

การนำเสนอข้อมูลธุรกิจ และผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

PRIME OFFICE LEASEHOLD PROPERTY FUND

26 สิงหาคม 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	6
2. Financial Highlights	8
3. Q&A	

ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานคร

Office

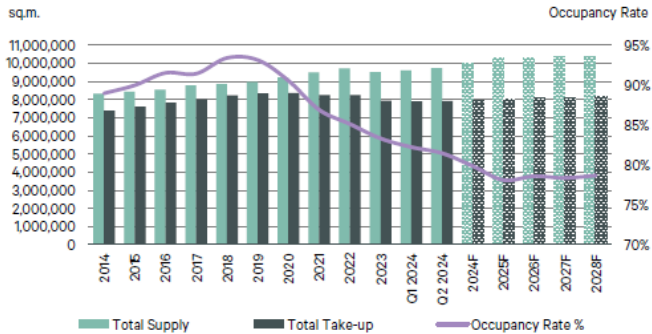
▲ +1.3% q-o-q
Bangkok Office Supply

▲ 0.4% q-o-q
Total Take-up

▼ -0.9% q-o-q
Overall Occupancy

▼ -1.5% q-o-q
Average Grade B Rent

FIGURE 6: Total Supply, Take-Up and Occupancy Rate of Bangkok Office, 2014 – 2028F

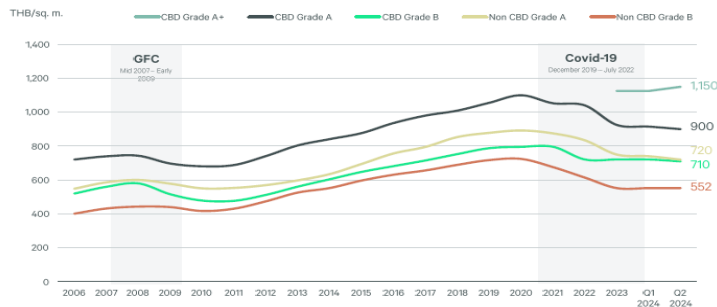


ภาพรวมอัตราของอาคารสำนักงาน(กรุงเทพฯ)

- **อุปทาน(Supply);** พื้นที่เข้าร่วม 9.74 ล้านตารางเมตร จากอาคารวัน แบงค็อก(Tower3), ศุภาลัย ไอคอน สาทร์ และรัชโยธิน ฮิลล์ ที่สร้างแล้วเสร็จหรือเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 0.13 ล้าน ตร.ม.ในไตรมาส 2/2567(+1.3% QoQ)
- **อัตราการเช่า(Occupancy);** พื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าแล้วอยู่ที่เฉลี่ย 81.5%(-0.9% QoQ)
- **อุปทานใหม่(New supply),** พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคตอีก 0.726 ล้านตารางเมตร จากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2571(2028)

Source: CBRE Research, Q2 2024

Average Effective Rent of Bangkok Office by Grade, 2006 – Q2 2024



Note: The average rent is calculated based on 100 – 300sq. m. CBRE transactions. Larger transactions attain an approximately 5–15% discount from smaller transactions.

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 710 บาท/ตรม (-1.5% QoQ)
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 900 บาท/ตรม (-1.6% QoQ)
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,150 บาท/ตรม (+2.2% QoQ)

นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 552 บาท/ตรม (-)
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 720 บาท/ตรม (-2.7% QoQ)

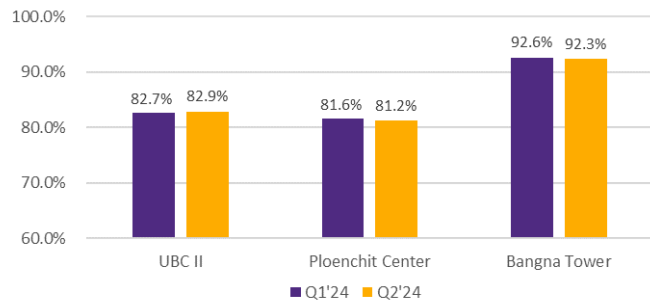
หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "Bangkok overall figures" ประจำไตรมาส 2 ปี 2567

1. POPF: Asset Performance

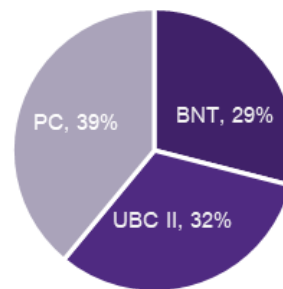


POPF: Asset Performance

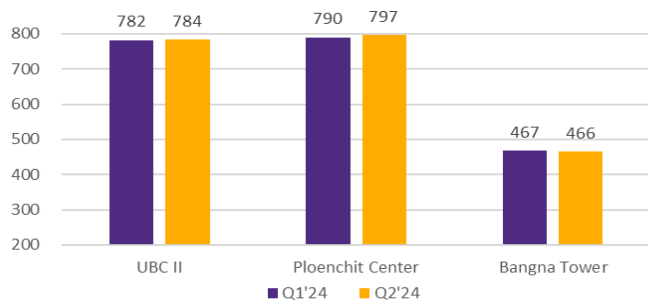
อัตราการเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Occupancy rate)



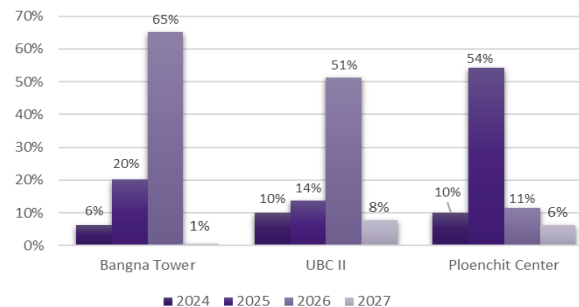
สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สิน ไตรมาส 2/2567



อัตราค่าเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Average rental rate)



สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด (Lease expiry profile)



1. POPF: Financial Highlights



POPF: Profit & Loss

งบกำไรขาดทุน(หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 2/2567	ไตรมาส 1/2567	QoQ	ไตรมาส 2/2566	YoY
รายได้รวมจากทรัพย์สิน	240,911	238,716	1%	233,865	3%
รายได้ดอกเบี้ย	2,141	2,035	2%	2,303	-7%
รวมรายได้	243,052	240,751	1.0%	235,498	3.2%
ต้นทุนเข้าและบริการ	42,816	40,616	5%	45,915	-7%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12,093	12,403	-2%	12,763	-5%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ⁽¹⁾	13,337	13,229	1%	14,187	-6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,113	1,592	33%	969	118%
ต้นทุนทางการเงิน	3,227	2,995	8%	4,348	-26%
รวมค่าใช้จ่าย	73,586	70,835	3.9%	78,182	-5.9%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	169,466	169,916	-0.3%	157,316	7.7%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาฯ และเงินลงทุนอื่น	42,033	(36,869)	214%	(231,107)	118%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการใช้	(84)	(121,309)	100%	(1,157)	93%
รวมกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน⁽²⁾	41,950	(158,177)	127%	(232,263)	118%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,416	11,739	1701%	(74,947)	382%

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

⁽²⁾ ไตรมาส 2/2567 รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน โดยกองทุนรวมรับรู้รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 อาคาร จำนวน 42.03 ล้านบาท

POPF: Balance Sheet

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 2/2567	ไตรมาส 1/2567	QoQ	ไตรมาส 2/2566	YoY
สินทรัพย์:-					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฯ ตามมูลค่ายุติธรรม	4,772,798	4,547,391	5%	4,852,620	-2%
เงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	529,400	478,299	11%	298,822	77%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	189,304	237,740	-20%	468,618	-60%
ดอกเบี้ยค้างรับ, ลูกหนี้และทรัพย์สินอื่นๆ	60,956	55,014	11%	66,115	-8%
รวมสินทรัพย์	5,552,458	5,318,444	4.4%	5,686,175	-2.4%
หนี้สิน:-					
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	232,922	233,721	0%	234,144	-1%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	14,646	16,469	53%	13,482	9%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	193,698	9,591	21%	133,220	45%
เงินกู้ยืมระยะยาว	146,600	159,800	535%	198,200	-26%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และหนี้สินอื่น	42,758	48,769	1%	42,931	0%
รวมหนี้สิน	630,624	468,350	34.6%	621,977	1.4%
สินทรัพย์สุทธิ	4,921,834	4,850,094	1.5%	5,064,198	-2.8%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	4,710,371	4,838,342	-3%	5,025,844	-6%
กำไรสะสม	211,463	11,752	1699%	38,354	451%
สินทรัพย์สุทธิ	4,921,834	4,850,094	1.5%	5,064,198	-2.8%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2189	10.0699	1.5%	10.5145	-2.8%
สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวม (%)	86%	86%	0.5%	85%	0.7%

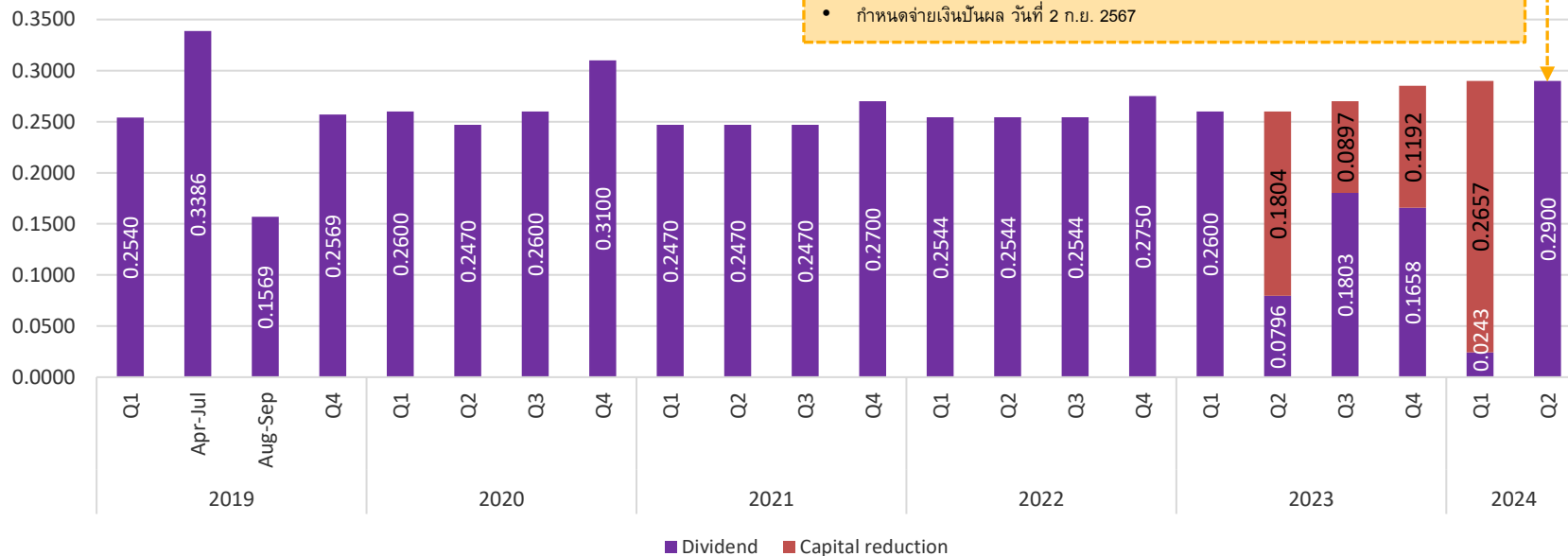
Remark: Performance from unaudited financial statement

POPF: Fund's Distribution

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน(เงินปันผล/เงินลดทุน)

เมื่อวันที่ 1 ส.ค. 2567 กองทุนรวมประกาศจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการระหว่าง 1 เม.ย. 67 ถึง 30 มิ.ย. 67 โดยเป็นการจ่ายเงินปันผลทั้งจำนวน อัตรา 0.2900 บาทต่อหน่วย(THB/unit) เนื่องจากผลประกอบการมีแนวโน้มดีขึ้น

- ขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 13 ส.ค. 2567
- กำหนดจ่ายเงินปันผล วันที่ 2 ก.ย. 2567

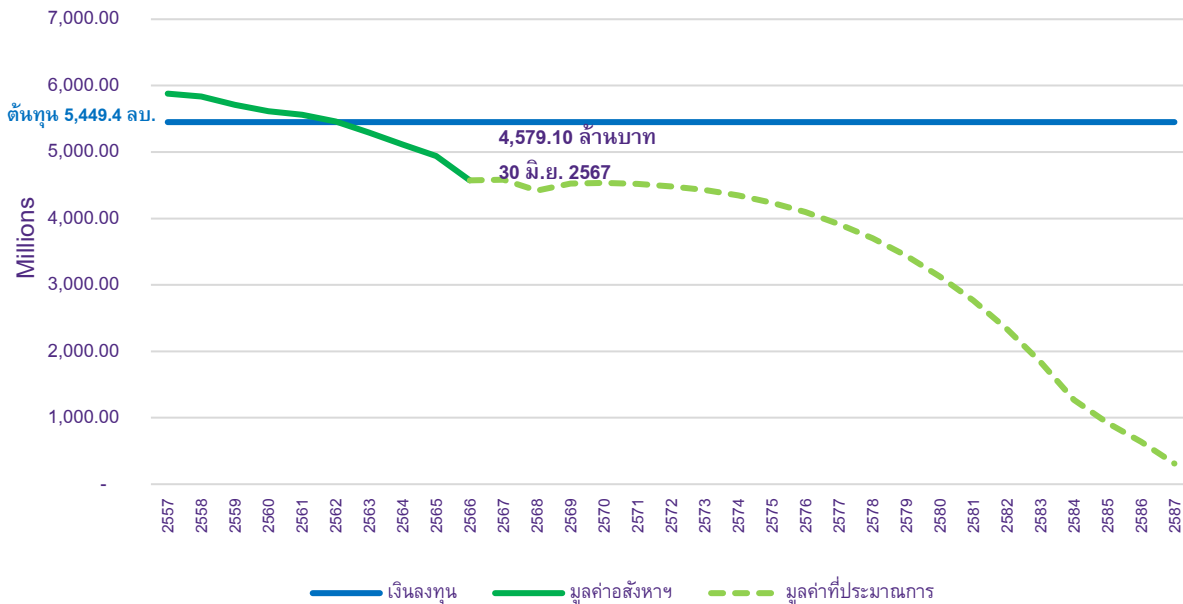


หมายเหตุ:

- กองทุนรวมมีนโยบายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 จากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

POPF: Asset Valuation

มูลค่าทรัพย์สินและการประมาณการมูลค่า



ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567

บริษัทผู้ประเมินมูลค่า	บจก.เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน
	บจก.ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมิน	4,579.10 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,921.83 ล้านบาท
กำไรสะสม	211.46 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
ไตรมาส 2/2567	0.2900	-	0.2900
Total	13.0280	0.6550	13.6830

หมายเหตุ:

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

POPF: Shareholder Structure

สัดส่วนผู้ถือหุ้น ณ 15 ส.ค. 2567

สัญชาติไทย	97.96%
นิติบุคคลไทย	41.57%
คนไทย	56.39%
ต่างสัญชาติ	2.04%
นิติบุคคลต่างชาติ	0.25%
ต่างชาติ	1.79%



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสิ่งหาิมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชาวนิว 2 (UBC II) (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16 ปี 9 เดือน⁽¹⁾) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 7 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 20 ปี 4 เดือน⁽¹⁾)

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

อาคาร	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
อาคารสมัยชาวนิว 2	33,333 SQ.M.	82.9%
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	42,695 SQ.M.	81.2%
โครงการบางนา ทาวเวอร์	49,552 SQ.M.	92.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ถ.ม.) และอัตราเช่า ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567

ข้อมูลการเงินไตรมาส 2/2567⁽¹⁾

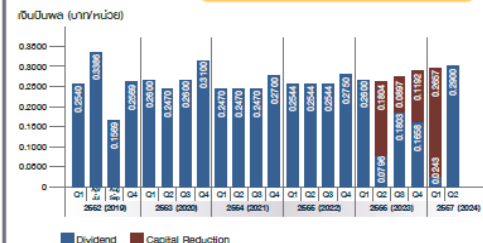
รายได้รวม 243.05 ล้านบาท +1.0% Q-o-Q +3.2% Y-o-Y	ค่าใช้จ่ายรวม 73.59 ล้านบาท +3.9% Q-o-Q -5.9% Y-o-Y
สิทธิประโยชน์ต่อหน่วย 10.2189 บาท +1.5% Q-o-Q -2.8% Y-o-Y	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนไตรมาส 2/2567 <ul style="list-style-type: none"> เงินปันผล 0.2900 บาท/หน่วย
การเพิ่มขึ้นในสิทธิประโยชน์จากการดำเนินงาน⁽²⁾ THB 211.42 million +1701.0% Q-o-Q +382.1% Y-o-Y	

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูลเงินต้นและค่าการดำเนินงานของกองทุนรวม
⁽²⁾ ส่วนราชการที่ลงทุนในกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีฐานะการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสิ่งหาิมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ ๑ อาคาร จำนวน 42.๐๑ ล้านบาท
 Q-o-Q หมายถึง ตัวชี้วัดที่มีผลสะท้อนถึงผลกำไรสุทธิ
 Y-o-Y หมายถึง ตัวชี้วัดที่มีผลสะท้อนถึงผลกำไรสุทธิ

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 เม.ย. 2567 ถึงวันที่ 30 มิ.ย. 2567 กองทุนจ่ายเงินปันผลที่จำนวนจำนวน 0.2900 บาท ต่อหน่วย (THB/unit) เนื่องจากผลประโยชน์การดำเนินงานเพิ่มขึ้น

- เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม
- จ่ายปันผลสะสม รวม 13.0280 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม 0.6550 บาท/หน่วย



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 30 June 2024	THB 4,921.83 MB
Fund Registered Date	31 March 2011
Fund Listed Date	12 April 2011
Secondary Market	The Stock Exchange of Thailand (“SET”)