

การนำเสนอข้อมูลธุรกิจ และผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1/2567
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

PRIME OFFICE LEASEHOLD PROPERTY FUND

11 มิถุนายน 2567

POPF

Disclaimer

- The information contained in this presentation is for information purposes only and does not constitute an offer or invitation to sell or the solicitation of an offer or invitation to purchase or subscribe for units in Prime Office Leasehold Property Fund (POPF and units in POPF, “Units”) in any jurisdiction nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in any connection with, any contract or commitment whatsoever.
- This presentation may include information which is forward-looking in nature. Forward-looking information involve known and unknown risks, uncertainties and other factors which may impact on the actual outcomes, including economic conditions in the markets in which POPF operates and general achievement of POPF business forecasts, which will cause the actual results, performance or achievements of POPF to differ, perhaps materially, from the results, performance or achievements expressed or implied in this presentation.
- This presentation has been prepared by the Property Fund Manager. The information in this presentation has not been independently verified. No representation, warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information and opinions in this presentation. None of the Property Fund Manager or any of its agents or advisers, or any of their respective affiliates, advisers or representatives, shall have any liability (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation.
- This presentation is made, furnished and distributed for information purposes only. No part of this presentation shall be relied upon directly or indirectly for any investment decision-making or for any other purposes.
- This presentation and all other information, materials or documents provided in connection therewith, shall not, either in whole or in part, be reproduced, redistributed or made available to any other person, save in strict compliance with all applicable laws.

Contents

	Page
1. Asset Performance	7
2. Financial Highlights	9
3. Q&A	

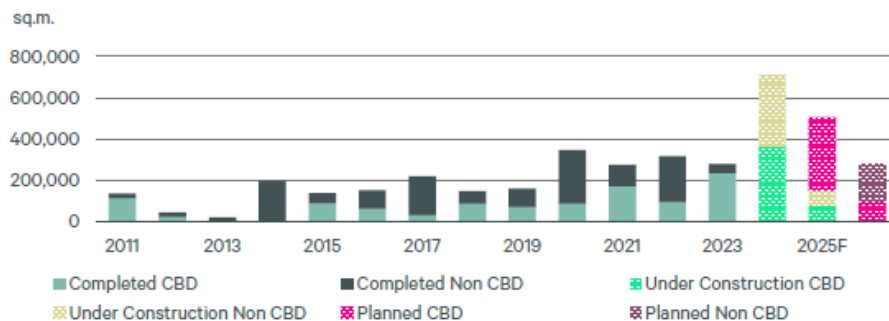
ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานคร

TABLE 1: Bangkok Office Market

	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A+ (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.52 million	4.89 million	0.46 million	0.93 million	0.54 million
Total Take-up	7.93 million	4.01 million	0.28 million	0.74 million	0.37 million
Total Vacancy	1.59 million	0.88 million	0.18 million	0.20 million	0.16 million
% Vacant	16.7%	17.9%	39.0%	21.1%	30.4%

Source: CBRE Research, Q4 2023

FIGURE 2: Completed, Under Construction and Planned Office Supply by Area



Note: The figure is reviewed quarterly. Our forecast on future supply may be subject to change.
 Source: CBRE Research, Q4 2023

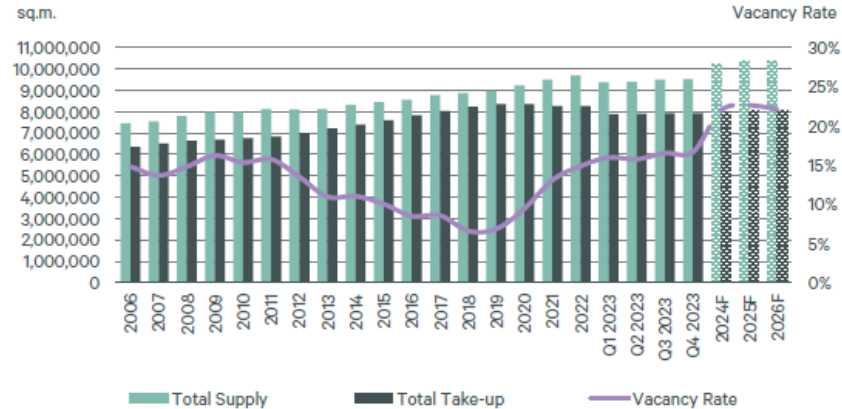
อุปทาน (Supply)

- พื้นที่อาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 9.52 ล้านตารางเมตร
- เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 4.89 ล้านตารางเมตร (51%)
- เป็นอาคารสำนักงาน Grade A+ ในเขต CBD 0.46 ล้านตารางเมตร (5%)
- เป็นอาคารสำนักงาน Grade A ในเขต CBD 0.93 ล้านตารางเมตร (10%)
- พื้นที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกประมาณ 0.86 ล้านตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จในปี 2568
- โดยเป็นอาคารสำนักงาน Grade A+ กว่า 0.36 ล้านตารางเมตร เช่น อาคาร One Bangkok ตึก 3,4,5 และ อาคาร Central Park Offices
- คาดว่ายังมีพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการวางแผนอีกประมาณ 0.77 ล้านตารางเมตรและคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงปี 2568-2572

หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน” ประจำปี 2566
 ทั้งนี้มีการปรับปรุงฐานข้อมูลเมื่อเทียบกับปี 2565 ในส่วนของการแบ่ง Grade อาคารสำนักงาน และจำนวนพื้นที่เป็นต้น

ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานคร

FIGURE 1: Office Supply, Demand and Vacancy Rate



อุปสงค์ (Demand)

- พื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าแล้วรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 7.93 ล้านตารางเมตร คิดเป็น อัตราการเช่าที่ ร้อยละ 83
- เฉพาะในเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 82
- เฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอบวก(A+) ในเขต CBD มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 61
- เฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) ในเขต CBD มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 79
- แนวโน้มคาดการณ์ว่าจะมีการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าสูงขึ้น ทั้งในส่วนของราคาให้เช่า คุณภาพอาคาร อันเนื่องมาจากปริมาณอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต รวมถึงรูปแบบการให้เช่าจะมีความยืดหยุ่นมากขึ้น ตามนโยบายการทำงานแบบ Hybrid

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

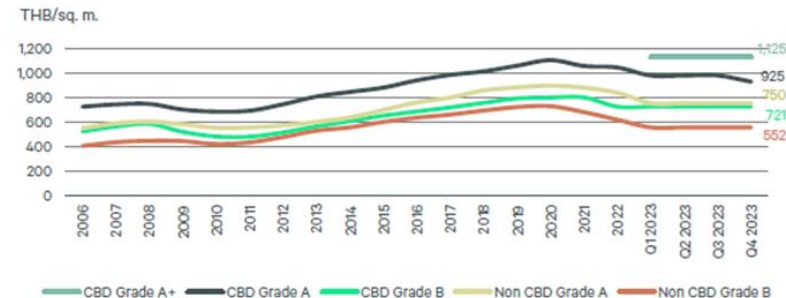
ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

- อาคารสำนักงาน เกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,125 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 925 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 721 บาท/ตรม

นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 750 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 552 บาท/ตรม

FIGURE 3: Rental Rates



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions
Source: CBRE Research, Q4 2023

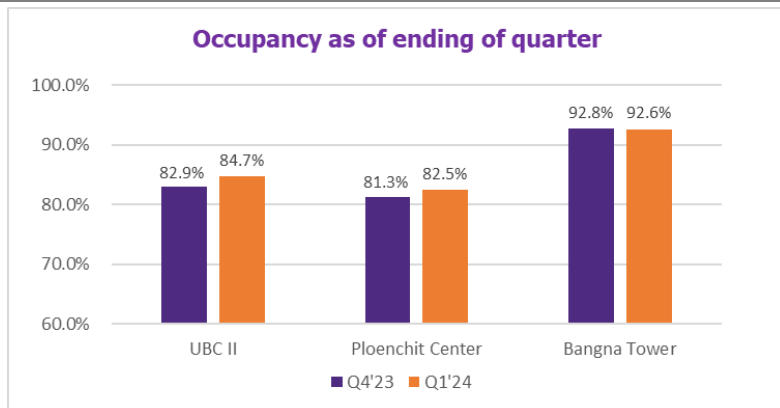
หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน" ประจำไตรมาส 4 ปี 2566

1. POPF: Asset Performance

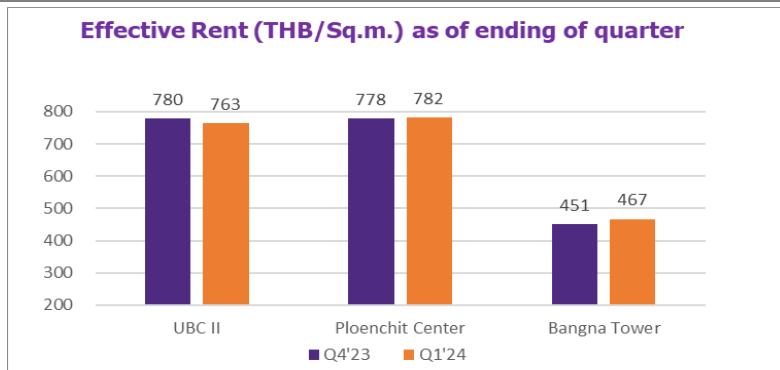


POPF: Asset Performance

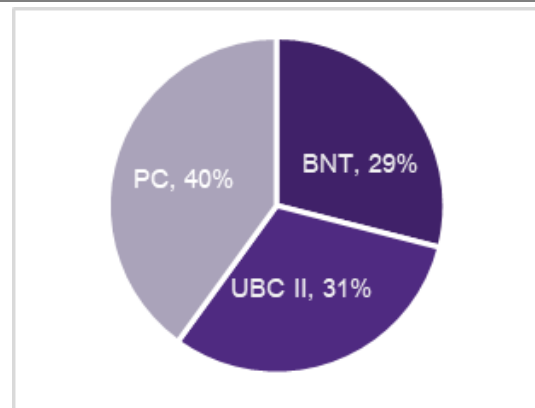
อัตราการเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Occupancy rate)



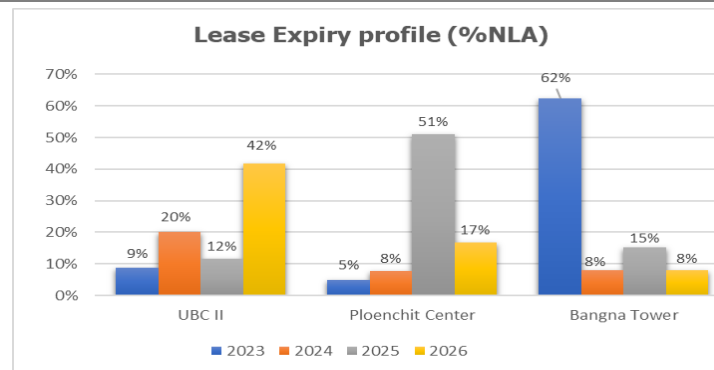
อัตราค่าเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Average rental rate)



สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สิน ไตรมาส 1/2567



สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด (Lease expiry profile)



1. POPF: Financial Highlights



POPF: Income Statement

งบกำไรขาดทุน(หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 1/2567	ไตรมาส 4/2566	QoQ	ไตรมาส 1/2566	YoY
รายได้รวมจากทรัพย์สิน	238,716	234,767	2%	233,865	2%
รายได้ดอกเบี้ย	2,035	2,629	-23%	1,773	15%
รวมรายได้	240,751	237,396	1%	235,638	2%
ต้นทุนเข้าและบริการ	40,616	44,578	-9%	44,868	-9%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12,403	12,870	-4%	12,822	-3%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ⁽¹⁾	13,229	13,787	-4%	14,153	-7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,592	14,791	-89%	1,584	1%
ต้นทุนทางการเงิน	2,995	4,285	-30%	4,358	-31%
รวมค่าใช้จ่าย	70,835	90,312	-22%	77,785	-9%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	169,916	147,084	16%	157,853	8%
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีธรรมของอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนอื่น	(36,869)	(66,067)	44%	5,433	-779%
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีธรรมของสิทธิการใช้	(121,309)	(1,154)	-10415%	(30,156)	-302%
รวมกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน⁽²⁾	(158,177)	(67,221)	-135%	(24,723)	540%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	11,739	79,864	-85%	133,130	-91%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพของผู้สอบบัญชีกับผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

⁽²⁾ ไตรมาส 1/2567 กองทุนรวมรับรู้รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการจ่ายค่าเช่าที่ดินงวดสุดท้ายของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่า และข้อตกลงเพิ่มเติม และรวมกับรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีธรรมของเงินลงทุนซึ่งมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาของการจัดหาระยะในทรัพย์สินที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่าของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมจำนวน 158.18 ลบ.

POPF: Balance Sheet

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 1/2567	ไตรมาส 4/2566	QoQ	ไตรมาส 1/2566	YoY
สินทรัพย์:-					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฯ ตามมูลค่ายุติธรรม	4,547,391	4,705,700	-3%	5,082,576	-11%
เงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	478,299	558,945	-14%	469,535	2%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	237,740	241,030	-1%	300,731	-21%
ดอกเบี้ยค้างรับ, ลูกหนี้และทรัพย์สินอื่นๆ	55,014	55,021	0%	49,545	11%
รวมสินทรัพย์	5,318,444	5,560,696	-4%	5,902,387	-10%
หนี้สิน:-					
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	233,721	233,275	0%	236,875	-1%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	16,469	8,356	97%	14,932	10%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9,591	130,900	-93%	134,376	-93%
เงินกู้ยืมระยะยาว	159,800	173,000	-8%	210,200	-24%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และหนี้สินอื่น	48,769	39,543	23%	41,633	17%
รวมหนี้สิน	468,350	585,074	-20%	638,016	-27%
สินทรัพย์สุทธิ	4,850,094	4,975,622	-3%	5,264,371	-8%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	4,838,342	4,895,753	-1%	5,025,844	-4%
กำไรสะสม	11,752	79,869	-85%	238,527	-95%
สินทรัพย์สุทธิ	4,850,094	4,975,622	-3%	5,264,371	-8%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0699	10.3306	-3%	10.9301	-8%
สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวม (%)	86%	82%	4%	84%	2%

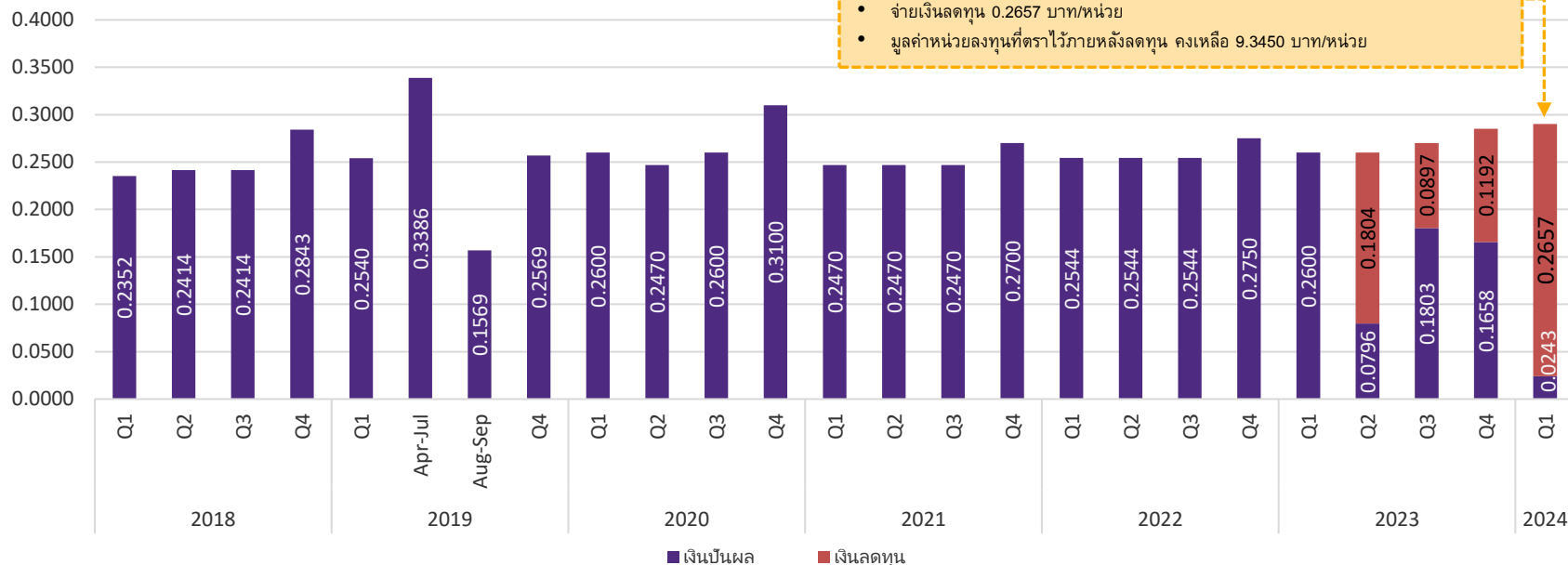
Remark: Performance from unaudited financial statement

POPF: Fund's Distribution

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน(เงินปันผล/เงินลดทุน)

เมื่อวันที่ 4 มิ.ย. 2567 กองทุนรวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมจำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย (ขึ้นเครื่องหมาย XD / XN วันที่ 17 พ.ค. 2567) แบ่งเป็น

- จ่ายเงินปันผล 0.0243 บาท/หน่วย และ
- จ่ายเงินลดทุน 0.2657 บาท/หน่วย
- มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ภายหลังลดทุน คงเหลือ 9.3450 บาท/หน่วย

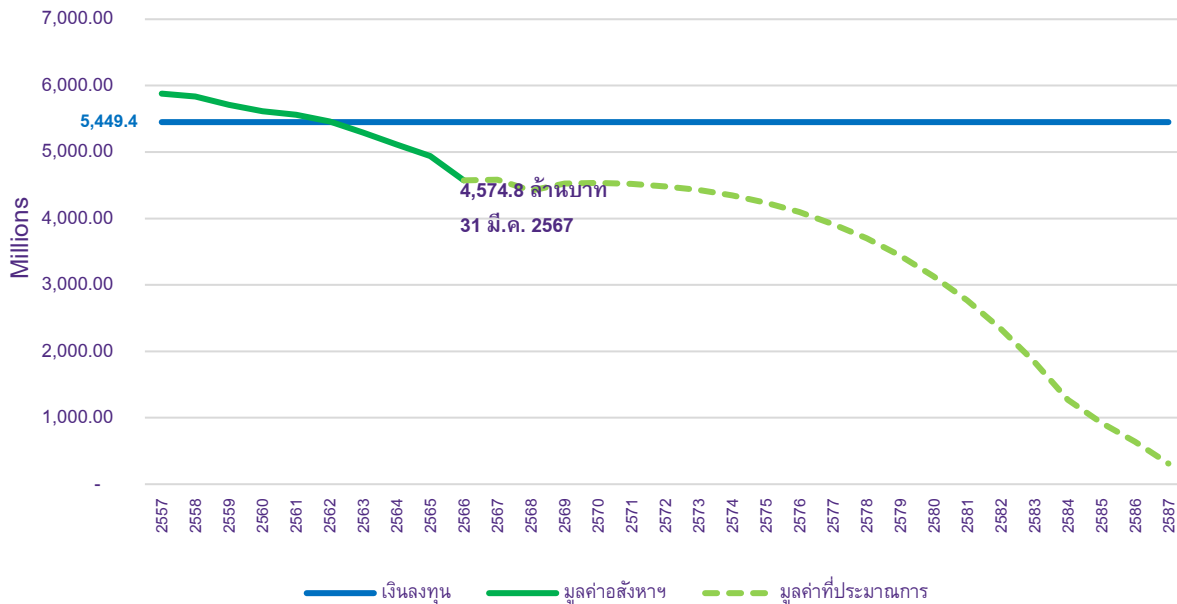


หมายเหตุ:

- กองทุนรวมมีนโยบายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 จากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

POPF: Asset Valuation

มูลค่าทรัพย์สินและการประมาณการมูลค่า



ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567

บริษัทผู้ประเมินมูลค่า

บจก.เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน

บจก.เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี(ประเทศไทย)

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์

4,537.80 ล้านบาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)

4,850.09 ล้านบาท

กำไรสะสม

11.75 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)

ปี	ปันผล	ลดทุน	รวม
2554	0.7239	-	0.7239
2555	0.9886	-	0.9886
2556	1.0260	-	1.0260
2557	1.0433	-	1.0433
2558	1.0497	-	1.0497
2559	1.0497	-	1.0497
2560	1.0119	-	1.0119
2561	1.0023	-	1.0023
2562	1.0064	-	1.0064
2563	1.0770	-	1.0770
2564	1.0110	-	1.0110
2565	1.0382	-	1.0382
2566	0.6857	0.3893	1.0750
ไตรมาส 1/2567	0.0243	0.2657	0.2900
Total	12.7380	0.6550	13.3930

หมายเหตุ:

- การประมาณการมูลค่าทรัพย์สินใช้สมมติฐานจากการประเมิน/สอบทาน ณ 31 ธันวาคม 2566 ร่วมกับการปรับลดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่
- กองทุนรวมจัดจ้างบริษัทประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ทุก 2 ปี

POPF: Shareholder Structure

ข้อมูลสัดส่วนผู้ถือหุ้น ณ 21 พ.ค. 2567

สัญชาติไทย	97.92%
นิติบุคคลไทย	41.81%
คนไทย	56.11%
ต่างสัญชาติ	2.08%
นิติบุคคลต่างชาติ	0.31%
ต่างชาติ	1.77%

รายชื่อผู้ถือหุ้น 5 อันดับแรก ณ 21 พ.ค. 2567

ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	68,277,500	14.18
บริษัททิพย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	32,422,700	6.73
บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,580,600	4.90
นายบูรณะ ชาลิตธำรง	18,680,000	3.88
บริษัทอลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	3.11
ผู้ลงทุนในประเทศ	313,657,508	65.12
ผู้ลงทุนต่างชาติ	10,020,292	2.08
รวมทั้งสิ้น	481,638,600	100.00



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสิ่งหาิมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชวาณิช 2 (UBC II) (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 17 ปี⁽¹⁾) โครงการอาคารพินิจ เซ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 20 ปี 7 เดือน⁽¹⁾)

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567

อัตราเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾		พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
	อาคารสมัยชวาณิช 2	33,325 SQ.M.	84.7%
	อาคารพินิจ เซ็นเตอร์	42,695 SQ.M.	82.5%
	โครงการบางนา ทาวเวอร์	49,564 SQ.M.	92.6%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่เช่าสุทธิ (จ.ม.) และอัตราเช่า ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567

ข้อมูลการเงินไตรมาส 1/2567⁽¹⁾

รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม⁽²⁾
240.75 ล้านบาท	70.83 ล้านบาท
+1.4% Q-o-Q	-21.6% Q-o-Q
+2.2% Y-o-Y	-8.9% Y-o-Y
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 1/2567
10.0699 บาท	รวม 0.2900 บาท/หน่วย
-2.5% Q-o-Q	• เงินปันผล 0.0243 บาท/หน่วย
-8.7% Y-o-Y	• เงินสดถูก 0.2657 บาท/หน่วย
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน⁽²⁾	
THB 11.73 million	
-85.3% Q-o-Q	
-90.5% Y-o-Y	

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/สดถูก ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มี.ค. 2567 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 2567 กองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมจำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.0243 บาทต่อหน่วย (THB/unit) และจ่ายเงินสดถูกจำนวน 0.2657 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังส่งลดถูกครั้งนี้ จะคงเหลือ 9.3450 บาทต่อหน่วย

สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนข้างต้นมีการปรับเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับผลประกอบการจากทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งบริษัทจัดการประเมินว่าผลประโยชน์ดังกล่าวได้ผ่านจุดต่ำสุดของผลกระทบโรคระบาด Covid-19 แล้ว แต่เนื่องจากกองทุนต้องรับรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากรายการสิทธิการใช้ทรัพย์สินและจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งเงินเหตุให้มีการประกาศจ่ายเงินในรูปแบบเงินปันผลและเงินสดถูก

เงินปันผล/สดถูกสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม รวม 12.7380 บาท/หน่วย
- จ่ายสดถูกสะสม รวม 0.6550 บาท/หน่วย

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูลย้อนหลังเป็นการแสดงของกองทุนรวม
⁽²⁾ ข้อมูลทางการเงินรวมของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567 กองทุนรวมนี้เข้าข่ายกองทุนเปิดที่มีการประกาศขายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนต่อหน่วยและเงินปันผลต่อหน่วยให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและเงินปันผลต่อหน่วยให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
 Q-o-Q หมายถึง ตัวชี้วัดที่วัดการเปลี่ยนแปลง
 Y-o-Y หมายถึง ตัวชี้วัดที่วัดการเปลี่ยนแปลง

ติดต่อสอบถามข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 02-777-7777

หรือติดตามข้อมูลข่าวสารกองทุนได้ที่
www.scbpropertyfund.com

POPF: Fund information

Name	Prime Office Lesehold Property Fund (“POPF”)
Fund Manager	SCB Asset Management Company Limited (“SCBAM”)
Trustee	Kasikorn bank Public Company Limited (“KBANK”)
Registrar	The Siam Commercial Bank Public Company Limited (“SCB”)
Assets	United Business Center II (“UBC 2”), Ploenchit Center (“PC”) and Bangna Tower (“BNT”)
Property Manager	<ul style="list-style-type: none"> • Bhiraj management co.,Ltd. • Erawan commercial management co.,Ltd. • Teo Hong Silom co.,Ltd.
Type	Property Fund Type I (Leasehold Fund)
Net Asset Value as of 31 Mar 2024	THB 4,850.09 MB
Fund Registered Date	31 March 2011
Fund Listed Date	12 April 2011
Secondary Market	The Stock Exchange of Thailand (“SET”)