

การนำเสนอข้อมูลธุรกิจ และผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 4/2567
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ

PRIME OFFICE LEASEHOLD PROPERTY FUND

13 มีนาคม 2568

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

▲ 1.2% q-o-q

Bangkok Office Supply

▲ 14.2% q-o-q

Total Net Take-up

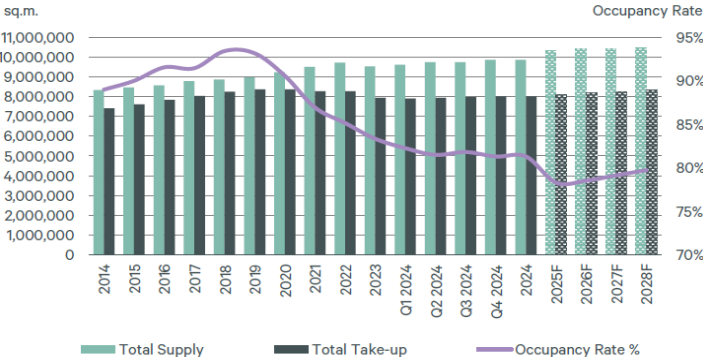
▼ 0.5 pp q-o-q

Overall Occupancy

▼ 2.1% q-o-q

Average Grade B Rent

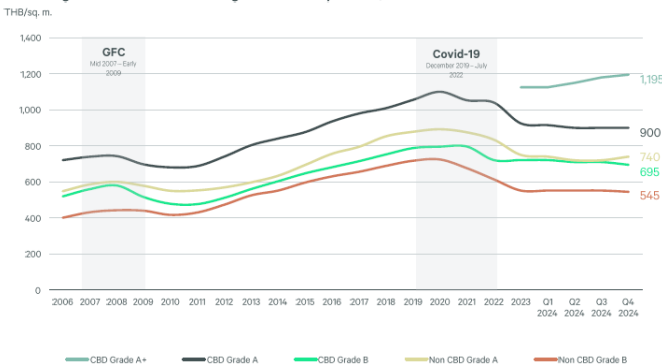
FIGURE 6: Total Supply, Take-Up and Occupancy Rate of Bangkok Office, 2014 – 2028F



ภาพรวมอัตราของอาคารสำนักงาน(กรุงเทพฯ)

- อัตราการเช่า(Occupancy); พื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าแล้วอยู่ที่เฉลี่ย 81%
- อุปทาน(Supply); พื้นที่เช่ารวม 9.85 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 113,500 ตร.ม. ในไตรมาส 4/2567 ได้แก่ อาคารเวิร์กสแล็บ แอท แกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์ ลุมพินี, อาคารเอแพค ทาวเวอร์, อาคารคิงบริดจ์ ทาวเวอร์ และอาคารสำนักงาน วัน ออร์จิน สยามเป้า
- อุปทานใหม่(New supply), พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคตอีก 0.60 ล้านตารางเมตร จากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568(2025) - ปี 2571(2028)

Average Effective Rent of Bangkok Office by Grade, 2006 – Q4 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.

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Effective Rent)

ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 695 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 900 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,195 บาท/ตรม

นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

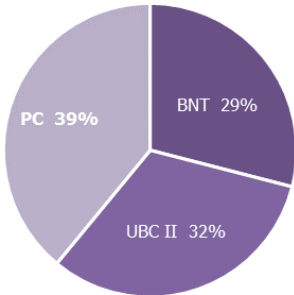
- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 545 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 740 บาท/ตรม

หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน" ประจำไตรมาส 4 ปี 2567

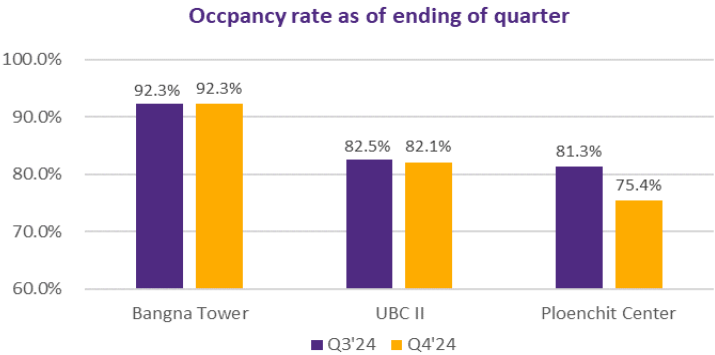
1. POPF: Asset Performance



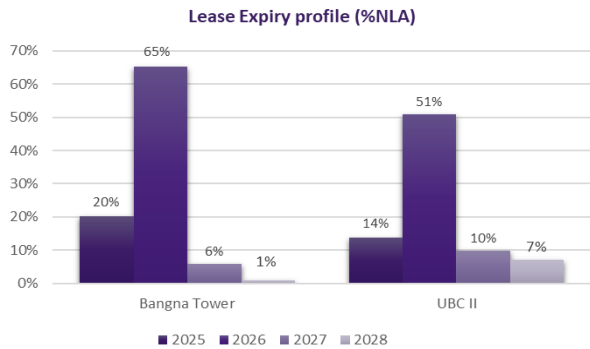
สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สิน ไตรมาส 4/2567



อัตราการเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Occupancy rate)



สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด (Lease expiry profile)



1. POPF: Financial Highlights



POPF: Profit & Loss

งบกำไรขาดทุน(หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 3/2567	QoQ	ไตรมาส 4/2566	YoY	2567	2566	Vs
รายได้รวมจากทรัพย์สิน	236,825	242,193	-2%	234,768	1%	958,645	937,720	2%
รายได้ดอกเบี้ย	2,175	2,152	1%	2,628	-17%	8,503	8,930	-5%
รวมรายได้	239,000	244,345	-2.2%	237,396	0.7%	967,148	946,650	2.2%
ต้นทุนเช่าและบริการ	47,093	44,646	5%	44,578	6%	175,171	181,042	-3%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11,915	12,053	-1%	12,870	-7%	48,464	51,366	-6%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ⁽¹⁾	13,283	13,475	-1%	13,787	-4%	53,324	56,109	-5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,794	5,720	1%	14,791	-61%	15,219	19,311	-21%
ต้นทุนทางการเงิน	5,095	5,061	1%	4,285	19%	16,378	17,279	-5%
รวมค่าใช้จ่าย	83,180	80,955	2.7%	90,312	-7.9%	308,556	325,108	-5.1%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	155,820	163,390	-4.6%	147,084	5.9%	658,592	621,542	6.0%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาฯ และเงินลงทุนอื่น	(76,374)	(79,325)	4%	(66,067)	-16%	(150,534)	(363,035)	59%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของสิทธิการเช่า	207	199	4%	(1,154)	118%	(120,986)	(33,633)	-260%
รวมกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน ⁽²⁾	(76,167)	(79,126)	4%	(67,221)	-13%	(271,520)	(396,667)	32%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	79,652	84,265	-5.5%	79,864	-0.3%	387,072	224,875	72.1%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพของผู้สอบบัญชีกับผู้ประเมินมูลค่าอสังหาฯ
⁽²⁾ รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน มีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า โดยสำหรับไตรมาส 4/2567 รวม 77.44 ล้านบาท และสำหรับปี 2567 รวม 154.50 ล้านบาท

Remark: Performance from audited financial statement

POPF: Balance Sheet

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 3/2567	QoQ	ไตรมาส 4/2566	YoY
สินทรัพย์:-					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฯ ตามมูลค่ายุติธรรม	4,630,604	4,705,297	-2%	4,705,700	-2%
เงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	393,976	566,474	-30%	558,945	-30%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	232,077	153,570	51%	241,030	-4%
ดอกเบี้ยค้างรับ, ลูกหนี้และทรัพย์สินอื่นๆ	38,765	46,808	-17%	55,021	-30%
รวมสินทรัพย์	5,295,423	5,472,149	-3.2%	5,560,696	-4.8%
หนี้สิน:-					
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	226,320	232,034	-2%	233,275	-3%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,941	9,924	-40%	8,356	-29%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	194,104	193,897	0%	130,900	48%
เงินกู้ยืมระยะยาว	20,200	133,400	-85%	173,000	-88%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และหนี้สินอื่น	42,460	36,470	16%	39,543	7%
รวมหนี้สิน	489,026	605,725	-19.3%	585,074	-16.4%
สินทรัพย์สุทธิ	4,806,397	4,866,424	-1.2%	4,975,622	-3.4%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	4,710,371	4,710,371	0%	4,895,753	-4%
กำไรสะสม	96,030	156,053	-38%	79,869	20%
สินทรัพย์สุทธิ	4,806,401	4,866,424	-1.2%	4,975,622	-3.4%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9792	10.1038	-1.2%	10.3306	-3.4%
สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวม (%)	87%	86%	1.7%	85%	3.3%

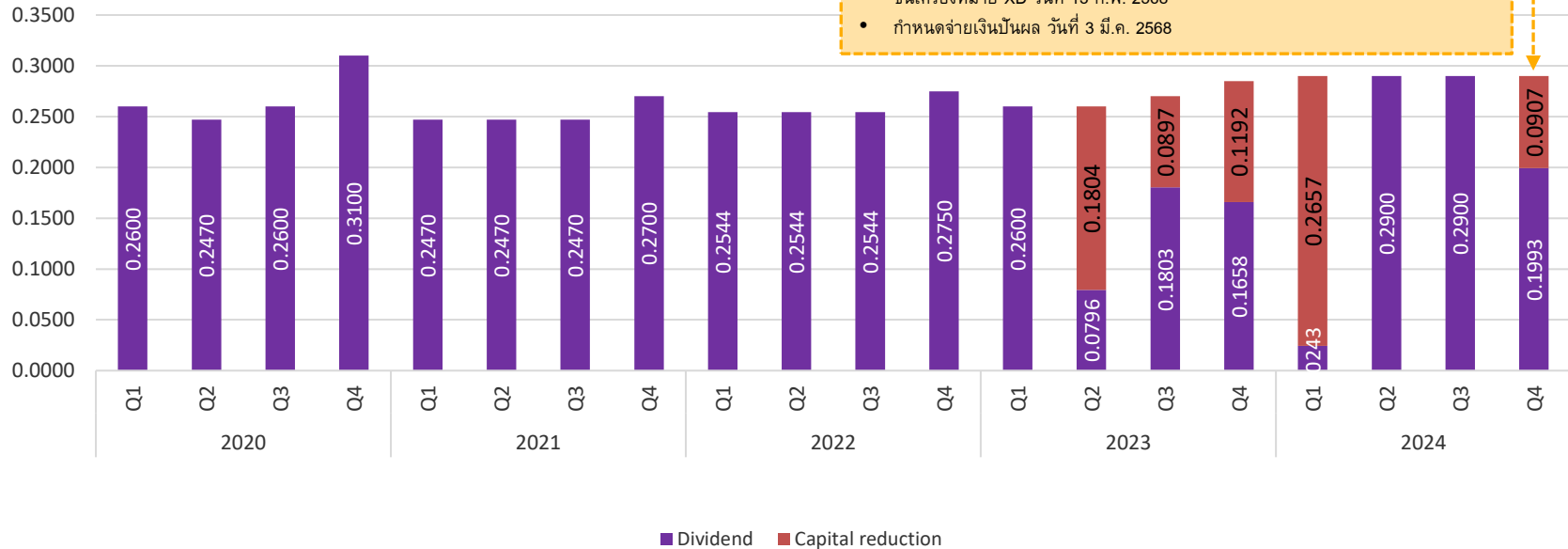
Remark: Performance from audited financial statement

POPF: Fund's Distribution

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน(เงินปันผล/เงินลดทุน)

เมื่อวันที่ 3 ก.พ. 2568 กองทุนรวมประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมจำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.1993 บาทต่อหน่วย (THB/unit) และจ่ายเงินลดทุนจำนวน 0.0907 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้จะคงเหลือ 9.2543 บาทต่อหน่วย

- ขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 13 ก.พ. 2568
- กำหนดจ่ายเงินปันผล วันที่ 3 มี.ค. 2568

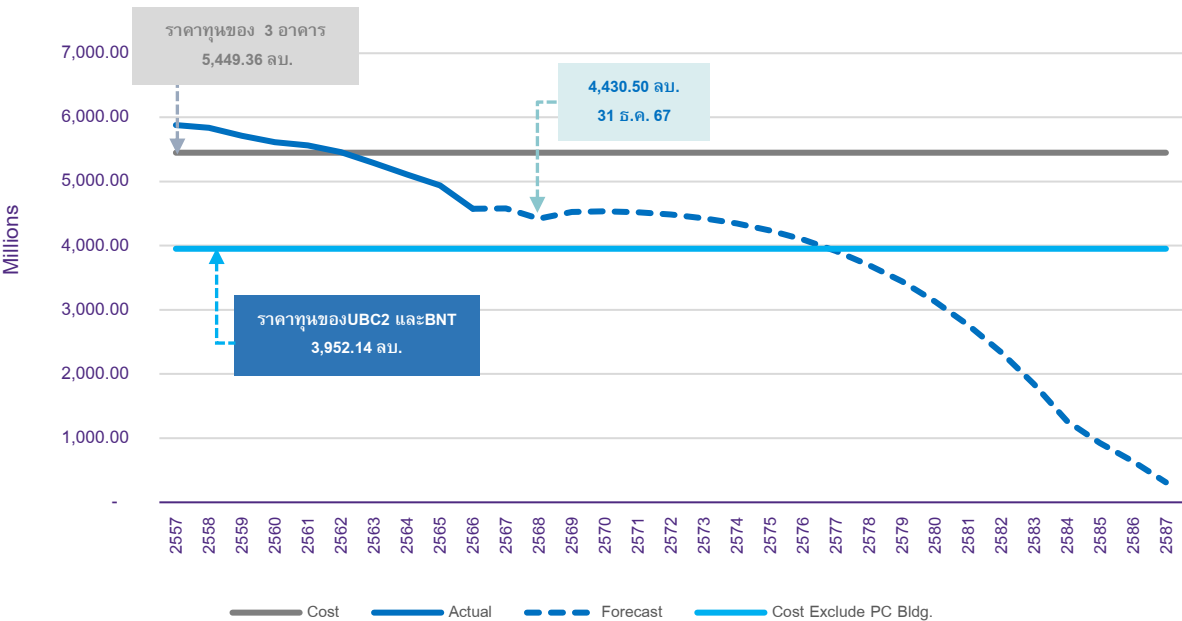


หมายเหตุ:

- กองทุนรวมมีนโยบายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 จากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

POPF: Asset Valuation

มูลค่าทรัพย์สินและการประมาณการมูลค่า



หมายเหตุ:

- การประมาณการมูลค่าทรัพย์สินใช้สมมติฐานจากการประเมิน/สอบทาน ณ 31 ธันวาคม 2567 ร่วมกับการปรับลดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่
- กองทุนรวมจัดจ้างบริษัทประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ทุก 2 ปี

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567

บริษัทผู้ประเมินมูลค่า	บจก.เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน
	บจก.ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์
มูลค่าสังหา	4,430.50 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,806.40 ล้านบาท
กำไรสะสม	96.03 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)

ปี	ปันผล	ลดทุน	รวม	รวมมูลค่าการจ่าย (บาท)
2554	0.7239	-	0.7239	247,573,800.00
2555	0.9886	-	0.9886	338,101,200.00
2556	1.0260	-	1.0260	350,892,000.00
2557	1.0433	-	1.0433	387,431,344.98
2558	1.0497	-	1.0497	505,576,038.42
2559	1.0497	-	1.0497	505,576,038.42
2560	1.0119	-	1.0119	487,370,099.34
2561	1.0023	-	1.0023	482,746,368.78
2562	1.0064	-	1.0064	484,721,087.76
2563	1.0770	-	1.0770	518,804,772.67
2564	1.0110	-	1.0110	486,936,626.24
2565	1.0382	-	1.0382	500,037,195.16
2566	0.6857	0.3893	1.0750	517,761,495.00
ไตรมาส 1/2567	0.0243	0.2657	0.2900	139,675,194.00
ไตรมาส 2/2567	0.2900	-	0.2900	139,675,194.00
ไตรมาส 3/2567	0.2900	-	0.2900	139,675,194.00
ไตรมาส 4/2567	0.1993	0.0907	0.2900	139,675,194.00
Total	13.3180	0.6550	13.9730	6,232,553,648.77

POPF: Shareholder Structure

สัดส่วนผู้ถือหุ้น ณ 17 ก.พ. 2568

สัญชาติไทย	97.97%
นิติบุคคลไทย	39.68%
คนไทย	58.29%
ต่างสัญชาติ	2.03%
นิติบุคคลต่างชาติ	0.24%
ต่างชาติ	1.79%

รายชื่อผู้ถือหุ้น 5 อันดับแรก ณ 17 ก.พ. 2568

ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	68,277,500	14.18
บริษัทพิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	32,422,700	6.73
บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,066,100	5.00
นายบุรณะ ขวลิตรำรง	18,900,000	3.92
บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,804,000	3.07
ผู้ลงทุนในประเทศ	313,410,008	65.07
ผู้ลงทุนต่างชาติ	9,758,292	2.03
รวมทั้งสิ้น	481,638,600	100.00



เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารพาณิชย์ 2 (UBC II)(สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16 ปี 3 เดือน⁽¹⁾) โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 1 เดือน⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 19 ปี 10 เดือน⁽¹⁾)

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

อัตราการเช่าพื้นที่⁽¹⁾

อาคารสมัยชวาณิข 2

พื้นที่ใช้สอย (Net Leasable Area)
33,333 SQ.M.

อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate)
82.1%



อาคารพลับพลา เขื่อนเตอร์

พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area)
42,695 SQ.M.

อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate)
75.4%

โครงการบูรณาการ ๓ องค์กร

49,552 SQ.M.

92.3%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) แล-อัตราเช่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567

ข้อมูลการเงินไตรมาส 4/2567⁽¹⁾

รายได้รวม

239.00 ล้านบาท

- 2.2% Q-o-Q
+ 0.7% Y-o-Y

คำใช้จำยรวม

83.18 ລ້ານບາດ

+ 2.7% Q-o-Q
- 7.9% Y-o-Y

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

חזר 9.9792

- 1.2% Q-o-Q
- 3.4% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ไตรมาส 4/2567

0.2900 ກາ/ຊົ່ວໆ

- ប៉ាវេល
0.1993 ហាត/កំរិត

- គណៈ
0 0907 ហាវ/ក្រុង

**การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ
จากการดำเนินงาน⁽²⁾**

79.65 ລ້ານບາດ

- 5.5% Q-o-Q
- 0.3% Y-o-Y

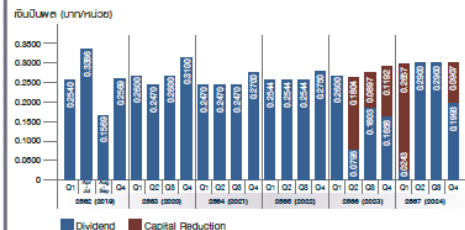
๒) ผลจากการใช้สูตรข้างต้น พบว่า ค่าของดัชนีชี้วัดการกระจายของข้อมูลในชุดข้อมูลของปีการศึกษา ๒๕๖๑-๒๕๖๒ มีค่าเท่ากับ ๗๗.๔๔ ส่วนค่า O-D-O หมายถึง ค่าที่บ่งชี้ถึงความสามารถในการพัฒนา และค่า Y-D-Y หมายถึง ค่าที่บ่งชี้ถึงประสิทธิภาพ

- ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธ.ค. 2567 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567 กองทุนจ่ายเงินปันผลให้จำนวนจำนวน 0.2900 บาทต่อหน่วย (THB/unit) โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.1993 บาทต่อหน่วย (THB/unit) และจ่ายเงินลดทุนจำนวน 0.0907 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ จะเหลือ 9.2543 บาทต่อหน่วย

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม รวม 13.5173 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม 0.7457บาท/หน่วย



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 31 Dec 2024	THB 4,806.40 MB
Fund Registered Date	31 March 2011
Fund Listed Date	12 April 2011
Secondary Market	The Stock Exchange of Thailand (“SET”)