



บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB

การนำเสนอข้อมูลธุรกิจ และผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1/2568
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

PRIME OFFICE LEASEHOLD PROPERTY FUND

22 พฤษภาคม 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

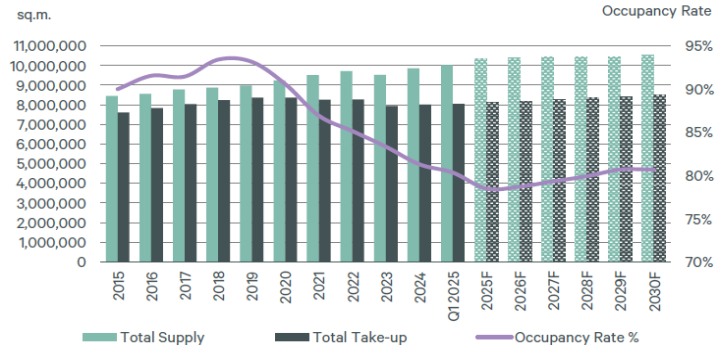
▲ 1.6% q-o-q
Bangkok Office Supply

▲ 3.6% q-o-q
Total Net Take-up

▼ 1.0 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, 2015 – 2030F



Source: CBRE Research, Q1 2025

ภาพรวมอัตราของอาคารสำนักงาน(กรุงเทพฯ)

- อัตราการเช่า(Occupancy); พื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าแล้วอยู่ที่เฉลี่ย 80%
- อุปทาน(Supply); พื้นที่เช่ารวม 10.0 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 168,778 ตร.ม. ในไตรมาส 1/2568 ได้แก่ อาคารวี.วรรณ ทาวเวอร์, อาคารรามคำแหง อิลล์, บีทีเอส วิชั่นนารี ปาร์ค, และซัมมิท ทาวเวอร์
- อุปทานใหม่(New supply), พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคตอีก 0.527 ล้านตารางเมตร โดย 70% ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในปี 2568(2025) และอีก 30% ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568(2025) - ปี 2571(2028)

คาดการณ์แนวโน้มในอนาคต

- อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 ซึ่งเป็นครั้งแรกตั้งแต่ปี 2546 จากอุปทานที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง
- ผู้เช่าย้ายสถานที่เช่าจากเดิม โดยคาดการณ์ว่ากว่าร้อยละ 93 จะมาจากผู้เช่าที่ต้องการเพิ่มคุณภาพสำนักงาน
- อาคารสำนักงานเก่าจะต้องมีการปรับตัวมากขึ้น โดยเจ้าของอาคารจะต้องมีความยืดหยุ่น และต้องมีการปรับปรุงอาคารเพื่อดึงดูดผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าใหม่เพื่อที่จะสามารถประสบความสำเร็จได้ในตลาดที่มีการแข่งขันสูง
- อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอบวกมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น ตามแนวโน้มของความต้องการคุณภาพอาคารที่ดีขึ้น ในขณะที่อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรดอื่น ๆ มีแนวโน้มทรง หรือลดลง จากการแข่งขันทางด้านราคาที่สูงขึ้น

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)

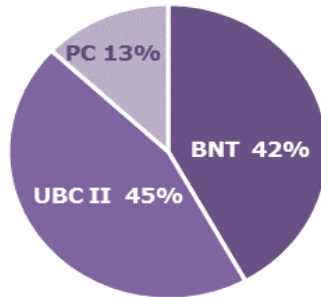
- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 545 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 740 บาท/ตรม

หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน" ประจำไตรมาส 1 ปี 2568 และ "รายงานแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานปี 2568"

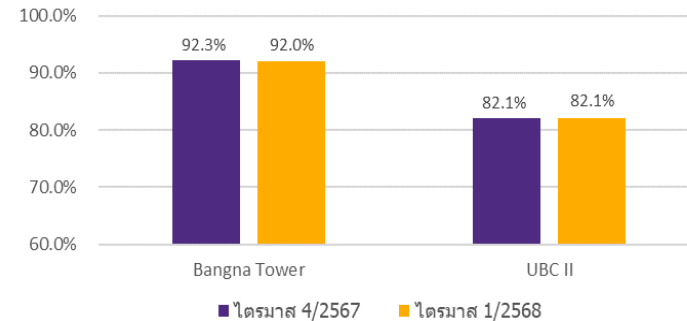
1. POPF: Asset Performance

POPF: Asset Performance

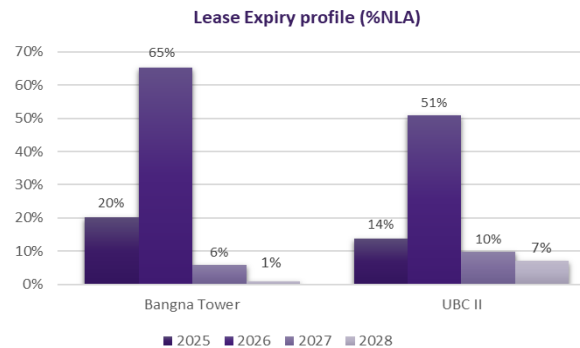
สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สิน ไตรมาส 1/2568



อัตราการเช่า ณ สิ้นไตรมาส (Occupancy rate)



สัญญาเช่าที่จะครบกำหนด (Lease expiry profile)



1. POPF: Financial Highlights



POPF: Profit & Loss

งบกำไรขาดทุน(หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 4/2567	QoQ	ไตรมาส 1/2567	YoY
รายได้รวมจากทรัพย์สิน ⁽¹⁾	166,786	236,825	-30%	238,653	-30%
รายได้ดอกเบี้ย	988	2,175	-55%	2,098	-53%
รวมรายได้	167,774	239,000	-29.8%	240,751	-30.3%
ต้นทุนเช่าและบริการ ⁽¹⁾	29,608	47,093	-37%	40,616	-27%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	8,717	11,915	-27%	12,403	-30%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ⁽²⁾	12,870	13,283	-3%	13,229	-3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ⁽¹⁾	1,745	5,794	-70%	1,592	10%
ต้นทุนทางการเงิน	3,069	5,095	-40%	2,995	2%
รวมค่าใช้จ่าย	56,009	83,180	-32.7%	70,835	-20.9%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	111,765	155,820	-28.3%	169,916	-34.2%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(6,142)	-	n/a	-	n/a
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของอสังหาฯ และเงินลงทุนอื่น	(13,325)	(76,374)	-83%	(121,309)	-89%
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของสิทธิการใช้	(10,276)	207	-5061%	(36,869)	-72%
รวมกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน⁽³⁾	(29,743)	(76,167)	-61.0%	(158,177)	-81.2%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	82,022	79,653	3.0%	11,739	598.7%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ รายได้และค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากสิ้นสุดสิทธิการเช่าในอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568

⁽²⁾ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพของผู้สอบบัญชีกับผู้ประเมินมูลค่าอสังหาฯ

⁽³⁾ รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน มีสาเหตุจากกองทุนรวมรับรู้รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ 2 อาคาร จำนวนรวม 13.3 ล้านบาท

Remark: Performance from audited financial statement

POPF: Balance Sheet

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วยต่อพันบาท)	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 4/2567	QoQ	ไตรมาส 1/2567	YoY
สินทรัพย์:-					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฯ ตามมูลค่ายุติธรรม	4,601,029	4,630,604	-1%	4,547,391	1%
เงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	354,545	393,976	-10%	478,299	-26%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133,574	232,077	-42%	237,740	-44%
ดอกเบี้ยค้างรับ, ลูกหนี้และทรัพย์สินอื่นๆ	47,405	38,769	22%	55,014	-14%
รวมสินทรัพย์	5,136,553	5,295,426	-3.0%	5,318,444	-3.4%
หนี้สิน:-					
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	147,631	226,320	-35%	233,721	-37%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	14,652	5,941	147%	16,469	-11%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	183,828	194,104	-5%	9,591	1817%
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,000	20,200	-65%	159,800	-96%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และหนี้สินอื่น	34,694	42,460	-18%	48,769	-29%
รวมหนี้สิน	387,805	489,025	-20.7%	468,350	-17.2%
สินทรัพย์สุทธิ	4,748,748	4,806,401	-1.2%	4,850,094	-2.1%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	4,666,686	4,710,371	-1%	4,838,342	-4%
กำไรสะสม	82,062	96,030	-15%	11,752	598%
สินทรัพย์สุทธิ	4,748,748	4,806,401	-1.2%	4,850,094	-2.1%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8595	9.9792	-1.2%	10.0699	-2.1%
สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวม (%)	90%	87%	2.4%	86%	4.8%

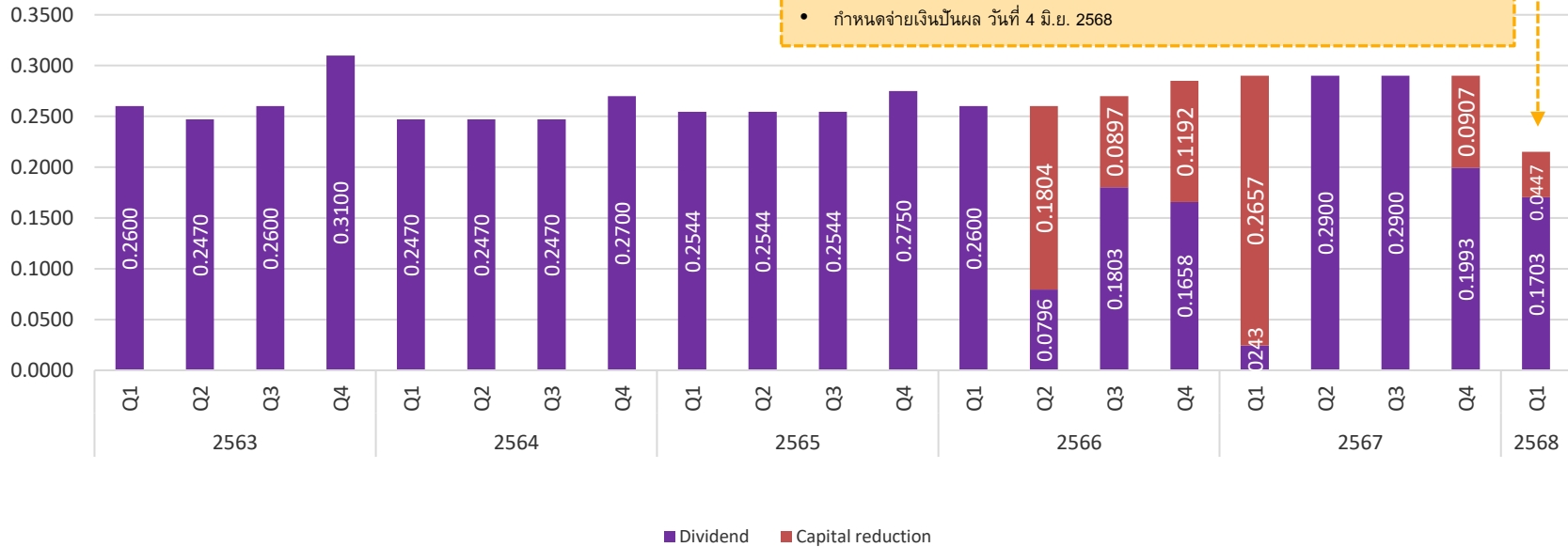
Remark: Performance from audited financial statement

POPF: Fund's Distribution

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน(เงินปันผล/เงินลดทุน)

เมื่อวันที่ 2 พ.ค. 2568 กองทุนรวมประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมจำนวน 0.2150 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.1703 บาทต่อหน่วย (THB/unit) และ จ่ายเงินลดทุนจำนวน 0.0447 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ จะคงเหลือ 9.2096 บาทต่อหน่วย

- ขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 14 พ.ค. 2568
- กำหนดจ่ายเงินปันผล วันที่ 4 มิ.ย. 2568

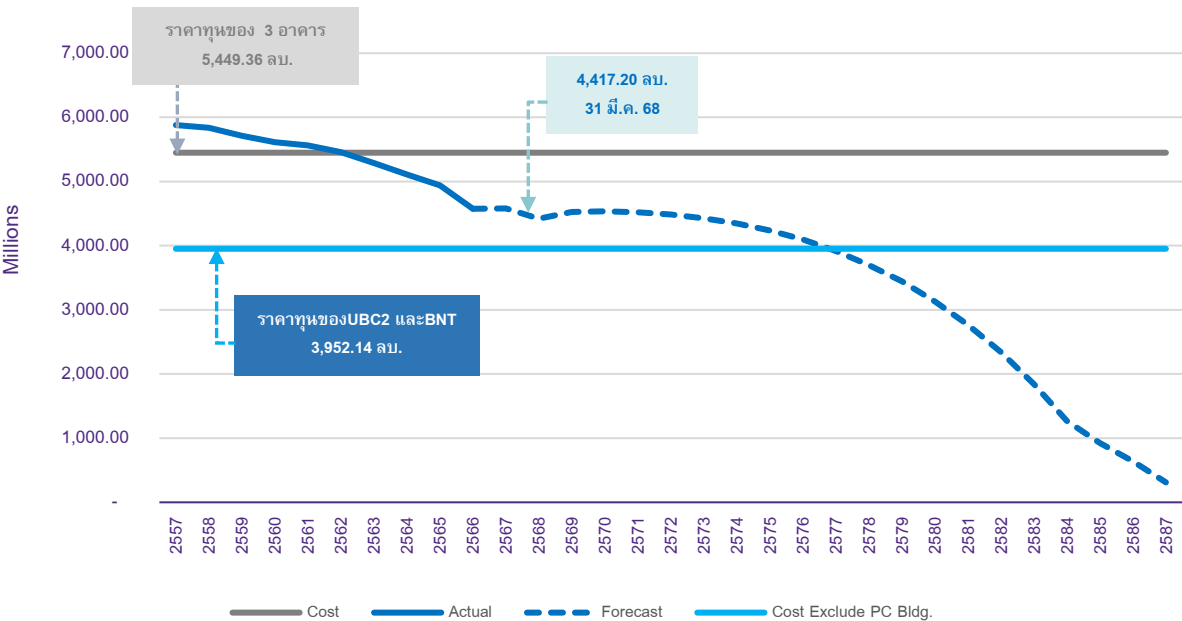


หมายเหตุ:

- กองทุนรวมมีนโยบายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 จากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

POPF: Asset Valuation

มูลค่าอสังหาและการประมาณการมูลค่า



ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568

บริษัทผู้ประเมินมูลค่า	บจก.เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน
	บจก.ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์
มูลค่าอสังหาจากการประเมิน	4,417.20 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,748.75 ล้านบาท
กำไรสะสม	82.06 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
2567	0.8036	0.3564	1.1600
ไตรมาส 1/2568	0.1703	0.0447	0.2150
Total	13.6876	0.7904	14.4780

หมายเหตุ:

- การประมาณการมูลค่าทรัพย์สินใช้สมมุติฐานจากการสอบทานมูลค่าอสังหา ณ 31 มีนาคม 2568 ร่วมกับการปรับลดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่
- กองทุนรวมจัดจ้างบริษัทประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ทุก 2 ปี

POPF: Shareholder Structure

สัดส่วนผู้ถือหุ้น ณ 3 มี.ค. 2568

สัญชาติไทย	97.97%
นิติบุคคลไทย	39.53%
คนไทย	58.44%
ต่างสัญชาติ	2.03%
นิติบุคคลต่างชาติ	0.24%
ต่างชาติ	1.79%

รายชื่อผู้ถือหุ้น 5 อันดับแรก ณ 3 มี.ค. 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



Office Sector

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสิ่งหากริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund (POPF)

เป็นกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าใน โครงการอาคารสมัยชาวนา 2 (UBC II) (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16 ปี⁽¹⁾) และโครงการบางนา ทาวเวอร์ (สิทธิการเช่ามีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 19 ปี 7 เดือน⁽¹⁾) ทั้งนี้กองทุนรวมสิ้นสุดการเช่าอาคารเพี้ยนใจเงินต้นดอร์เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568

อัตราเช่าพื้นที่⁽¹⁾



อาคารสมัยชาวนา 2

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

อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
82.1%

โครงการบางนา ทาวเวอร์

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)
49,552 SQ.M.

อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
92.0%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (จ.ม.) และอัตราเช่า ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568

ข้อมูลการเงินไตรมาส 1/2568⁽¹⁾

รายได้รวม⁽²⁾

167.77 ล้านบาท

- 29.8% Q-o-Q
- 30.3% Y-o-Y

ค่าใช้จ่ายรวม⁽²⁾

56.01 ล้านบาท

- 32.7% Q-o-Q
- 20.9% Y-o-Y

สิทธิประโยชน์ต่อหน่วย

9.8595 บาท

- 1.2% Q-o-Q
- 2.1% Y-o-Y

การจ่ายประโยชน์ต่อหน่วย

ไตรมาส 1/2568

0.2150 บาท/หน่วย

• เงินปันผล
0.1703 บาท/หน่วย

• ลดทุน
0.0447 บาท/หน่วย

การเพิ่มขึ้นในสิทธิประโยชน์ต่อหน่วยจากการดำเนินงาน⁽³⁾

82.02 ล้านบาท

+ 3.0% Q-o-Q
+ 598.7% Y-o-Y

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

⁽²⁾ รายได้รวมและค่าใช้จ่ายรวมประกอบด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมมีรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทุนรวมที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับลักษณะของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

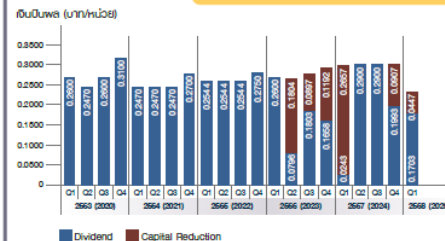
⁽³⁾ รายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ประวัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ย้อนหลัง 5 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มี.ค. 2568 ถึงวันที่ 31 มี.ค. 2568 กองทุนจ่ายประโยชน์ต่อหน่วยรวมจำนวน 0.2150 บาทต่อหน่วย (THB/unit) โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลจำนวน 0.1703 บาทต่อหน่วย (THB/unit) และจ่ายเงินลดทุนจำนวน 0.0447 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้หลังลดทุนครั้งนี้ จะคงเหลือ 9.2096 บาทต่อหน่วย

เงินปันผล/ลดทุนสะสมตั้งแต่เริ่มตั้งกองทุนรวม

- จ่ายปันผลสะสม รวม 13.6876 บาท/หน่วย
- จ่ายลดทุนสะสม รวม 0.7904 บาท/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”) and Bangna Tower (“BNT”)
Property Manager	• Bhiraj management co.,Ltd. • Teo Hong Silom co.,Ltd.
Type	Property Fund Type I (Leasehold Fund)
Net Asset Value as of 31 March 2025	THB 4,748,75 MB
Fund Registered Date	31 March 2011
Fund Listed Date	12 April 2011
Secondary Market	The Stock Exchange of Thailand (“SET”)