

การนำเสนอข้อมูลธุรกิจ และผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3/2567
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ

PRIME OFFICE LEASEHOLD PROPERTY FUND

3 ธันวาคม 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

► 0% q-o-q

Bangkok Office Supply

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

▲ 16.6% q-o-q

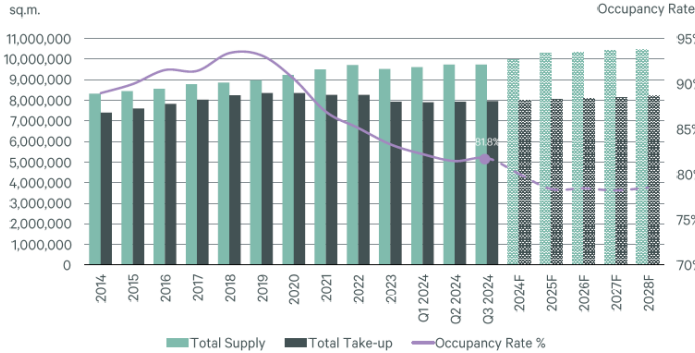
Total Take-up

▲ 0.3 pp q-o-q

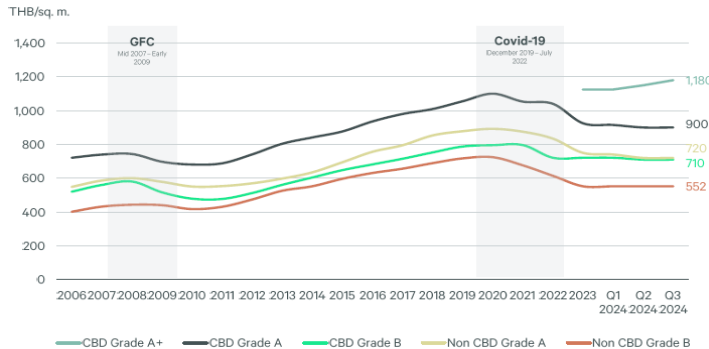
Overall Occupancy

◄ 0% q-o-q

Average Grade B Rent



Average Effective Rent of Bangkok Office by Grade, 2006 – Q3 2024



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

ภาพรวมอัตราของอาคารสำนักงาน(กรุงเทพฯ)

- อุปทาน(Supply); พื้นที่เช่ารวม 9.74 ล้านตารางเมตร โดยมีอาคารรังสิต บีซีเนิส พาร์ค ถ.พหลโยธิน อ.ชัยบุรี จ.ปทุมธานี ที่สร้างแล้วในไตรมาส 3/2567 ที่เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 12,000 ตร.ม. (+1.3% QoQ)
- อัตราการเช่า(Occupancy); พื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าแล้วอยู่ที่เฉลี่ย 81.8% (+0.3% QoQ)
- อุปทานใหม่(New supply), พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในขนาดอีก 0.726 ล้านตารางเมตร จากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2571(2028)

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 710 บาท/ตรม. (-% QoQ)
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 900 บาท/ตรม. (-% QoQ)
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,180 บาท/ตรม. (+2.6% QoQ)

นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

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

หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "Bangkok overall figures" ประจำไตรมาส 3 ปี 2567

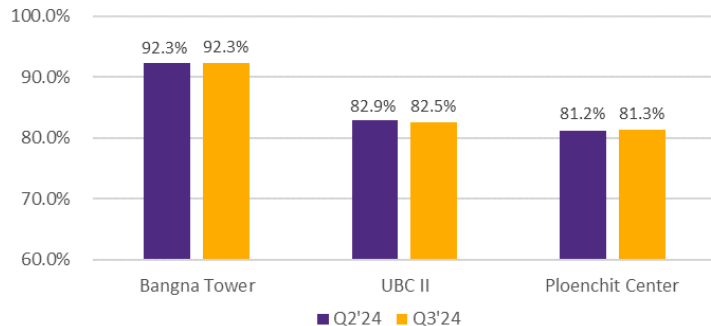
1. POPF: Asset Performance



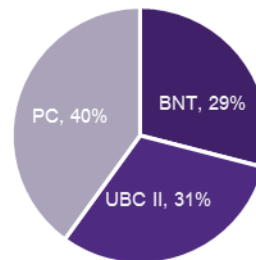
POPF: Asset Performance

อัตราการเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Occupancy rate)

Occupancy rate as of ending of quarter

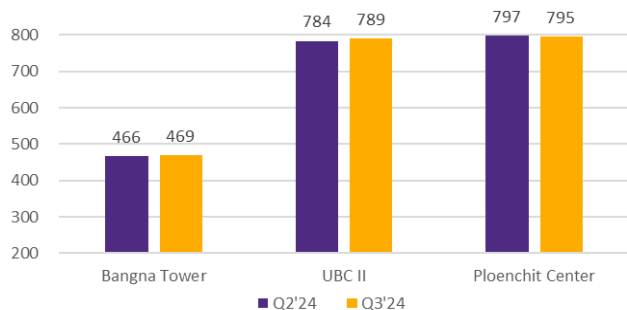


สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สิน ไตรมาส 3/2567



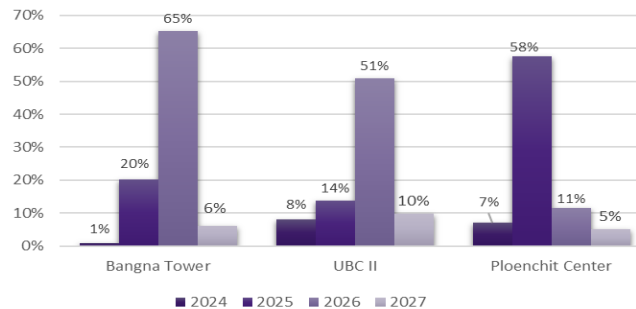
อัตราค่าเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Average rental rate)

Effective Rent (THB/Sq.m.) as of ending of quarter



สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด (Lease expiry profile)

Lease Expiry profile (%NLA)



1. POPF: Financial Highlights

POPF: Profit & Loss

งบกำไรขาดทุน(หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 2/2567	QoQ	ไตรมาส 3/2566	YoY
รายได้รวมจากทรัพย์สิน	242,193	240,911	1%	235,892	3%
รายได้ดอกเบี้ย	2,152	2,141	1%	2,226	-3%
รวมรายได้	244,345	243,052	0.5%	238,118	2.6%
ต้นทุนเช่าและบริการ	44,646	42,816	4%	45,681	-2%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12,053	12,093	0%	12,911	-7%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ⁽¹⁾	13,475	13,337	1%	13,982	-4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ⁽²⁾	5,720	2,113	171%	1,967	191%
ต้นทุนทางการเงิน	5,061	3,227	57%	4,288	18%
รวมค่าใช้จ่าย	80,955	73,586	10.0%	78,829	2.7%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	163,390	169,466	-3.6%	159,289	2.6%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดของอสังหาฯ และเงินลงทุนอื่น	(79,324)	42,032	-289%	(71,294)	-11%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดของสิทธิการใช้	199	(84)	337%	(1,166)	117%
รวมกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน ⁽³⁾	(79,125)	41,949	-289%	(72,460)	-9%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	84,265	211,415	-60.1%	86,829	-3.0%

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

⁽²⁾ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3/2567 ยอดรวม 5.72 ลบ. มีสาเหตุจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานออกจากการเงินในรูปของค่าใช้จ่ายประจำงวด ยอดรวม 4.13 ลบ. แต่เป็นรายการที่ไม่ได้จ่ายเงินสดออกไปจริง(Non-cash Item) จึงไม่กระทบต่อกระแสเงินสดกองทุนรวม

⁽³⁾ รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ของไตรมาส 3/2567 มีสาเหตุหลักจากการรับรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่าดีดของเงินลงทุนในสิทธิการใช้ จำนวน 79.32 ล้านบาท



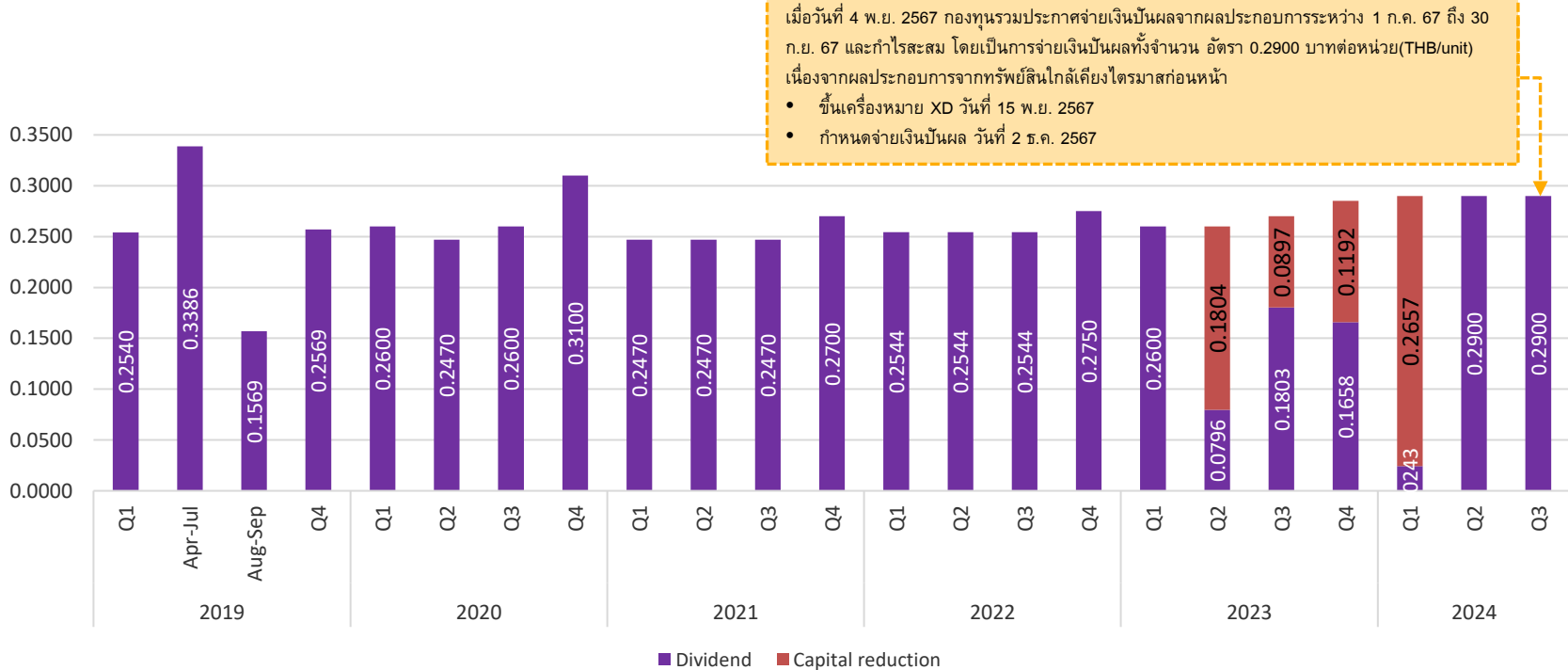
POPF: Balance Sheet

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 2/2567	QoQ	ไตรมาส 3/2566	YoY
สินทรัพย์:-					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฯ ตามมูลค่ายุติธรรม	4,705,297	4,772,798	-1%	4,783,454	-2%
เงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	566,474	529,400	7%	497,810	14%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	153,570	189,304	-19%	284,197	-46%
ดอกเบี้ยค้างรับ, ลูกหนี้และทรัพย์สินอื่นๆ	46,808	60,956	-23%	63,060	-26%
รวมสินทรัพย์	5,472,149	5,552,458	-1.4%	5,628,521	-2.8%
หนี้สิน:-					
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	232,034	232,922	0%	235,403	-1%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	9,924	14,646	-32%	11,181	-11%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	193,897	193,698	0%	132,054	47%
เงินกู้ยืมระยะยาว	133,400	146,600	-9%	186,200	-28%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และหนี้สินอื่น	36,470	42,758	-15%	37,882	-4%
รวมหนี้สิน	605,725	630,624	-3.9%	602,720	0.5%
สินทรัพย์สุทธิ	4,866,424	4,921,834	-1.1%	5,025,801	-3.2%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	4,710,371	4,710,371	0%	4,938,956	-5%
กำไรสะสม	156,053	211,463	-26%	86,845	80%
สินทรัพย์สุทธิ	4,866,424	4,921,834	-1.1%	5,025,801	-3.2%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1038	10.2189	-1.1%	10.4348	-3.2%
สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวม (%)	86%	86%	0.0%	85%	1.2%

Remark: Performance from unaudited financial statement

POPF: Fund's Distribution

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน(เงินปันผล/เงินลดทุน)

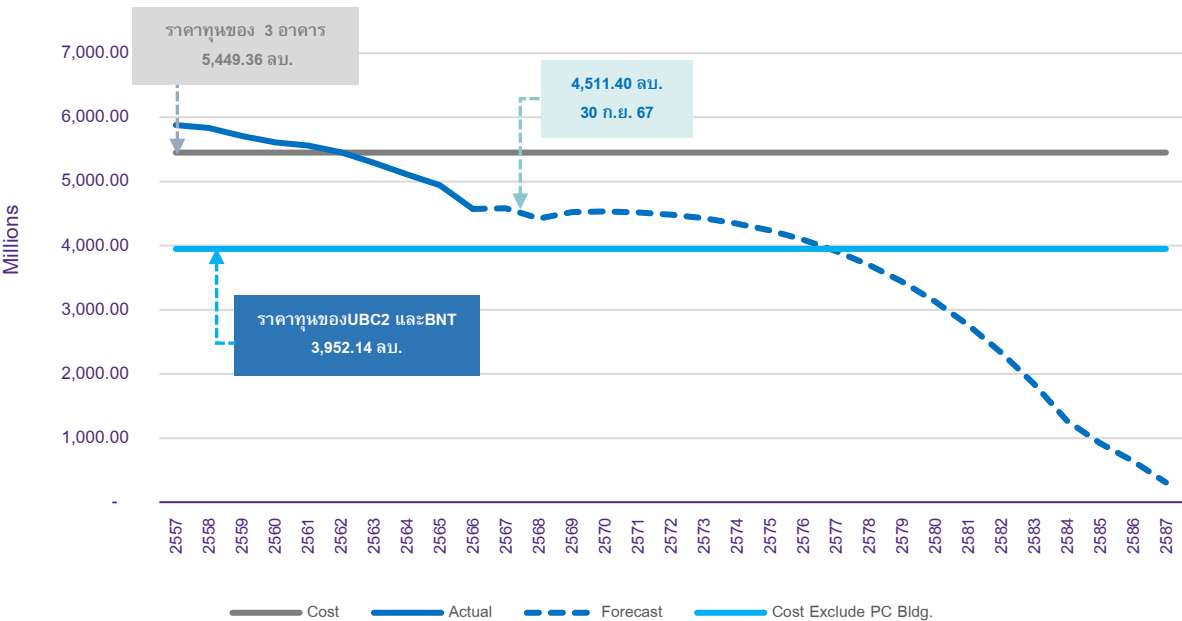


หมายเหตุ:

- กองทุนรวมมีนโยบายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 จากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

POPF: Asset Valuation

มูลค่าทรัพย์สินและการประมาณการมูลค่า



หมายเหตุ:

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

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567

บริษัทผู้ประเมินมูลค่า	บจก.เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน
	บจก.ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์
มูลค่าสังหา	4,511.40 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,866.42 ล้านบาท
กำไรสะสม	156.05 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
ไตรมาส 3/2567	0.2900	-	0.2900
Total	13.3180	0.6550	13.9730

POPF: Shareholder Structure

สัดส่วนผู้ถือหุ้นหน่วย ณ 18 พ.ย. 2567

สัญชาติไทย	97.96%
นิติบุคคลไทย	40.59%
คนไทย	57.37%
ต่างสัญชาติ	2.04%
นิติบุคคลต่างชาติ	0.24%
ต่างชาติ	1.80%

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วย 5 อันดับแรก ณ 18 พ.ย. 2567

ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	68,277,500	14.18
บริษัทพิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	32,422,700	6.73
บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,580,600	4.90
นายบุรณะ ชวลิตธำรง	18,900,000	3.92
บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,804,000	3.07
ผู้ลงทุนในประเทศ	313,979,507	65.16
ผู้ลงทุนต่างชาติ	9,814,293	2.04
รวมทั้งสิ้น	481,638,600	100.00



Office Sector

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชาวนิช 2 (UBC II) (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16 ปี 6 เดือน⁽¹⁾) โครงการอาคารเพสซิด เอ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 4 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 20 ปี 1 เดือน⁽¹⁾)

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

	อัตราเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾	อาคารสมัยชาวนิช 2	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) 33,333 SQ.M.	อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 82.5%
		อาคารเพสซิด เอ็นเตอร์	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) 42,695 SQ.M.	อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 81.3%
		โครงการบางนา ทาวเวอร์	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) 49,552 SQ.M.	อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) 92.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (จ.ร.ม.) และอัตราเช่า 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
สิทธิทรัพย์สินต่อหน่วย 10.1038 บาท -1.1% Q-o-Q -3.2% Y-o-Y	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ไตรมาส 3/2567 • เงินปันผล 0.2900 บาท/หน่วย
การเพิ่มขึ้นในสิทธิทรัพย์สิน จากการดำเนินงาน ⁽²⁾ 84.26 ล้านบาท -60.1% Q-o-Q -3.0% Y-o-Y	

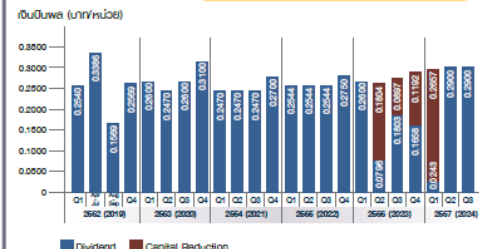
หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูลนี้แสดงถึงผลดำเนินงานทางการเงินไตรมาส 3/2567 และข้อมูลนี้แสดงถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ อาคาร ชานัน 78.82 ล้านบาท
⁽²⁾ ข้อมูลนี้แสดงถึงผลดำเนินงานทางการเงินไตรมาส 3/2567 และข้อมูลนี้แสดงถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ อาคาร ชานัน 78.82 ล้านบาท
 Q-o-Q หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
 Y-o-Y หมายถึง เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ก.ค. 2567 ถึงวันที่ 30 ก.ย. 2567 กองทุนจ่ายเงินปันผล/ลดทุนจำนวน 0.2900 บาท ต่อหน่วย (THB/unit) เนื่องจากผลประกอบการมีแนวโน้มดีขึ้นและใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

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



POPF: อาคารจอดรถขนาด 7 ชั้น ในโครงการบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารที่จอดรถ ในชื่ออาคารดี(D) โดยเป็นอาคารสูงขนาด 7 ชั้น พร้อมระบบงานที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ย. 2567 ถึงวันที่ 29 ต.ค. 2587 โดยมีช่องจอดรถรวมทั้งสิ้น 437 ช่อง แบ่งเป็นช่องจอดแบบอัตโนมัติจำนวน 212 ช่อง และช่องจอดแบบธรรมดาจำนวน 225 ช่อง เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมในโครงการทดแทนลานโล่ง 2 แปลงซึ่งหมดสัญญาเช่าเมื่อ 31 พ.ค. 2567



ติดต่อสอบถามข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 02-777-7777

หรือ E-mail: advisory.scbam@scb.co.th

และติดตามข้อมูลข่าวสารกองทุนได้ที่

www.scbpropertyfund.com

และ www.popf-fund.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	• 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 Sep 2024	THB 4,866.42 MB
Fund Registered Date	31 March 2011
Fund Listed Date	12 April 2011
Secondary Market	The Stock Exchange of Thailand (“SET”)