

สรุปข้อมูลการลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
ไตรมาสที่ 4/2566

Property and Infrastructure Funds
by SCBAM Q4/2023



สารจากผู้จัดการกองทุน

SCB EIC ประเมินประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2023 เป็น 2.6% จากข้อมูลไตรมาส 3 ต่ำกว่าคาดมาก การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวเพิ่มขึ้น และท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นช้ากว่าที่ประเมินไว้ โดยในปี 2024 เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวต่อเนื่องที่ 3.0% ตามการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชนที่กลับมาขยายตัวดีขึ้น แต่ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในระยะยาวยังน่าห่วงโดย (1) พื้นตัวช้า จากศักยภาพการเติบโตของเศรษฐกิจไทยต่ำกว่าเป้าหมายเชิงโครงสร้างที่สะสมมา เช่น การลงทุนและผลิตภาพการผลิตต่ำลง (2) เปราะบาง จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและภาคธุรกิจสูง โดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อยที่ฟื้นตัวช้า และ (3) ไม่แน่นอน จากความเสี่ยงที่จะกระทบเศรษฐกิจไทยมากขึ้นทั้งจากเศรษฐกิจโลก ปัญหาสภาพอากาศ และปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ SCB EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะอยู่ที่ระดับปัจจุบัน 2.5% ต่อเนื่องไปตลอดปี 2024 เนื่องจากเป็นระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาวแล้ว แต่ยังคงติดตามความเสี่ยงในระบบการเงินจากภาวะดอกเบี้ยสูงนาน SCB EIC ในปี 2024 เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มขยายตัว 2.5% ะลดลงจากปี 2023 จากผลกระทบของการขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงที่ผ่านมา มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้นและสภาพคล่องโลกที่ลดลง เป็นต้น

ภาพรวมของอุตสาหกรรมโทรคมนาคม SCB EIC รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคม (Telecom Operator) ในปี 2023 มีแนวโน้มเติบโตราว 2.2%YOY การเติบโตของรายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจโทรคมนาคมมาจาก 3 ส่วนหลัก 1) การเติบโตของรายได้ธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยเฉพาะปริมาณการใช้ข้อมูลผ่านโทรศัพท์ที่เคลื่อนที่ที่แนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาคุณภาพสัญญาณของพื้นที่ให้บริการและสัดส่วนการใช้งานผ่านโครงข่าย 5G ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้ใช้บริการทั้งในระบบรายเดือนและเติมเงินที่คาดว่าจะเติบโตในอัตราที่ชะลอตัว 2) การเติบโตของพื้นที่ให้บริการอินเทอร์เน็ตประจำที่ จากการขยายพื้นที่ให้บริการทั้งของพื้นที่ให้บริการและโครงการอินเทอร์เน็ตภาครัฐการนำเสนอแพคเกจเริ่มต้นในราคาที่จับต้องได้และมีความหลากหลาย และการพัฒนาคุณภาพความเร็วในการให้บริการอย่างต่อเนื่อง และ 3) การเติบโตของรายได้จากธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง เช่น ด้านความบันเทิง และการให้บริการลูกค้าองค์กร

ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในปี 2023 โดย ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Downtown พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาขยายตัวได้ดี จากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ที่ทำให้ traffic ของพื้นที่ downtown ใจกลางเมืองกลับมาภาคึกมากขึ้นตั้งแต่ปี 2022 ประกอบกับอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นค่อนข้างน้อยเพียงราว 1 หมื่น ตร.ม. ทำให้อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ราว 94-95% หลังอยู่ในระดับราว 92-93% ในปี 2021-2022 ในส่วนของอัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องราว +3% ถึง +4%YOY ตามอุปสงค์ที่มีแนวโน้มขยายตัว และปัจจัยด้านทำเลใจกลางเมืองที่ยังคงดึงดูด traffic ที่หนาแน่นได้อย่างต่อเนื่อง โดยเป็นอัตราการใช้พื้นที่ในระดับที่ใกล้เคียงกับในปี 2022 หลังจากที่มีอัตราค่าเช่าหดตัวลงไปค่อนข้างมากในปี 2020-2021 จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ปีที่ผ่านมา

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี SCB EIC ประเมินโดยสรุปว่า พื้นที่ให้เช่าได้ CBD ปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัว ราว +3% ถึง +4%YOY โดยยังมีปัจจัยหนุนจากการกลับมาทำงานที่ออฟฟิศตามปกติ รวมถึงแนวโน้มการกลับมาลงทุนมากขึ้นของบริษัทต่างชาติที่มักเลือกพื้นที่สำนักงานในโซน CBD อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่เกรด A ที่เร่งตัวขึ้นมาราว +20%YOY หรือประมาณ 380,000 ตร.ม. ทำให้อัตราการใช้พื้นที่กลุ่มเกรด A ลดลงอย่างมากเช่นกัน ประกอบกับการทำงานแบบ Hybrid workplace ก็เป็นอีกปัจจัยกดดันที่ทำให้ขยายตัวได้อย่างจำกัด เช่นเดียวกับด้านอัตราค่าเช่า ขณะนี้กลุ่ม CBD เกรด B ที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยราว 30,000 ตร.ม. ทำให้อัตราการใช้พื้นที่ยังมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ได้ แต่คาดว่าจะเริ่มได้รับผลกระทบมากขึ้น จากตัวเลือกอุปทานใหม่เกรด A ที่มีคุณภาพสูง และทันสมัยมากกว่า ในขณะที่ระยะห่างของอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มไม่เพิ่มขึ้นมากนัก

ภาพรวมตลาดด้านอาคารท่องเที่ยวในปี 2023 พื้นที่ตัวขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทย อยู่ที่ 28.15 ล้านคน จากการประกาศเปิดประเทศของจีนเมื่อต้นปี 2023 ที่ผ่านมา ประกอบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติอื่นๆ ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาใกล้เคียงช่วงก่อนโควิด-19 การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและการเติบโตของคนไทยเที่ยวไทย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวได้ดีต่อเนื่อง สะท้อนได้จากอัตราการเข้าพักและราคาที่พักเฉลี่ยที่เติบโตขึ้นในหลายจังหวัดสำคัญ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเริ่มขยายเปิดให้บริการของโรงแรมที่ปิดบริการชั่วคราวด้วยผลกระทบวิกฤตโควิด-19 รวมถึงโรงแรมใหม่ที่จะเตรียมเปิดให้บริการในปีนี้ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่จะส่งผลต่ออัตราฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว ค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวยังอยู่ในระดับสูง และนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางออกนอกประเทศในช่วงปลายปี แต่ด้วยความต้องการเดินทางของคนทั่วโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะกลับมาอยู่ในระดับก่อนเกิดโควิด-19 ได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2024

ตลาดนิคมอุตสาหกรรม EIC คาดการณ์โดยสรุปว่า ในปี 2023 ธุรกิจคลังสินค้ายังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นประมาณ 390,000 ตร.ม. โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทย การเติบโตของการบริโภค มูลค่าค้าปลีกและค้าปลีก e-commerce รวมถึงการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวที่จะช่วยให้เกิดการบริโภคสินค้ามากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการใช้คลังสินค้าขยายตัว และมีอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยในระยะกลาง (2024-2026F) พื้นที่คลังสินค้า และการขยายตัวจากการใช้คลังสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ตามแนวโน้มการบริโภค และการขนส่งสินค้าที่เติบโตต่อเนื่อง ในขณะที่พื้นที่โรงงานสำหรับให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตตาม Demand ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะจากจีนที่เปิดระบบเต็มรูปแบบตั้งแต่ต้นปี 2023 และจากหลังจากการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID -19 ซึ่งเพิ่งสะกอนและเห็นผลชัดเจนขึ้นในเขตอุตสาหกรรม ส่งผลให้มีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น

สุดท้ายนี้ บลจ. ไทยพาณิชย์ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่ไว้วางใจในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนรวมของท่าน ทั้งนี้ หากท่านพบปัญหาการจ่ายปันผล หรือสอบถาม รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อ SCBAM Call Center โทรศัพท์ 0 2777 7777 ในระหว่างวัน และเวลาทำการ 08.30 - 17.00 น.

ที่มา : ⁽¹⁾ SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Outlook ไตรมาส 4/2023
⁽²⁾ SCB Economic Intelligence Center (EIC) : ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ไตรมาส 4/2023
⁽³⁾ SCB Economic Intelligence Center (EIC) : Industry Outlook 2023, Industrial Estate, Wholesale and Retail, Real Estate, Tourism & Hotel

สารจากผู้จัดการกองทุน

ทั้งนี้บล.ไทยพาณิชย์ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน ขอแจ้งข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ดังนี้

(1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม ดิจิทัล (DIF)

- รายได้ของกองทุนใกล้เคียงไตรมาสที่ผ่านมา ในส่วนของค่าใช้จ่ายปรับตัวขึ้นจากไตรมาสก่อนและปีก่อนหน้าโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามแนวโน้มการขึ้นอัตราดอกเบี้ยเริ่มชะลอตัว เนื่องจากการประชุมกนง. ล่าสุด (เดือนพฤศจิกายน และเดือนกุมภาพันธ์) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบาย
- สำหรับกำไรสุทธิลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเนื่องมาจากมูลค่าประเมินลดลง อันเป็นผลมา้อัตราคิดลดที่เพิ่มขึ้น (WACC) ตามอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอัตราผลตอบแทนของกองทุนที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับราคาตลาด
- ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2566 กองทุนสามารถจ่ายเงินปันผลได้เท่ากับไตรมาสก่อนหน้าที่ 0.2264 บาทต่อหน่วย

(2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

- ในภาพรวมผลประโยชน์ของกองทุนรวมดีขึ้น โดยรายได้ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 99 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายลดลงเมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อนหน้า อันมีสาเหตุหลักมาจากการขึ้นราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้
- อย่างไรก็ตามสำหรับกำไรสุทธิที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้านั้น มีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง จำนวน 52 ล้านบาท สอดคล้องกับระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ลดลง โดย ณ สิ้นปี 2566 ระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 9 ปี
- ทั้งนี้ในไตรมาส 4 กองทุนรวม พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ 0.2659 บาทต่อหน่วย โดยประกอบไปด้วยเงินปันผล 0.2559 บาทต่อหน่วยและเงินลดทุน 0.0100 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับผลประโยชน์ที่ดีขึ้น

(3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (POPF)

- ผลการดำเนินงานรวมของทรัพย์สินจะพบว่า รายได้ในไตรมาส 4/2566 ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า ในส่วนของค่าใช้จ่ายรวมเมื่อทำการปรับปรุงยอดค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้มีการจ่ายเงินสดออกไปจริง จากรายการตัดจำหน่ายทรัพย์สินของอาคารบางนาทาวเวอร์ รวมจำนวน 12.67 ลบ. ออกแล้วค่าใช้จ่ายในไตรมาสมีการลดลงเล็กน้อย
- อย่างไรก็ตามสำหรับกำไรสุทธิที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้านั้น มีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายออกไปจริง จำนวน 67 ล้านบาท สอดคล้องกับระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ลดลง
- ทั้งนี้ในไตรมาส 4 กองทุนรวม พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ 0.2850 บาทต่อหน่วย โดยประกอบไปด้วยเงินปันผล 0.1658 บาทต่อหน่วยและเงินลดทุน 0.1192 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า



เป็นกองทุนที่ลงทุนใน (1) กรมสิทธิสำราโทรคมนาคม 9,727 เฮา สาย FOC และระบบรอดแบบใดในเขตพื้นที่ต่างจังหวัด (2) สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้สุทธิต่างที่เกิดจากการให้เช่าเสาโทรคมนาคม 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



อัตราการเข้าเสา

(Tower's Leased slots)⁽¹⁾

~ 60%

อัตราการเข้าสาย

(FOC's Leased slots)⁽¹⁾

~ 78%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการเช่าของฟิวเจอร์หลัก ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 บนทรัพย์สินที่สามารถปล่อยเช่าให้ฟิวเจอร์รายอื่นได้

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2566⁽¹⁾

Total Income

THB 3,537 million

-0.1% Q-o-Q

-2.0% Y-o-Y

Total Expense

THB 652 million

+5.9% Q-o-Q

+14.4% Y-o-Y

Distribution of Q4/2023

THB/unit 0.2264

0.0% Q-o-Q

-10.7% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 16.0200

-1.6% Q-o-Q

-1.3% Y-o-Y

Increase in net assets from operations⁽²⁾

THB -344 million

-112.7% Q-o-Q

-70.7% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ เป็นการเงินอยู่ในระหว่างตรวจสอบจากฟิวเจอร์ฉบับนี้

⁽²⁾ งบกำไรสุทธิ (กำไรสุทธิ) จากเงินลงทุน ที่มี Increase in net assets resulting from operations เป็นลบ -112.7% QoQ และ -70.7% YoY สาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาเงินลงทุนในทรัพย์สินจำนวนประมาณ 3,049 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขาดทุนที่ยังไม่ได้มีการเสียดำเนินการไปจริง

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายที่ผ่านมา

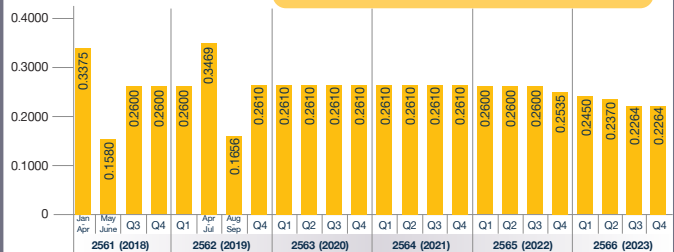
Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านม

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.2264** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ **1 ธ.ค. 2566 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2566 และทำโรสสม**

เงินปันผล/ลดทุน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม
• จ่ายปันผล/โรสสม รวม **9.9207** บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



สิทธิประโยชน์ทางภาษี

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



Industrial
Estate Sector

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บิ่นทอง อินดัสตรีเรียล พาร์ค

Pinthong Industrial Park Property Fund (PPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ ให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง ซึ่งประกอบด้วยนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (แหลมฉิม) และนิคมอุตสาหกรรมบิ่นทอง (โครงการ 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขามและตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

อัตราการเช่าพื้นที่



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

134,338 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

93%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 โดยไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า 9,468 ตร.ม.

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2566⁽¹⁾

Total Income

THB 58.0 million

+4.7% Q-o-Q

+18.4% Y-o-Y

Total Expense

THB 11.1 million

-4.6% Q-o-Q

+48.1% Y-o-Y⁽²⁾

Distribution of Q3/2023

THB/unit 0.2005

+5.0% Q-o-Q

+6.4% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 11.0740

+1.4% Q-o-Q

+1.5% Y-o-Y

Increase in net assets resulting from operations⁽³⁾

THB 76.6 million

+75.3% Q-o-Q

+99.1% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ งบการเงินอยู่ในระหว่างการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

⁽²⁾ Total Expense เพิ่มขึ้น 48.1% YoY มีสาเหตุหลักมาจากการค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

⁽³⁾ งบรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน ทั้งนี้ Increase in net assets resulting from operations เพิ่มขึ้น 75.3% QoQ และ 99.1% YoY มีสาเหตุหลักมาจากการกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นของโครงการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 29.78 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีเท่านั้น Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

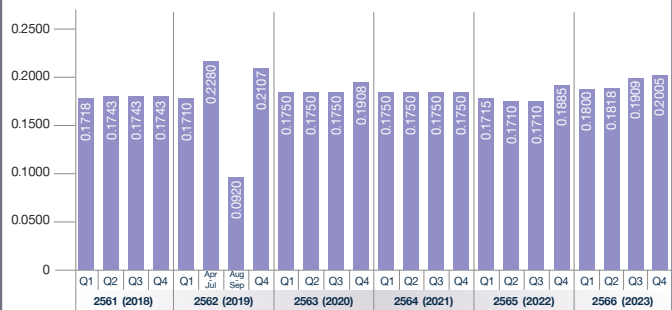
ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.2005** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ต.ค 2566 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2566**

เงินปันผล/ลดทุน ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

• จ่ายปันผลสะสม **รวม 7.0717 บาท/หน่วย**

เงินปันผล (บาท/หน่วย)





Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชวาณิช 2 (UBC II)(สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 17 ปี 3 เดือน⁽¹⁾) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 1 ปี 1 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 20 ปี 10 เดือน⁽¹⁾)

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

อัตราการใช้พื้นที่⁽¹⁾



อาคารสมัยชวาณิช 2

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

33,325 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

82.9%

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

42,695 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

81.3%

โครงการบางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)

49,564 SQ.M.

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

92.8%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2566⁽¹⁾

Total Income

THB 237.39 million

-0.3% Q-o-Q
+1.8% Y-o-Y

Total Expense⁽²⁾

THB 90.31 million

+14.6% Q-o-Q
+12.4% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 10.3306

-1.0% Q-o-Q
-5.5% Y-o-Y

Distribution of Q4/2023

Total THB/unit 0.2850

• Dividend amount
0.1658 THB/unit

• Capital reduction
amount 0.1192 THB/unit

Increase in net
assets resulting
from operations⁽³⁾

THB 79.86

-8.0% Q-o-Q
-24.4% Y-o-Y

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

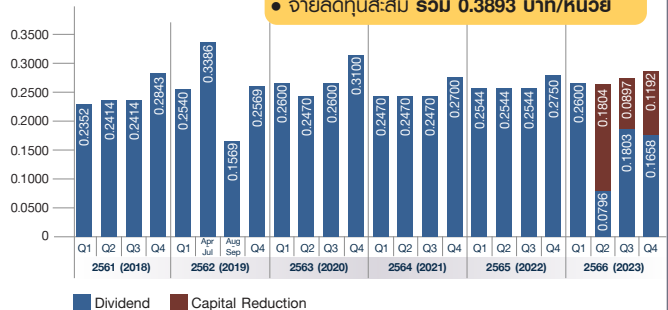
กองทุนจ่ายเงินปันผลและลดทุน รวมจำนวน **0.2850** บาทต่อหน่วย (THB/unit) โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.1658** บาทต่อหน่วย (THB/unit) และจ่ายเงินลดทุนจำนวน **0.1192** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ธ.ค. 2566** ถึงวันที่ **31 ธ.ค. 2566**

ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ จะคงเหลือ **9.6107** บาทต่อหน่วย

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม รวม **12.7137** บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม **0.3893** บาท/หน่วย

เงินปันผล (บาท/หน่วย)



หมายเหตุ: ⁽¹⁾ เป็นการเปิดเผยในระหว่างไตรมาสของกองทุนฉบับนี้

⁽²⁾ ค่าใช้จ่ายรวมปรับเพิ่มจากไตรมาสก่อน และปีก่อนหน้าจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินของอาคารบางนาทาวเวอร์ รวมจำนวน 12.67 ล้านบาท แต่ไม่มีการจ่ายเงินสดออกไปจริง(Non-cash Item)

⁽³⁾ รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน โดยสำหรับปี 2566 กองทุนรวมมีการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน รวมจำนวน 396.67 บาท, ซึ่งมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาของการจัดการทรัพย์สินในทรัพย์สินที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่าของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา

Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทท

CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 8.98 ปี⁽¹⁾) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาดใหญ่ โดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ชั้นนำแห่งหนึ่งของประเทศไทย ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรมและศูนย์ประชุม

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
(Net Leasable Area)⁽¹⁾

82,353 SQ.M.

อัตราการเช่าพื้นที่
(Occupancy Rate)⁽¹⁾

99%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่าพื้นที่ (%) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2566⁽¹⁾

Total Income

THB 205 million

+3.6% Q-o-Q

+12.6% Y-o-Y

Total Expense

THB 29 million

-12.8% Q-o-Q

-36.5% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 10.2036

-0.1% Q-o-Q

-11.6% Y-o-Y⁽³⁾

Distribution of Q4/2023

Total THB/unit 0.2659

- Dividend THB/unit 0.2559
- Capital reduction THB/unit 0.0100

Increase in net assets resulting from operations⁽²⁾

THB 109 million

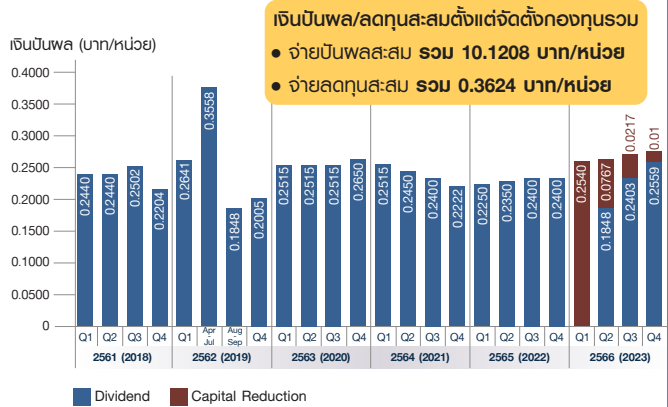
+6.6% Q-o-Q

-15.7% Y-o-Y⁽³⁾

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม **0.2659** บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินปันผลจำนวน **0.2559** บาทต่อหน่วย และ ลดเงินทุนจำนวน **0.0100** บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง **วันที่ 1 ธ.ค. 2566 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2566**

มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้คงเหลือ 9.9376 บาทต่อหน่วย



หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ข้อมูลเงินอยู่ในระหว่างตรวจสอบจากผู้ถือหุ้น

⁽²⁾ รวมรายการโอน(ขาด)ทุนสุทธิ จากเงินลงทุน

⁽³⁾ รายการ Increase in net assets resulting from operations และ NAV per unit ที่ลดลง 15.7% และ 11.6% YoY มีสาเหตุหลักมาจากการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 52 ตึกบางตึก ซึ่งเป็นการขาด Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิรี ไพรม์ออฟฟิศ



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⁾

60.1%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) และอัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2566⁽¹⁾

Total Income

THB 23.37 million

+4.4% Q-o-Q
+19.8% Y-o-Y

NAV Per Unit

THB 11.1808

+1.5% Q-o-Q
+0.6% Y-o-Y

Distribution of Q4/2023

THB/unit 0.0800

+23.1% Q-o-Q
+60.0% Y-o-Y

Total Expense

THB 10.66 million

-6.6% Q-o-Q
-22.4% Y-o-Y

Increase in net assets resulting from operations⁽²⁾

THB 38.77 million

+3.0% Q-o-Q
+17.9% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูลการเงินอยู่ในระหว่างการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

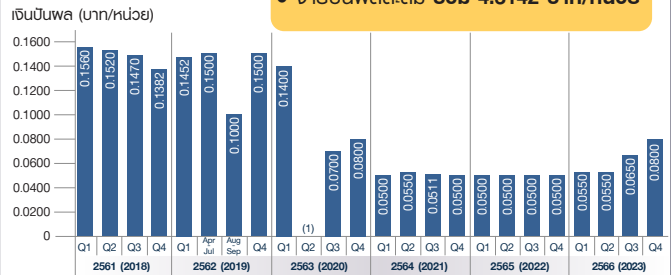
⁽²⁾ รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จากเงินลงทุน Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.0800** บาทต่อหน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง วันที่ **1 ธ.ค. 2566** ถึงวันที่ **31 ธ.ค. 2566**

เงินปันผลตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม **รวม 4.3142 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 ซึ่งเป็นผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยจัดตั้งกองทุนรวมเมื่อวันที่ 26 มี.ค. 2556 และเริ่มต้นซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 04 เม.ย. 2556

อัตราการเข้าพักที่



โรงแรมโอบิส พัทยา

จำนวนห้องพัก (Number of room)

254

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

88%

โรงแรมโอบิสภูเก็ต ป่าตอง

จำนวนห้องพัก (Number of room)⁽¹⁾

258

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)⁽¹⁾

91%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ฐานในการคำนวณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 258 ห้อง เนื่องจากโรงแรมมีการสำรองห้องพักจำนวน 2 ห้อง สำหรับการใช้ภายใน / ข้อมูลอัตราการเข้าพัก ณ ไตรมาส 4/2566

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2566⁽¹⁾

Total Income

THB 18.17 million

+0.05% Q-o-Q

-0.03% Y-o-Y

Total Expense⁽²⁾

THB 3.07 million

+106.98% Q-o-Q

+92.64% Y-o-Y

Distribution of Q3/2023

THB/unit 0.1365

NAV Per Unit

THB 8.4943

+3.04% Q-o-Q

+7.49% Y-o-Y

Net Increase in net assets resulting from operations⁽³⁾

THB 44.13 million

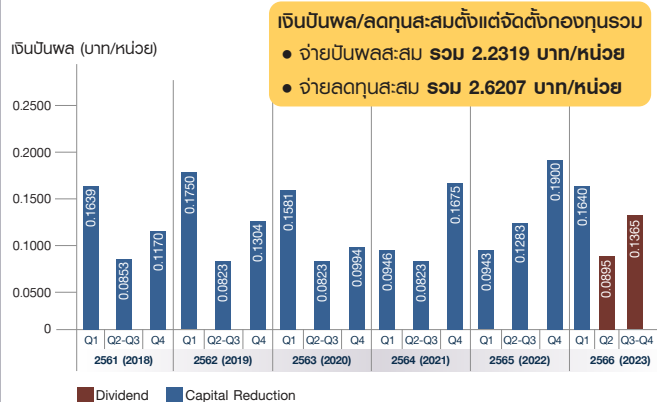
+164.51% Q-o-Q

-32.76% Y-o-Y

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

กองทุนจ่ายเงินปันผลจำนวน **0.1365** บาท/หน่วย (THB/unit) สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ **1 ก.ค. 2566 ถึงวันที่ 31 ส.ค. 2566**

มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ **7.7793** บาท/หน่วย



หมายเหตุ: ⁽¹⁾ เป็นการขึ้นอยู่กับระหว่างตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

⁽²⁾ ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนและดีกว่าหน้า จากการทำรายการเพื่อชำระหนี้สินของกองทุนรวม รวมจำนวน 1.69 ลบ.

⁽³⁾ ไตรมาส 4/2566 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการทำการสุทธินโยบายเกี่ยวกับเรื่อง-จากการประเมินราคาของสังหาริมทรัพย์ จำนวน 29.21 ลบ. โดยเป็นการขายของที่มีมูลค่าได้กำไรเงินสดขายและจริง

Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

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