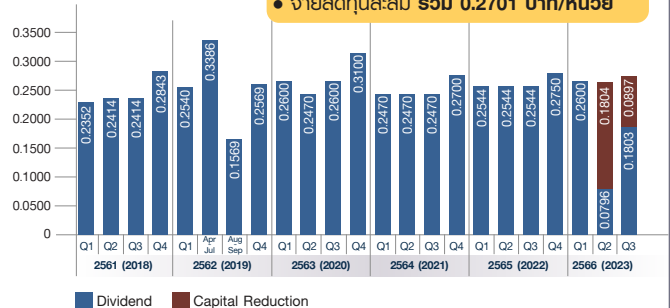
กองทุนจ่ายเงินปันผลและลดทุน รวมจำนวน **0.2700** บาทต่อหน่วย (THB/unit) โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.1803** บาทต่อหน่วย (THB/unit) และจ่ายเงินลดทุนจำนวน **0.0897** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ก.ค. 2566** ถึง **วันที่ 30 ก.ย. 2566**

ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ จะคงเหลือ **9.7299** บาทต่อหน่วย

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 12.5479 บาท/หน่วย**
- จ่ายลดทุนสะสม **รวม 0.2701 บาท/หน่วย**

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



■ Dividend ■ Capital Reduction



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทร

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานเซ็นทรัลวิลด์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9.23 ปี⁽¹⁾) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาดใหญ่ โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทย ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

82,347 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

99%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่าพื้นที่ (%) ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2566

Total Income

THB 197 million

+0.5% Q-o-Q

+9.6% Y-o-Y

Total Expense

THB 33 million

-7.3% Q-o-Q

+6.2% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 10.2096

-0.2% Q-o-Q

-11.1% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

Total THB/unit 0.2620

• Dividend
THB/unit 0.2403

• Capital reduction
THB/unit 0.0217

Increase in net assets resulting from operations⁽¹⁾

THB 102

-1.4% Q-o-Q

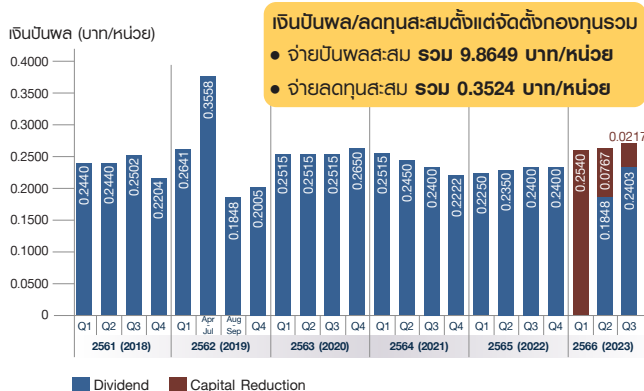
+1.9% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม **0.2620** บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินปันผลจำนวน **0.2403** บาทต่อหน่วย และ ลดเงินทุนจำนวน **0.0217** บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง **วันที่ 1 ก.ค. 2566 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2566 และกำไรสะสม**

มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้คงเหลือ**9.9476** บาทต่อหน่วย



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสซี พรีเมอออฟฟิศ



Office Sector

Siri Prime Office Property Fund (SIRIP)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในโครงการอาคารสำนักงาน ซึ่ง เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

อัตราการใช้พื้นที่⁽¹⁾



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

18,285 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

56.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2566

Total Income

THB 21.79 million

+2.7% Q-o-Q
+14.9% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 11.0177

+1.5% Q-o-Q
+0.5% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

THB/unit 0.0650

+18.2% Q-o-Q
+30.0% Y-o-Y

Total Expense

THB 11.04 million

+3.4% Q-o-Q
+11.9% Y-o-Y

Increase in net assets resulting from operations⁽¹⁾

THB 37.65 million

+2.7% Q-o-Q
+1,132.2% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.0650** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ **1 ก.ค. 2566** ถึงวันที่ **30 ก.ย. 2566**

เงินปันผลตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 4.2342 บาท/หน่วย**



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



Hotel Sector

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท

Erawan Hotel Growth Property Fund (ERWPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในโรงแรมโอบิส ภูเก็ต ป่าตอง และโรงแรมโอบิส พัทยา โดยกองทุนรวมได้นำทรัพย์สินดังกล่าวให้เช่าแก่บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการโรงแรมเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยจัดตั้งกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 มี.ค. 2556 และเริ่มต้นซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 04 เม.ย. 2556

อัตราการใช้พื้นที่



โรงแรมโอบิส พัทยา

จำนวนห้องพัก (Number of room)

254

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

77%

โรงแรมโอบิสภูเก็ต ป่าตอง

จำนวนห้องพัก (Number of room)⁽¹⁾

258

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)⁽¹⁾

78%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ฐานในการคำนวณอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้อง สำหรับการใช้จ่ายใน / ข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่ ณ ไตรมาส 3/2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 3/2566

Total Income

THB 18.16 million

+0.03% Q-o-Q

+0.01% Y-o-Y

Total Expense

THB 1.48 million

+0.69% Q-o-Q

+24.25% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

-

NAV Per Unit

THB 8.2437

+0.06% Q-o-Q

+7.65% Y-o-Y

Net Increase in net assets resulting from operations⁽¹⁾

THB 16.69 million

-84.06% Q-o-Q

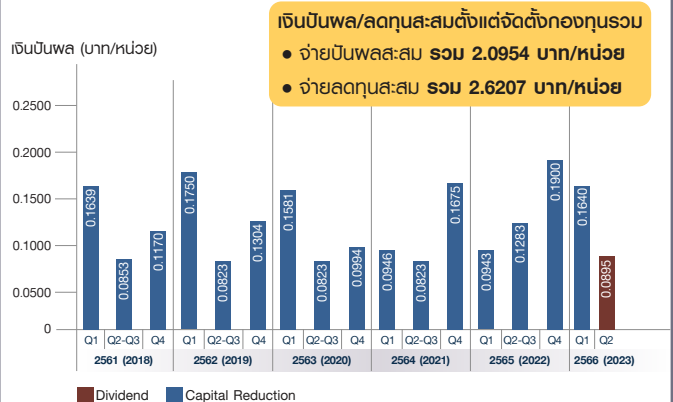
-1.65% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนพิจารณาจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566 (วันที่ 1 ก.ค. 2566 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2566) พร้อมกับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 (วันที่ 1 ต.ค. 2566 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2566)

มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ 7.7793 บาท/หน่วย



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