



ที่ จท.11- 680149

วันที่ 4 ธันวาคม 2568

เรื่อง ขอเชิญเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF)

- เอกสารแนบ
1. รายงานการประชุมสื่อสารสองทางประจำปี 2568 (QR CODE)
 2. สำเนาหนังสือจากผู้เช่าเรื่องแจ้งขอลดขนาดพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ของบริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิสเชส จำกัด
 3. รายงานวิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราด โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
 4. ข้อมูลสรุปการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
 5. วิธีการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมการประชุม วิธีการมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 6. ใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 7. หนังสือมอบฉันทะ
 8. ประวัติผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมอบฉันทะ
 9. ประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (“**กองทุนรวม**”) ได้มีประกาศแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2568 เรื่อง แจ้งกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในวันอังคารที่ 13 มกราคม 2569 เวลา 9.30 น. เป็นต้นไป (เริ่มลงทะเบียน 8.30 น.) จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามวัน และเวลาดังกล่าว ในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 พิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

ที่มาและเหตุผล

กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบของอาคารเอ (A) อาคารบี (B) บางส่วน อาคารซี (C) บางส่วน และ

อาคาร 3 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอ (A) และอาคารบี (B) (“อาคาร 3 ชั้น”) โดยใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และพื้นที่เช่าอเนกประสงค์เมื่อปี 2557 (การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ทั้งนี้ ในปี 2567 กองทุนรวมเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง กองทุนรวม และ เตียวฮง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามส่วนข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา ทาวเวอร์ในโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“โครงการจัดการกองทุนรวม”) โครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นคอมเพล็กซ์ (Complex) กล่าวคือ เป็นโครงการที่มีลักษณะการใช้อาคารหลายประเภท และมีสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ได้แก่ สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนร้านค้าและร้านอาหาร โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ และฟิตเนส เพื่อบริการให้กับลูกค้าที่หลากหลาย และในโครงการจัดการกองทุนรวมระบุว่า “โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่น ๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์รวม ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารซี และอาคาร 3 ชั้นซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 105,278.00 ตารางเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารแบบครบวงจร ได้แก่ ร้านค้า ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง พื้นที่เช่าอเนกประสงค์ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ...” ทั้งนี้ ในบรรดาทรัพย์สินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่กองทุนรวมลงทุน มีพื้นที่ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยง ตั้งอยู่ที่ชั้น 2 ของอาคารเอ (A) และอาคาร 3 ชั้น มีขนาดพื้นที่รวม 2,328 ตารางเมตร ซึ่งเปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 (“พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง”) โดย

- กองทุนรวม และบริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิส เซส จำกัด ในฐานะผู้เช่า (“การ์เด็น ทาวเวอร์”) เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงเพื่อประกอบกิจการ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และห้องครัว ตามสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และห้องครัว ของบางนา ทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 6.5 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทยฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 (“สัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง”) สัญญาเช่าเครื่องเรือน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 และสัญญาบริการ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 ซึ่งแต่ละสัญญามีระยะเวลา 3 ปี โดยการ์เด็น ทาวเวอร์ให้คำมั่นที่จะต่ออายุการเช่าตามสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง อีก 6 ครั้ง เป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี โดยกองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าได้ หากการ์เด็น ทาวเวอร์ปฏิบัติตามข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง ทั้งนี้ ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุการเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง คู่สัญญาจะจัดให้มีการต่ออายุการเช่าเครื่องเรือน และการบริการพื้นที่ให้สอดคล้องกับระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไปตามสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง”)
- จากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (“โควิด-19”) ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ประกอบกับมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อยับยั้งการแพร่ระบาดของโรคดังกล่าว ทำให้พฤติกรรมในการรวมตัวกันของบุคคลได้ปรับเปลี่ยนไป เช่น ลดการพบปะเพื่อประชุมสื่อสารระหว่างกันโดยเปลี่ยนเป็นใช้วิธีประชุมทางออนไลน์ การงดเว้นการจัดกิจกรรมภายในประจำเดือน-ประจำไตรมาสของบริษัทต่าง ๆ การลดขนาดงานจัดเลี้ยงเป็นแบบเล็ก หรือจัดเฉพาะกลุ่ม เป็นต้น นำมาซึ่งอัตราการใช้บริการห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่ลดลง นอกจากนี้ยังได้เปลี่ยนแปลงลักษณะการเช่าพื้นที่ด้วย กล่าวคือ

จากเดิมที่เป็นมักจะเป็นการเช่าพื้นที่ห้องประชุม และ/หรือ ห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่ มาเป็นการเช่าพื้นที่ในขนาดพื้นที่ดังกล่าวในขนาดเล็กลง

จากเหตุปัจจัยข้างต้น ส่งผลให้การเดิน ทาวเวอร์ประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงานนับตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นของการแพร่ระบาดของโควิด-19 จนถึงปัจจุบัน

- การเดิน ทาวเวอร์ได้แจ้งมายังกองทุนรวมเพื่อขอยกเลิกหรือลดเช่าพื้นที่สำหรับส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ทั้งนี้ จากการพิจารณาสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้องรวมถึงได้หาข้อที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม บริษัทจัดการพบว่า การยกเลิก หรือการแก้ไขพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงนั้นอาจส่งผลให้จำเป็นต้องมีการแก้ไขรายการใด ๆ ตามที่ได้ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวม นอกจากนี้ เนื่องด้วยการเดิน ทาวเวอร์เป็นบริษัทที่ บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด (“เดียวองส์” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในโครงการบางนา ทาวเวอร์ถือหุ้นร้อยละ 98.71 ด้วย การยกเลิก หรือการแก้ไขพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (“รายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สธ. 14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สธ.14/2558”) ซึ่งในการเข้าดำเนินการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก่อนดำเนินการ
- กองทุนรวมได้พิจารณาหาแนวทางแก้ไขที่เป็นประโยชน์ต่อการใช้พื้นที่ดังกล่าวร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเดิน ทาวเวอร์ และผู้ถือหุ้นของการเดิน ทาวเวอร์ รวมถึงพิจารณาถึงการป้องกันความเสี่ยงจากการทำผิดสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้องของการเดิน ทาวเวอร์จากสถานะธุรกิจที่ไม่มีความแน่นอนของการเดิน ทาวเวอร์ ซึ่งอาจนำไปสู่การยกเลิกการเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงขนาด 2,328 ตารางเมตรทั้งหมด (คิดเป็นประมาณร้อยละ 4.52 ของพื้นที่ปล่อยเช่าในโครงการบางนา ทาวเวอร์) การฟ้องร้องให้การเดิน ทาวเวอร์ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งการจัดการกรณีพิพาททางศาลจะใช้ระยะเวลา และมีความไม่แน่นอนในผลของคำพิพากษาและความเสี่ยงในการบังคับคดีในภายหลัง อีกทั้งอาจส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวอาจถูกระงับการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการจนกว่ากระบวนการระงับข้อพิพาทจะสิ้นสุดลง
- ภายหลังจากการเจรจากับการเดิน ทาวเวอร์ รวมถึงผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของการเดิน ทาวเวอร์ เพื่อหาทางออกร่วมกัน สามารถสรุปผลการเจรจาได้ดังนี้
 1. การเดิน ทาวเวอร์จะลดพื้นที่เช่าบางส่วนในพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง จากเดิมที่มีขนาดพื้นที่ 2,328 ตารางเมตร ด้วยการคืนพื้นที่เช่าขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร โดยแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงคงเหลือขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง 1,059 ตารางเมตร สำหรับประกอบธุรกิจห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงต่อไป เพื่อรองรับความต้องการเช่าห้องขนาดเล็กของผู้เช่าทั้งภายในและภายนอกโครงการบางนา ทาวเวอร์ ดังรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 2

2. เพื่อชดเชยความเสียหายจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่ของพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงให้แก่กองทุนรวม การ์เด็น ทาวเวอร์ และ/หรือ เดียวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเดียวสง ได้เสนอที่จะชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวม เป็นเงินจำนวน 31.90 ล้านบาท (สามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ และค่าเช่าที่คาดว่าจะกองทุนรวมจะได้รับหากมีการต่อสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณ ณ วันที่ 16 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่คาดการณ์ว่าการปรับลดพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงจะมีผลใช้บังคับ (“ค่าชดเชย”) ทั้งนี้ การชำระค่าชดเชยดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2569 ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติสำหรับวาระนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และจะกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนของการมีผลใช้บังคับของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีผลปรับลดพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง (“สัญญาปรับลดพื้นที่”) ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดการณ์ว่าจะให้การปรับลดพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง มีผลใช้บังคับในวันที่ 16 มกราคม 2569 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยข้างต้นภายหลังจากวันที่ 16 มกราคม 2569 กองทุนจะได้รับค่าเช่าพื้นที่จนถึงวันที่มีการคืนพื้นที่โดยค่าชดเชยจะปรับลดลงตามสัดส่วนของระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ และสัญญาปรับลดพื้นที่จะมีผลใช้บังคับต่อเมื่อกองทุนรวมได้รับค่าชดเชยดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ซึ่งกองทุนคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 มกราคม 2569
3. การ์เด็น ทาวเวอร์ และ/หรือ เดียวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเดียวสง จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการส่งคืนพื้นที่ในลักษณะแบบเปลือย หรือพื้นที่เปล่า (Bare Shell) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
4. กองทุนรวมสามารถนำพื้นที่ที่มีการยกเลิกการเช่าไปจัดหาประโยชน์อื่นได้ จนกว่าระยะเวลาเช่าตามสิทธิการเช่าโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่กองทุนรวมเช่าลงทุนจะสิ้นสุดลง (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 29 ตุลาคม 2587)

ทั้งนี้ สัญญาปรับลดพื้นที่ที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทุนรวม การ์เด็น ทาวเวอร์ และ/หรือ เดียวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเดียวสง ในการปรับลดพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง มีสาระสำคัญดังนี้

- จะมีการแก้ไขปรับลดขนาดพื้นที่เช่าในส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง จากเดิมซึ่งมีขนาด 2,328 ตารางเมตร เป็น 1,059 ตารางเมตร รวมถึงค่าตอบแทนตามสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับขนาดพื้นที่ที่ได้แก้ไข โดยยังคงให้กองทุนรวมมีสิทธิในการเรียกให้การ์เด็น ทาวเวอร์ ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมโดยปรับสถานที่เช่าให้เป็นลักษณะแบบเปลือย หรือพื้นที่เปล่า (Bare Shell) ด้วยค่าใช้จ่ายของการ์เด็น ทาวเวอร์เมื่อมีการลดพื้นที่เช่าลงดังกล่าว แต่ทั้งนี้การเรียกให้ผู้เช่าส่งคืนพื้นที่ให้เป็นลักษณะแบบเปลือย หรือพื้นที่เปล่า (Bare Shell) กองทุนรวมจะดำเนินการต่อเมื่อมีแผนการจัดหารายได้ที่ชัดเจน และในระหว่างรอการสรุปแผนการจัดหารายได้ข้างต้น กองทุนรวมสามารถหาประโยชน์จากพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่ได้รับคืนมา

- กำหนดถึงสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาดังต่อไปนี้

1. การไถ่ถอน ทาวเวอร์ และ/หรือ เติยวอง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเติยวองมีหน้าที่ในการชำระค่าชดเชยแก่กองทุนรวม รวมถึงการปรับสถานที่เช่าให้เป็นลักษณะแบบเปลือย หรือพื้นที่เปล่า (Bare Shell) และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสถานที่เช่าดังกล่าว
2. กองทุนรวม ฝ่ายหนึ่ง และการไถ่ถอน ทาวเวอร์ และ/หรือ เติยวอง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเติยวอง อีกฝ่ายหนึ่ง จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อการพิจารณาอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม อาทิ ค่าธรรมเนียมในการปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิเข้าร่วมประชุม ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งหนังสือเชิญประชุม หนังสือแจ้งการแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายสำหรับบริการระบบการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างให้จัดทำรายงานวิเคราะห์อาคารสำนักงานโซนบางนาและแนวโน้มช่วง 5 ปี ชำงหน้าโดยบริษัท ซีปียอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด และการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง (อัตราร้อยละ 50 ต่อ 50)
3. กองทุนรวม ฝ่ายหนึ่ง และการไถ่ถอน ทาวเวอร์ และ/หรือ เติยวอง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเติยวอง อีกฝ่ายหนึ่ง จะมีสิทธิและความรับผิดชอบในการบริหารพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ก่อนที่จะมีการปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทจัดการและเติยวอง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการพิจารณาแนวโน้มนโยบายจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ที่มีการยกเลิกการเช่าข้างต้นโดยพิจารณา ร่วมกับข้อมูลแนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานเกรดบีให้เช่าในโซนถนนบางนา-ตราด และประเมินว่ากองทุนรวมสามารถปรับปรุงพื้นที่ซึ่งอยู่ในความต้องการของตลาดได้ ประกอบกับแนวทางการพิจารณาของฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานของบริษัทจัดการ ได้คำนึงถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

1. การประเมินมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันคำนวณจนจบสิทธิการเช่า ร่วมกับการคิดลดด้วยอัตราของประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 9.92 ซึ่งมาจากการประเมินกระแสเงินสดของทรัพย์สินในกองทุนรวมตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (อ้างอิงจากรายงานการประเมิน ฯ ฉบับวันที่ 30 มิถุนายน 2568)
2. การจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ที่ได้รับคืนมาดังกล่าวจะนำมาปรับปรุงเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์อื่น ของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลือประมาณ 18 ปี 10 เดือน (ณ 31 ธันวาคม 2568) โดยศึกษา ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลแนวโน้มการประกอบธุรกิจของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีในโซนถนนบางนา-ตราด โดยบริษัท ซีปียอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด ดังรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาถึงผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดภายหลังจากการลงทุนปรับพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน, การเข้าทำสัญญาปรับลดพื้นที่ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยจัดทำประมาณการด้วยวิธีระยะมัตระวัง 2 รูปแบบ ได้แก่ 1) การให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก โดยแบ่งพื้นที่เช่าขนาดดังกล่าวเป็น 6 ยูนิต และ 2) การให้เช่าขนาดพื้นที่ใหญ่ โดยแบ่งพื้นที่เช่าที่ได้รับกลับมาซึ่งมีขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น 2 ยูนิต ทั้งนี้ ได้จัดทำประมาณการทั้งกรณีพื้นฐาน (base case) ซึ่งประเมินว่าจะเริ่มมีผู้เช่าพื้นที่ในปีที่ 4 หลังจากที่ได้เช่าได้คืนพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว (“กรณี base case”) กับกรณีที่

สถานการณ์ไม่เอื้ออำนวยที่สุด (worst case) ซึ่งประเมินว่าจะเริ่มมีผู้เช่าพื้นที่ในปีที่ 6 หลังจากที่มีผู้เช่าได้คืนพื้นที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมแล้ว (“กรณี worst case”)

ซึ่งจากการศึกษาข้างต้น บริษัทจัดการพบว่า มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนปรับพื้นที่ในทั้ง 2 รูปแบบข้างต้น มีผลบวกแก่กองทุนรวม

อนึ่ง ผลตอบแทนจากการจัดหาประโยชน์ในพื้นที่ข้างต้น จะเป็นผลประโยชน์ส่วนที่กองทุนรวมจะได้รับเพิ่มเติม จากค่าชดเชยจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมได้รับตามข้อเสนอของการเดิน ทาวเวอร์

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จาก ทรัพย์สิน อาคารบาง ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุน ของกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามรายละเอียดข้างต้น และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการดำเนินการข้างต้น บริษัท จัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ได้รับอนุมัติและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เข้าทำสัญญาปรับลดพื้นที่กับการเดิน ทาวเวอร์ และ/หรือ เติบวง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเติบวง และการรับชำระค่าชดเชย เพื่อปรับลดการเช่า พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วน รวมถึงพิจารณาขยายระยะเวลาในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้นและปรับ อัตราค่าชดเชยตามวิธีการคำนวณตามที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัย ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่ เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่ จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการพิจารณาแนวทางและการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ที่ ได้รับคืนมาดังกล่าวในอนาคต เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ เพื่อประโยชน์ ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับปรับ ลดเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วนและการชำระค่าชดเชย
- (3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติม สัญญา หรือข้อผูกพัน หรือเอกสารอื่นใด เพื่อการอนุมัติ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เข้า ทำสัญญาปรับลดพื้นที่และการชำระค่าชดเชย
- (4) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนสาระสำคัญที่ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วย ลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 4 รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการ เห็นว่าจำเป็นและเกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน

ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

- (5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวสำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) และ/หรือ (4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมควรพิจารณาอนุมัติ การแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในข้อมูลส่วนโครงการจัดการกองทุนรวม ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดรวมถึงดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง(หากมี) และแก้ไขโครงการจัดการของกองทุนรวมตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ เนื่องจาก

1. กองทุนรวมได้รับค่าชดเชยจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าค่าบริการที่จะได้รับในอนาคตสำหรับพื้นที่ที่ลดการเช่าเต็มจำนวน ณ วันที่ ที่มีการลดพื้นที่เช่า

2. เป็นการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยการนำพื้นที่ไปให้เช่าเป็นสำนักงาน หรือประเภทพาณิชยกรรมหรืออื่น ๆ เนื่องจากพื้นที่เช่าที่จะได้รับคืนมีทำเลที่ตั้งที่ดีอยู่บนชั้น 2 อาคารเอ (A) และอาคาร 3 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการบางนา ทาวเวอร์ ติดถนนบางนาตราด พื้นที่มีเพดานสูง สามารถเข้าถึงได้สะดวก ทั้งทางลิฟต์โดยสาร หรือการเดินขึ้น-ลงบันได โดยชั้นล่างของพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่ร้านค้า ร้านอาหาร และธนาคาร ผู้ใช้พื้นที่จะได้รับความสะดวกสูง ซึ่งเป็นจุดขายสำคัญที่จะทำให้พื้นที่ดังกล่าวตอบโจทย์ความต้องการของตลาดได้ดี

3. เป็นการป้องกันปัญหาด้านผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้เช่าได้ในระยะยาว ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่เหมาะสม และลดข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวมคงเหลือระยะเวลาสิทธิการเช่าอีกประมาณ 18 ปี 10 เดือน (ณ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) โดยการรับคืนพื้นที่ดังกล่าวกลับมาบริษัทจัดการเห็นว่ามีโอกาสที่จะได้ผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าวตามที่นำเสนอ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการตามขั้นตอนที่นำเสนอข้างต้นได้ เมื่อผู้ถือหน่วยมีมติอนุมัติให้ดำเนินการแก้ไขลักษณะการใช้ประโยชน์สำหรับพื้นที่ที่จะได้รับกลับคืนมาซึ่งมีขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม จากพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง เป็นพื้นที่สำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม หรืออื่น ๆ รวมถึงข้อความอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอทุกประการ

ความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์ :

ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นควรนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุน พิจารณาการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในข้อมูลส่วนโครงการจัดการกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงดำเนินการแก้ไข การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง(หากมี) ตามที่บริษัทจัดการเสนอ

เนื่องจาก บริษัท การ์เด็นทาวเวอร์ เซอร์วิสเชส จำกัด ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงของกองทุนรวมประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงานนับแต่ช่วงโควิด 2019 จนถึงปัจจุบัน ได้ส่งข้อเสนอมายังทางกองทุนรวม ซึ่งมีข้อสรุปผลเจรจา โดยขอลดพื้นที่เช่าบางส่วน พร้อมแก้ไขสัญญาเช่าฉบับเดิม ชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมสำหรับพื้นที่เช่าที่ลดลง โดยคำนวณตามระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งจำนวน ในวันที่สัญญาเช่าฉบับแก้ไขพื้นที่ และข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลดพื้นที่

เช่ามีผลบังคับใช้ รวมถึงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการส่งคืนพื้นที่ในลักษณะ Bare shell ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เพื่อคืนพื้นที่ให้กองทุนรวมนำไปจัดหาประโยชน์ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ

การดำเนินการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาระยะยาวระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวม ลดความเสี่ยงจากการทำผิดสัญญาเช่าจนนำไปสู่การฟ้องร้อง ซึ่งอาจจะใช้เวลานาน มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี และมีผลลัพธ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ อีกทั้งเพื่อลดข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของทรัพย์สิน

ดังนั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ ในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาข้อดี ข้อเสีย และทำการศึกษาข้อมูลในเอกสารแนบ 2 สำเนาหนังสือจากผู้เช่าเรื่องแจ้งขอลดขนาดพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และเอกสารแนบ 3 รายงานวิเคราะห์อาคารสำนักงานโซนบางนาและแนวโน้มช่วง 5 ปี ข้างหน้าโดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

การลงมติ :

วาระนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่บริษัท เดียวสง สีส้ม จำกัด, นางสาวศิริวิรัตน์อัสดร, นางสาวเพชรรัตน์ ศิริวิรัตน์อัสดร, นางสาวกัลยกร ศิริวิรัตน์อัสดร และนายเทพฤทธิ์ ศิริวิรัตน์อัสดร

เรื่องที่ 2 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

บริษัทจัดการ จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2569 ตามวัน เวลา ดังกล่าวข้างต้น และโปรดศึกษาวิธีการลงคะแนนเพื่อเข้าร่วมการประชุม วิธีการมอบฉันทะ และการออกเสียงลงคะแนนของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในรูปแบบการสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 5 - 6

โดยหากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง แต่ประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามเพิ่มเติมในหนังสือมอบฉันทะตามที่ได้แนบมาในเอกสารแนบ 7 หรือท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้ผู้แทนจากบริษัทจัดการเป็นผู้รับมอบฉันทะ ดังรายละเอียดของผู้รับมอบอำนาจจากบริษัทจัดการปรากฏตาม เอกสารแนบ 8 โดยบริษัทจัดการ ใครขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะโปรดจัดส่งใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เอกสารแนบ 6 และหนังสือมอบฉันทะตามเอกสารแนบ 7 (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) พร้อมทั้งเอกสารประกอบอื่นใด กลับมา

ยังบริหารจัดการสำหรับใช้ยืนยันตัวตนในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพื่อให้เอกสารจัดส่งถึง
บริษัทจัดการภายในวันที่ 9 มกราคม 2569 (เฉพาะในกรณีที่ท่านมีความประสงค์ยืนยันตัวตนโดยวิธีการจัดส่ง
เอกสาร) มายังช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (POPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

(สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569)

เมื่อบริษัทจัดการได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วย
ลงทุน ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2568 และเอกสารยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่อ
อิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) แล้ว บริษัทจัดการจะส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมและคู่มือการเข้าใช้งานไปยังอีเมลที่ผู้ถือ
หน่วยลงทุนได้ส่งมาแจ้งบริษัทจัดการ โดยไม่ชักช้า

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.scbam.com หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้
ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท โทร. 02-777-7777 ในระหว่างเวลา 8.30 น. - 17.00 น. ของทุกวันทำการ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

Remark: Unitholders can download this document in English version via the website of the Management Company
at https://www.scbam.com/medias/fund-doc/report/POPF_Invitation_letter_1-2026_EN.pdf

รายงานการประชุมสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF)

รายงานการประชุมสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568

บริษัทจัดการฯ ขอจัดส่งรายงานการประชุมสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ โดยท่านผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดาวน์โหลดรายงานการประชุมสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2568 ได้จาก QR Code ดังรูปด้านล่างนี้



สำเนาหนังสือจากผู้เช่าเรื่องแจ้งขอลดขนาดพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง
ของบริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิสเชส จำกัด



GTSV-0010 / 2568

8 สิงหาคม 2568

เรียน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ

เรื่อง ขอแจ้งการลดขนาดพื้นที่เช่าห้องประชุมสำหรับการจัดเลี้ยงของบริษัทการ์เด็นทาวเวอร์เซอร์วิสเชส จำกัด

ตามที่ บริษัท การ์เด็นทาวเวอร์เซอร์วิสเชส จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ชั้น 2 อาคาร A เพื่อสำหรับใช้เป็นห้องประชุมสำหรับการจัดเลี้ยง ขนาดพื้นที่ 2,328 ตารางเมตร ตามสัญญาเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566 ถึง 29 ตุลาคม 2569 ระยะเวลาเช่าต่อเนื่องตลอดสิทธิการเช่าตามเงื่อนไข 30 ปี นั้น ปัจจุบันทางบริษัทฯ ประสบปัญหาด้านสภาพคล่องการธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบงานบริการจัดเลี้ยงที่ส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการบริหารงานตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน

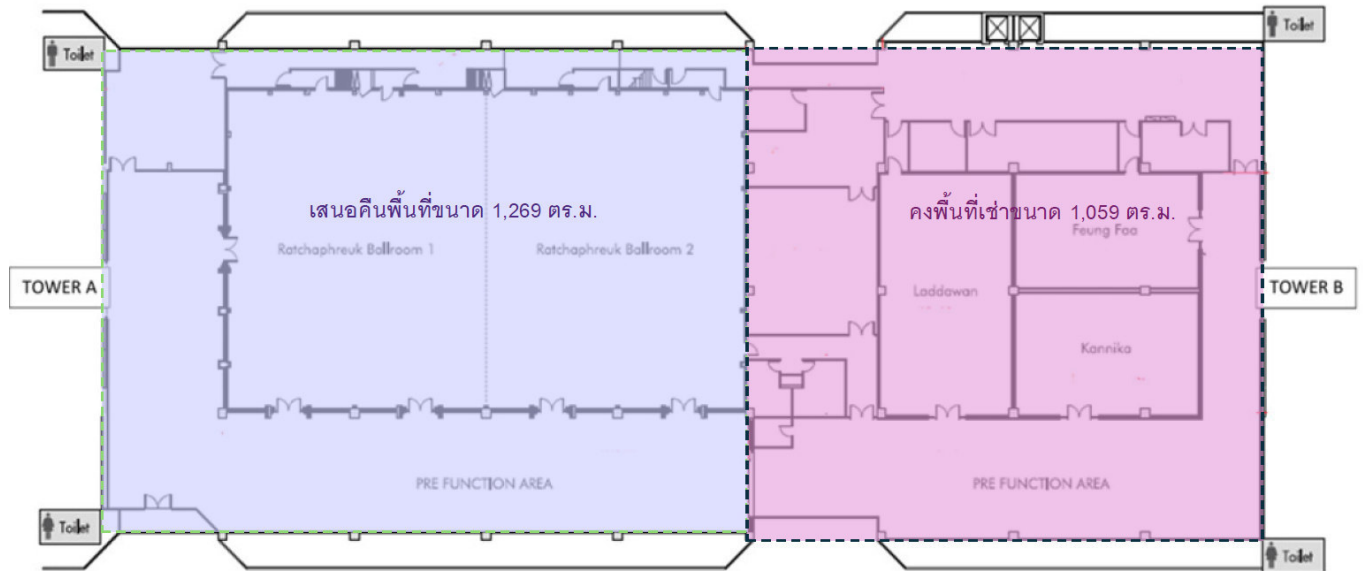
ในวันที่ 17 มกราคม 2568 ที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ขอความอนุเคราะห์มายังกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ ในการพิจารณาการยกเลิกหรือลดขนาดพื้นที่เช่าสำหรับห้องจัดเลี้ยงเพื่อเปลี่ยนเป็นพื้นที่ประเภทสำนักงาน โดยได้นำเสนอรูปแบบพื้นที่ต่างๆที่ปรับลดเพื่อให้ทางกองทุนฯพิจารณาร่วมกัน และเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2568 ทางกองทุนฯ ได้พิจารณาสรุปการนำเสนอแนวทางวิเคราะห์ทางเลือกสำหรับการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่เหมาะสม มายังบริษัท การ์เด็นทาวเวอร์เซอร์วิสเชส จำกัด คือ พื้นที่ทั้งหมด 2,328 ตารางเมตร ปรับลดขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่เช่า 1,059 ตารางเมตร (รายละเอียดดังเอกสารแนบ) พร้อมรายการคำนวณอัตราค่าเช่าโครงการค่าเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโครงการ 30 ปี

ทางบริษัทฯ จึงขอแจ้งการยืนยันการปรับลดพื้นที่ตามรูปแบบของทางกองทุนฯ เพื่อความเหมาะสมในการดำเนินการทางธุรกิจต่อไปในอนาคต และขอขอบคุณความอนุเคราะห์จากทางกองทุนฯที่พิจารณาแนวทางการช่วยเหลือและสนับสนุนที่ดีเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ

คุณเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัศวิน
กรรมการบริหาร

ผังบริเวณ(โดยสังเขป)ของพื้นที่เข้าส่วนห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม ขนาดรวม 2328 ตารางเมตร



รายงานวิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราด
โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

CBRE

กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์พรีเมียม ออฟฟิศ

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราด

27 พฤศจิกายน 2568

ข้อสงวนสิทธิของซีบีอาร์อีสำหรับรายงานการให้บริการที่ปรึกษา

"คำประกาศทางกฎหมายและข้อสงวนสิทธิ"

รายงานฉบับนี้ ("รายงาน") จัดทำขึ้นโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีบีอาร์อี") สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่าแฟรม ออฟฟิศ ("ลูกค้า" หรือ "ผู้ว่าจ้าง") โดยเฉพาะ ตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่าง ซีบีอาร์อี และลูกค้า ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 ("สัญญา")

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ในการใช้งานที่เป็นความลับของลูกค้าแต่เพียงผู้เดียว รายงานนี้เป็นข้อมูลความลับและเป็นกรรมสิทธิ์ของซีบีอาร์อี ห้ามมิให้เปิดเผยรายงานฉบับนี้แก่บุคคลภายนอก หรือทำซ้ำ เผยแพร่ หรือนำไปใช้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี อย่างชัดแจ้ง ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบหรือรับผิดใด ๆ อันเนื่องมาจากการใช้งานหรือการอ้างอิงถึงรายงานฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากลูกค้า

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานเฉพาะของลูกค้าแต่เพียงผู้เดียว และภายใต้วัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาการว่าจ้างระหว่างลูกค้าและซีบีอาร์อีเท่านั้น การอ้างอิงรายงานฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากลูกค้าไม่สามารถกระทำได้โดยเด็ดขาด ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหาย การสูญเสีย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่บุคคลภายนอกอาจได้รับอันเป็นผลมาจากการอ้างอิงรายงานฉบับนี้ ลูกค้ารับทราบว่ารายงานฉบับนี้เป็นความลับและเป็นกรรมสิทธิ์ของซีบีอาร์อี และไม่อาจเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี

แม้จะมีข้อกำหนดอื่นใดในเอกสารฉบับนี้หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องก็ตาม ความรับผิดชอบสูงสุดโดยรวมของ ซีบีอาร์อี บริษัทในเครือ เจ้าหน้าที่ กรรมการ พนักงาน และตัวแทน ที่มีต่อบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ซีบีอาร์อี ให้สามารถอ้างอิงรายงานฉบับนี้ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้มีสิทธิอ้างอิงที่ได้รับอนุญาต") อันเนื่องมาหรือเกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้และ/หรือข้อตกลง ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการตามประเภทใด หรือหลักทฤษฎีความรับผิดใดๆ ก็ตาม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การผิดสัญญา การละเมิด (รวมถึงความประมาทเลินเล่อ) หรือมูลความแห่งคดีอื่นใด จะถูกจำกัดอย่างเคร่งครัดไม่เกินค่าบริการสุทธิที่ ซีบีอาร์อี ได้รับจริงสำหรับการจัดทำรายงานฉบับนี้ โดยเฉพาะภายใต้สัญญาเท่านั้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ซีบีอาร์อี จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายทางอ้อม ความเสียหายที่เกิดขึ้นโดยบังเอิญ ความเสียหายที่เป็นผลสืบเนื่อง ความเสียหายพิเศษ ความเสียหายเชิงลงโทษ ความเสียหายที่เป็นแบบอย่าง หรือความเสียหายหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การสูญเสียผลกำไร การสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ การสูญเสียข้อมูล หรือการลดลงของมูลค่า แม้ว่าจะได้รับแจ้งถึงความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าวแล้วก็ตาม

ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่มีอยู่และซีบีอาร์อีได้รับทราบ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 ข้อมูลดังกล่าว รวมถึงข้อมูลที่บริษัท ซีบีอาร์อี ได้จัดเก็บและรวบรวม อาจมีการปรับปรุง จัดประเภทใหม่ หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อมีข้อมูลใหม่ที่ได้รับทราบและสามารถนำมาใช้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ข้อมูลในอดีตและการคาดการณ์ที่นำเสนอมีการเปลี่ยนแปลงไป ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ใดในการจัดหาข้อมูลเพิ่มเติม หรือดำเนินการแก้ไขความคลาดเคลื่อนใดๆ ในรายงานฉบับนี้ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลในอนาคต

การคาดการณ์ การประมาณการ และข้อความคาดการณ์ล่วงหน้าอื่นใดที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยสภาพแห่งการคาดการณ์นั้น ย่อมมีความไม่แน่นอน การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐาน หรือเหตุการณ์ หรือการประมวลผลของเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผล อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลลัพธ์ที่แท้จริง และเหตุการณ์ในอนาคตอาจแตกต่างอย่างมากจากการคาดการณ์ การประมาณการ หรือข้อความคาดการณ์ล่วงหน้าอื่นใดดังกล่าว

เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ไม่มีส่วนใดในรายงานฉบับนี้ที่จะถือเป็นการให้คำแนะนำ การเสนอแนะการลงทุน หรือการเสนอขายหรือการชักชวนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือบริการอื่นใด นักลงทุนพึงใช้ดุลยพินิจและตัดสินใจลงทุนด้วยตนเองในการลงทุนใด ๆ ซีบีอาร์อีขอแนะนำอย่างยิ่งให้ท่านขอคำปรึกษาจากทนายความหรือที่ปรึกษาด้านภาษีอากรที่เป็นอิสระ ก่อนที่ท่านจะดำเนินการตัดสินใจใด ๆ

© สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นด้วยความสุจริต โดยอาศัยมุมมองเชิงประสบการณ์และข้อมูลเชิงประจักษ์ของซีบีอาร์อี เกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าซีบีอาร์อีจะเชื่อว่ามุมมองที่นำเสนอสะท้อนสภาพตลาด ณ วันที่จัดทำรายงาน แต่ก็ยังคงอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหลายประการอยู่นอกเหนือการควบคุมของซีบีอาร์อี อนึ่ง มุมมองหลายประการของบริษัท ซีบีอาร์อี ถือเป็นความคิดเห็นและ/หรือการคาดการณ์ที่อ้างอิงจากการวิเคราะห์เชิงอัตวิสัยของซีบีอาร์อี เกี่ยวกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน บริษัทอื่นอาจมีความคิดเห็น การคาดการณ์ และการวิเคราะห์ที่แตกต่างกัน และสภาพตลาดที่แท้จริงในอนาคตอาจส่งผลให้มุมมองปัจจุบันของซีบีอาร์อีไม่ถูกต้องในภายหลัง ซีบีอาร์อีไม่มีข้อผูกมัดในการปรับปรุงมุมมองที่ระบุในที่นี้ หากความคิดเห็น การคาดการณ์ การวิเคราะห์ หรือสถานการณ์ตลาดมีการเปลี่ยนแปลงไปในภายหลัง

สารบัญ

ส่วนที่ 1: ตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร.....	3
สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร	3
คำศัพท์ตลาดอาคารสำนักงาน	4
การจำแนกเกรดอาคารสำนักงาน	4
1.1 อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด.....	7
1.2 อุปทานในอนาคต – โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง.....	10
1.3 อุปสงค์ – การเข้าใช้พื้นที่.....	13
1.4 อุปสงค์ – อัตราการเช่า.....	14
1.5 ค่าเช่า.....	16
1.6 แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร	17
ส่วนที่ 2: ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา	21
2.1 โครงสร้างพื้นฐานในปัจจุบันและอนาคต.....	21
2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบันและอนาคต.....	24
2.3 อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด.....	26
2.4 อุปทานในอนาคต – โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง.....	28
2.5 อุปสงค์ – การเข้าใช้พื้นที่.....	29
2.6 อุปสงค์ – อัตราการเช่า.....	30
2.7 ค่าเช่า.....	32
2.8 ขนาดผู้เช่า.....	33
2.9 แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา.....	34

ส่วนที่ 1: ตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร

สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร

- ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีอุปทานพื้นที่สำนักงานรวมทั้งสิ้น 10,225,564 ตารางเมตร โดยรวมพื้นที่ของอาคารคลาสวด์ 11 ที่สร้างเสร็จใหม่ในไตรมาสนี้ที่ 74,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอาคารเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ
- ในไตรมาสนี้มีจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิรวมทั้งกรุงเทพฯ อยู่ที่ 16,815 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการที่ผู้เช่าเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียม พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิรวมกันของสามตลาดนี้อยู่ที่ 42,720 ตารางเมตร ขณะที่จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิของอาคารสำนักงานเกรดบี ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ติดลบสูงสุดที่ 25,905 ตารางเมตร
- อัตราการเช่ารวมลดลงจากร้อยละ 79.3 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 มาอยู่ที่ร้อยละ 79.0 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เนื่องจากอุปทานใหม่แล้วเสร็จมีปริมาณมากกว่าจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิในไตรมาสนี้
- ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียม อาคารสำนักงานเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ยังคงที่จากไตรมาสที่แล้วที่ 1,195 บาท 740 บาท และ 535 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ ในทางตรงกันข้ามค่าเช่าในตลาดอื่น ๆ ลดลง เนื่องจากเจ้าของอาคารได้เสนอราคาเช่าที่น่าดึงดูดใจมากขึ้นเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่
- เนื่องจากตลาดมีการแข่งขันสูง มีเจ้าของอาคารจำนวนมากขึ้นเสนอพื้นที่สำนักงานพร้อมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ อัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานประเภทนี้โดยทั่วไปจะสูงกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งในและนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ
- คาดการณ์ว่าอุปทานในอนาคตจะลดลงอย่างมากในอีกห้าปีข้างหน้า ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีพื้นที่สำนักงาน 376,500 ตารางเมตรจาก 10 อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ถึง 2573 จากอุปทานทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง พื้นที่ 292,500 ตารางเมตรจากอาคาร 6 แห่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ขณะที่พื้นที่ที่เหลือจาก 4 อาคารเป็นอาคารที่เจ้าของใช้เอง
- อย่างไรก็ตาม คาดว่ายังคงมีแรงกดดันต่อราคาเช่าต่อไปในปีนี้ เนื่องจากเจ้าของอาคารใหม่จะยังคงเสนอแพ็คเกจค่าเช่าที่น่าดึงดูดใจ เพื่อรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ของอาคาร

คำศัพท์ตลาดอาคารสำนักงาน

- **อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด:** พื้นที่สำนักงานที่มีอยู่ทั้งหมด (ตารางเมตร) รวมถึงพื้นที่สำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่
- **อุปทานใหม่:** พื้นที่สำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ (ตารางเมตร) ในช่วงเวลาที่ระบุ
- **อุปทานในอนาคต:** พื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ไม่รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนา หรืออยู่ระหว่างการปรับปรุง
- **โครงการอยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนา:** โครงการสำนักงานที่อยู่ในขั้นตอนการวางแผน แต่ยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้าง
- **จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานทั้งหมด:** พื้นที่สำนักงานทั้งหมด (ตารางเมตร) ที่ผู้เช่าเข้าใช้
- **จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานสุทธิ:** ผลรวมของการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ และการคืนพื้นที่เช่าพื้นที่สำนักงาน (ตารางเมตร) โดยตัวเลขอาจเป็นบวกหรือลบ

การจำแนกเกรดอาคารสำนักงาน

รายละเอียดการจำแนกเกรดอาคารสำนักงานของซีบีอาร์อี มีดังนี้:

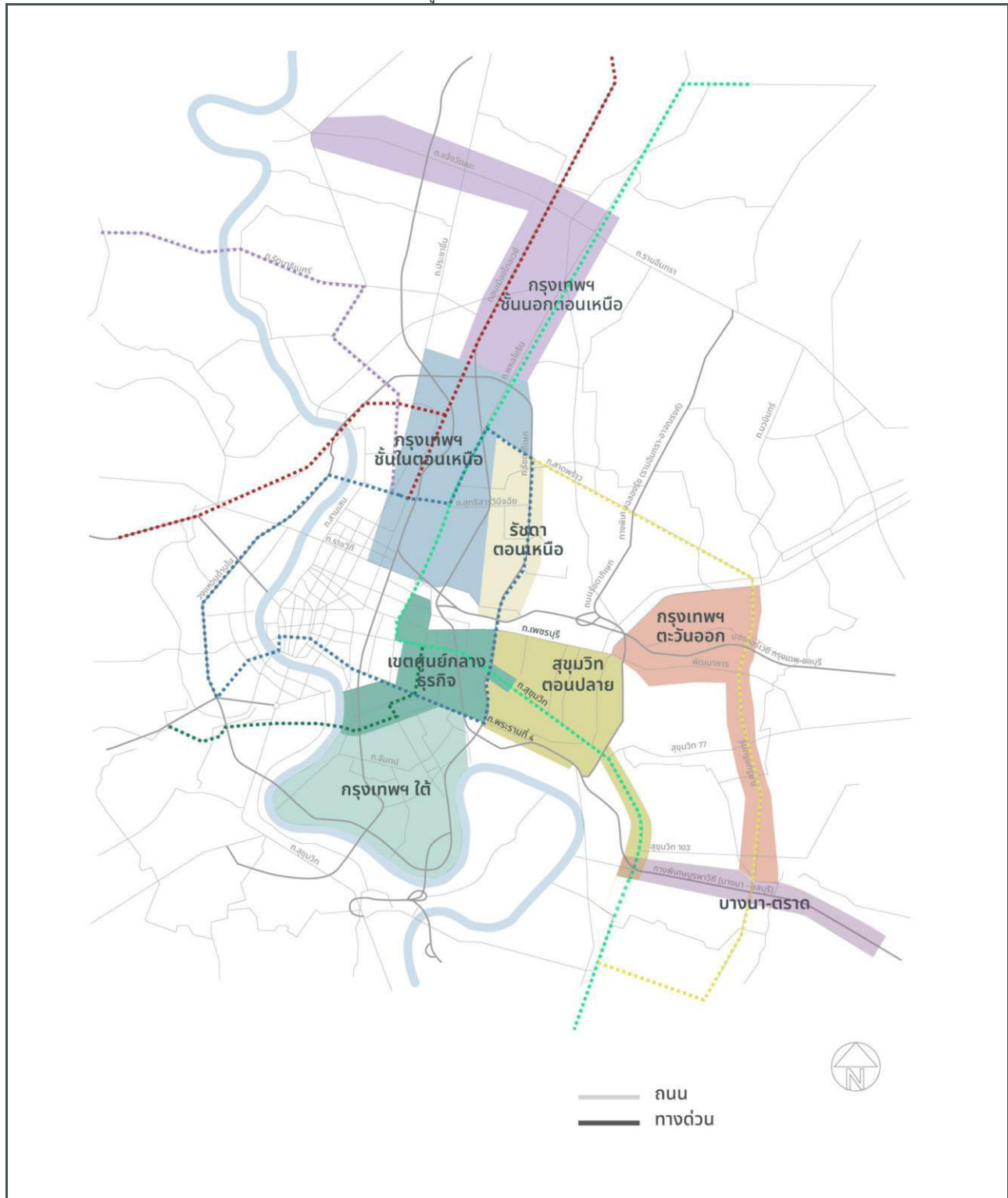
รายละเอียด	อาคารสำนักงานเกรดเอ ระดับพรีเมียม	อาคารสำนักงานเกรดเอ
พื้นที่ต่อชั้น	พื้นรูปทรงปกติไม่มีโครงสร้างเสากีดขวาง พื้นที่เช่าต่อชั้นไม่น้อยกว่า 1,300 ตารางเมตร และมีแผงน็อกเอาต์ (Knock-out Panel)	พื้นรูปทรงปกติไม่มีโครงสร้างกีดขวาง
ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศชนิดปริมาณลมจ่ายแปรเปลี่ยน (Variable Air Volume)	ระบบปรับอากาศชนิดปริมาณลมจ่ายคงที่ (Constant Air Volume)
	มีอุปกรณ์ปรับอากาศตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า หรือพื้นที่สำหรับติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน	มีอุปกรณ์ปรับอากาศตลอด 24 ชั่วโมงสำหรับห้องคอมพิวเตอร์ของผู้เช่า หรือพื้นที่สำหรับติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน
ลิฟต์	ลิฟต์ที่มีเวลารอต่ำ จัดสรรให้กับโซนชั้นต่างๆ มีลิฟต์บริการพร้อมลิบบีแยกต่างหาก	ลิฟต์ที่มีเวลารอต่ำ มีลิฟต์บริการพร้อมลิบบีแยกต่างหาก
การออกแบบ วัสดุอุปกรณ์ และการตกแต่ง	การออกแบบสวยงามน่าประทับใจและวัสดุอุปกรณ์การตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักและพื้นที่ลิบบี	การออกแบบสวยงามน่าประทับใจและวัสดุอุปกรณ์การตกแต่งคุณภาพสูงในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะทางเข้าหลักและพื้นที่ลิบบี
ความสูงพื้นถึงฝ้าเพดาน	พื้นที่สำนักงานมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานตั้งแต่ 2.90 เมตร	พื้นที่สำนักงานมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดานตั้งแต่ 2.70 เมตร
การบริหารอาคาร	มีการบริหารจัดการอาคารระดับมืออาชีพ	มีการบริหารจัดการอาคารระดับมืออาชีพ
ที่จอดรถ	การออกแบบลานจอดรถที่ดี เส้นทางเข้า-ออกราบรื่นและมีประสิทธิภาพ	การออกแบบลานจอดรถที่ดี เส้นทางเข้า-ออกราบรื่นและมีประสิทธิภาพ

รายละเอียดการจำแนกเกรดอาคารสำนักงานของซีบีอาร์อี มีดังนี้ (ต่อ):

รายละเอียด	อาคารสำนักงานเกรดเอ ระดับพรีเมียม	อาคารสำนักงานเกรดเอ
การรับรองมาตรฐานอาคาร	ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืนอาคารเขียว LEED และ/หรือ WELL ระดับ Gold เป็นต้นไปหรือเทียบเท่า	อาจได้รับการรับรองมาตรฐานความยั่งยืนอาคารเขียว LEED แต่ไม่จำเป็น
ระบบรักษาความปลอดภัย	มาตรฐานรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด รวมถึงประตูกันทางเข้า-ออกอัตโนมัติที่ควบคุมการเข้า-ออก ลิฟต์พร้อมระบบการควบคุมปลายทาง และระบบการจดจำป้ายทะเบียน	อาคารส่วนใหญ่มีประตูกันทางเข้า-ออกอัตโนมัติที่ควบคุมการเข้า-ออก อาจมีลิฟต์ควบคุมปลายทางด้วย
ทำเลที่ตั้ง	อาคารที่ตรงตามข้อกำหนดข้างต้นและตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	อาคารเกรดเอ ที่ตรงตามข้อกำหนดข้างต้นตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ส่วนอาคารเกรดเอ ระดับพรีเมียมที่ตั้งอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ นับเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ

หมายเหตุ: อาคารสำนักงานที่ไม่ผ่านเกณฑ์การจำแนกเกรดเอ ระดับพรีเมียม ทั้งหมดจะถูกจัดเป็นเกรดเอ ส่วนอาคารที่ไม่ผ่านมาตรฐานเกรดเอ จะถูกจัดเป็นเกรดบี โปรดทราบว่า การจำแนกเกรดของอาคารสำนักงานมีความเป็นอัตนัยสูง และจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้เท่านั้น

แผนที่ 1.1: พื้นที่ศึกษาตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ภูเก็ตแมปส์ และแผนที่ที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

1.1 อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด

จากฐานข้อมูลอาคารสำนักงานของซีบีอาร์อี อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 10,225,564 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้น 71,800 ตารางเมตรจากไตรมาสที่ 2 ปี 2568 การเพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากอาคารคลาวด์ 11 ที่แล้วเสร็จ (74,000 ตารางเมตร) และการเปลี่ยนพื้นที่เช่าสำนักงานบางส่วนของอาคารที่มีอยู่ในตลาดไปใช้ประโยชน์แบบอื่น (2,200 ตารางเมตร)

ร้อยละ 70 ของอาคารสำนักงานที่มีอยู่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ สร้างเสร็จก่อนปี 2553 ผู้เช่าส่วนใหญ่ขึ้นขออาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูง ในทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย และเนื่องจากเครือข่ายระบบขนส่งมวลชนได้ขยายเป็นอย่างมากการอยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนจึงมีความสำคัญมากขึ้นกว่าเดิม

จากการเปลี่ยนแปลงนี้ อาคารสำนักงานที่มีอายุตั้งแต่ 10-15 ปี และเกรดบีจึงได้ลดค่าเช่าลงเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และหาผู้เช่าใหม่เพื่อรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่หรือเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดความแตกต่างของค่าเช่าที่กว้างขึ้นระหว่างอาคารเก่า และอาคารใหม่ นอกจากนี้ยังพบว่าเจ้าของอาคารบางแห่งมีความสนใจในการปรับปรุง เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของพื้นที่อาคาร หรือรื้อถอนอาคารเหล่านั้นเพื่อพัฒนาอาคารใหม่

ตารางที่ 1.1 อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ แบ่งตามเกรด ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
(หน่วย: ตารางเมตร)

ปี พ.ศ.	เกรดเอ ระดับพรีเมียม	เกรดเอ		เกรดบี		รวม		
	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	นอกเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	นอกเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	นอกเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	รวม ทั้งหมด
2561	151,000	1,256,314	588,186	3,055,489	3,809,318	4,462,803	4,397,504	8,860,307
2562	151,000	1,304,314	660,025	3,018,839	3,838,350	4,474,153	4,498,375	8,972,528
2563	211,500	1,329,814	674,305	2,973,319	4,042,250	4,514,633	4,716,555	9,231,188
2564	258,500	1,444,514	727,951	2,963,707	4,104,770	4,666,721	4,832,721	9,499,442
2565	340,500	1,434,268	917,127	2,946,688	4,070,705	4,721,456	4,987,832	9,709,288
2566	464,995	934,862	536,524	3,490,174	4,096,333	4,890,031	4,632,857	9,522,888*
2567	764,608	1,125,541	676,024	3,238,074	4,047,214	5,128,223	4,723,238	9,851,461
ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	811,608	1,125,541	748,754	3,269,074	4,052,973	5,206,223	4,801,727	10,007,950
ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	972,142	1,125,541	748,754	3,271,074	4,036,253	5,368,757	4,785,007	10,153,764
ไตรมาสที่ 3 ปี 2568	972,142	1,123,341	822,754	3,271,074	4,036,253	5,366,557	4,859,007	10,225,564

ตารางที่ 1.1 อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ แบ่งตามเกรด ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 (ต่อ)
(หน่วย: ตารางเมตร)

ปี พ.ศ.	เกรดเอ ระดับพรีเมียม	เกรดเอ		เกรดบี		รวม		
	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	นอกเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	นอกเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	ในเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	นอกเขต ศูนย์กลาง ธุรกิจ	รวม ทั้งหมด
ร้อยละที่ เปลี่ยนแปลง (ไตรมาสต่อไตร มาส)	0.0	-0.2	9.9	0.0	0.0	0.0	1.5	0.7
ร้อยละที่ เปลี่ยนแปลง (ปี ต่อปี)	13.5	43.6	46.0	-5.9	-0.6	4.9	5.1	5.0
2568 (คาดการณ์)**	972,142	1,123,341	876,254	3,271,074	4,059,253	5,366,557	4,935,507	10,302,064

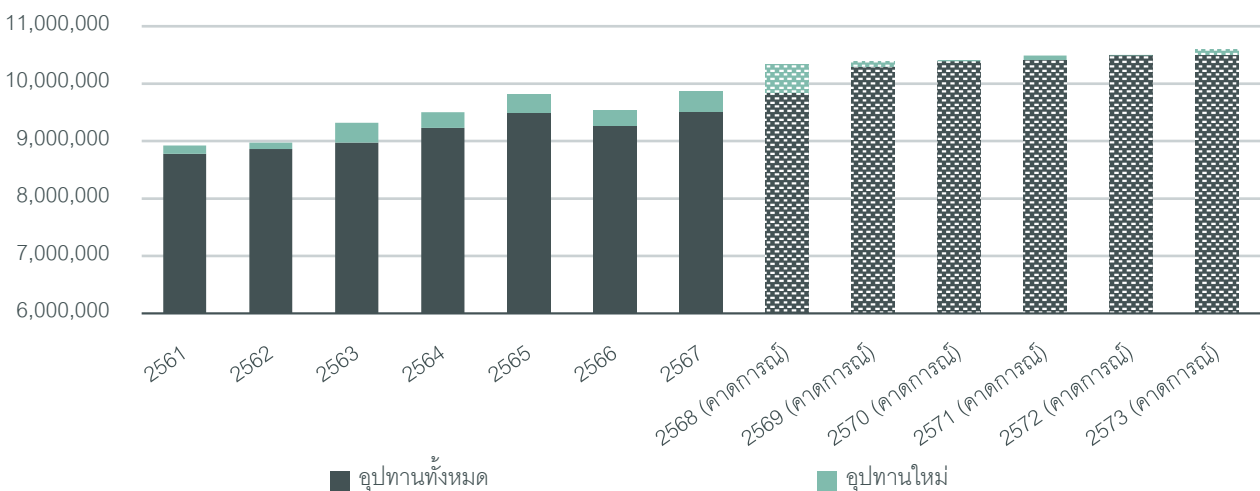
หมายเหตุ:

- ฐานข้อมูลของซีบีอาร์อีครอบคลุมอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ที่มีพื้นที่เช่ามากกว่า 5,000 ตร.ม. โดยไม่รวมโฮมออฟฟิศ และอาคารสำนักงานของหน่วยงานราชการ
- ฐานข้อมูลจะได้รับการปรับปรุงทุกไตรมาส และการเปลี่ยนแปลงของอุปทานนั้นเกิดจากการเพิ่มอุปทานใหม่ การถอดถอนอาคารสำนักงานออกเนื่องจากอยู่ระหว่างการปรับปรุง การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือการรื้อถอนอาคาร
- (*) อุปทานรวมลดลงเนื่องจากการปรับฐานข้อมูล โดยไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่ให้เช่าต่ำกว่า 5,000 ตร.ม. และอาคารสำนักงานประเภทคอนโดมิเนียมที่ไม่มีการเคลื่อนไหวของผู้เช่า
- (**) อ้างอิงจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่ได้มีการประกาศแล้ว โดยไม่รวมโครงการที่อยู่ในขั้นตอนการวางแผน หรือโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง
- ตารางนี้จะถูกปรับปรุงทุกไตรมาส การคาดการณ์อุปทานเสร็จใหม่ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 1.1: อุปทานทั้งหมดและอุปทานใหม่ ปี 2561 – 2573 (คาดการณ์)

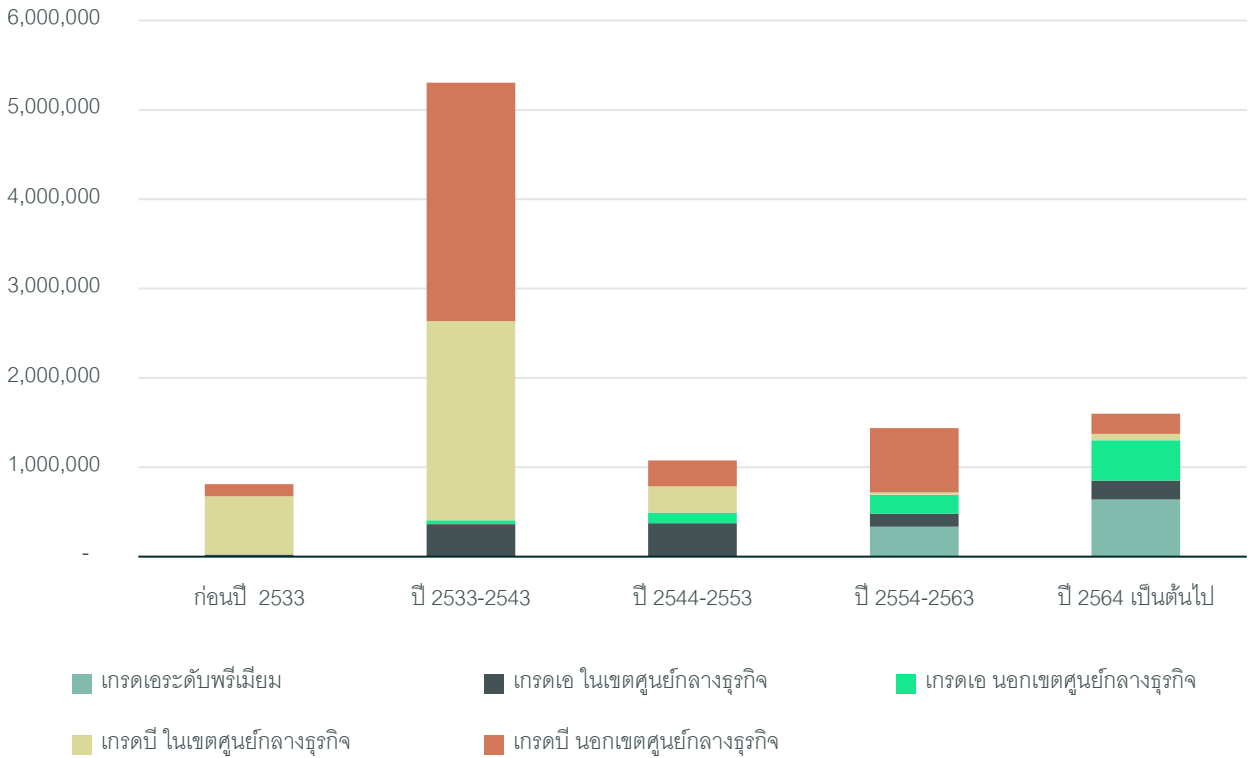
ตร.ม.



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 1.2: อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในกรุงเทพฯ แบ่งตามเกรด และอายุอาคาร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ตร.ม.

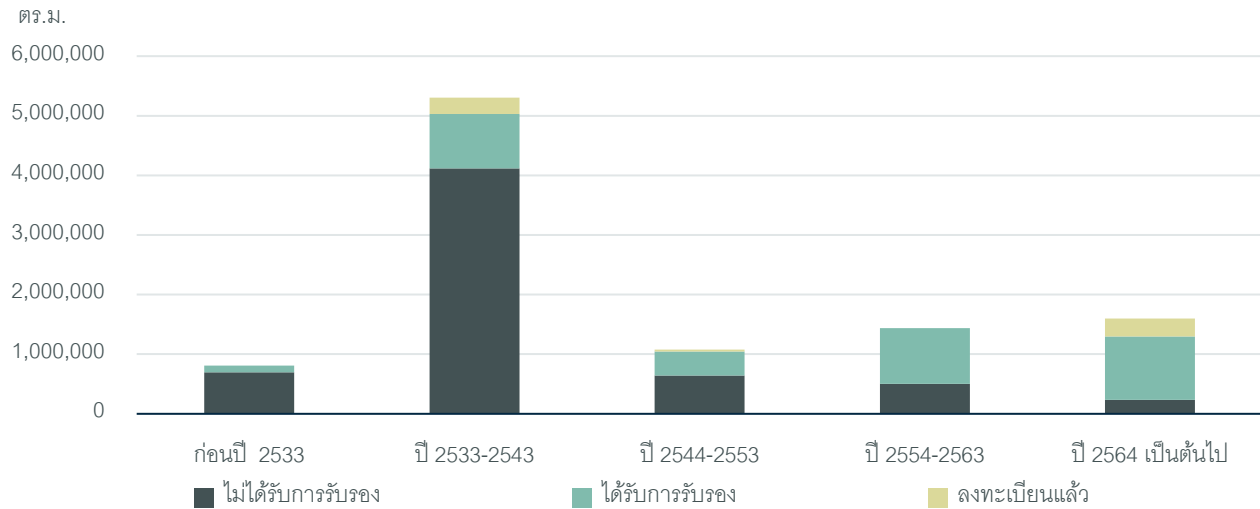


ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

อาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จและที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยเฉพาะในเขตศูนย์กลางธุรกิจได้ดำเนินการขอใบรับรองมาตรฐานความยั่งยืนกันอย่างกว้างขวาง ซึ่งใบรับรองดังกล่าวรวมถึง การรับรองมาตรฐานอาคารเขียว LEED มาตรฐานการออกแบบที่เกี่ยวกับการยกระดับสุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้งานอาคาร WELL และ Fitwel มาตรฐานการรับรองคุณภาพอาคารเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐาน SmartScore และมาตรฐานเกี่ยวกับเทคโนโลยีอัจฉริยะขั้นสูงของอาคาร WiredScore

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีเพียงร้อยละ 33 ของอุปทานอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ เท่านั้นที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืน อย่างไรก็ตามสัดส่วนนี้คาดว่าจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากยังมีอาคารสำนักงานที่ลงทะเบียนเพื่อขอรับการรับรองเหล่านี้

แผนภาพที่ 1.3: อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานความยั่งยืนกัน ตามอายุอาคาร ณ ไตรมาส 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

1.2 อุปทานในอนาคต – โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

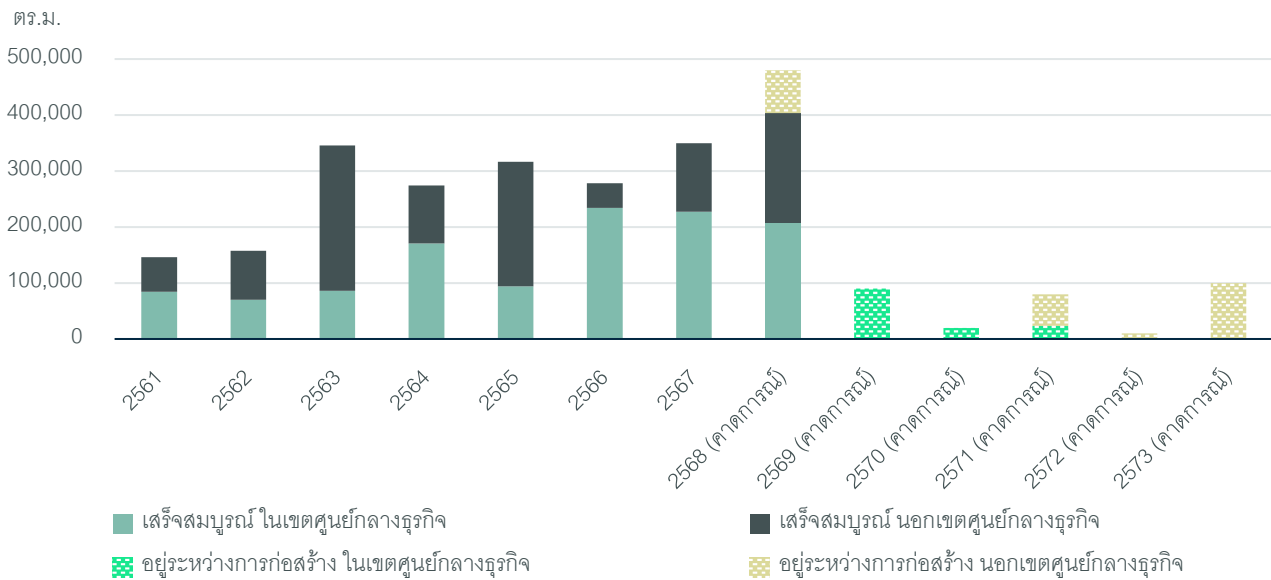
ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีอาคารสำนักงาน 10 อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีพื้นที่เข้ารวมทั้งสิ้น 376,500 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ถึง 2573 ในบรรดาอาคารเหล่านี้ มีอาคารเกรดเอสามแห่งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งมีพื้นที่เข้ารวมทั้งสิ้น 116,000 ตารางเมตร

อาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียม และเกรดเอ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจคิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในกรุงเทพฯ มีรายชื่อดังต่อไปนี้

- อาคารวันเบงค็อก ทาวเวอร์ 2 (กำหนดแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 4 ปี 2569)
- อาคารบุญมิตร สีลม (กำหนดแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 1 ปี 2570)
- โครงการเซ็นทรัลสยามสแควร์ (กำหนดแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 1 ปี 2571)

ร้อยละ 72 ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างได้ยื่นขอการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

แผนภาพที่ 1.4: อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการก่อสร้างต่อปีแยกตามพื้นที่ปี 2561 – 2573 (คาดการณ์)



หมายเหตุ: แผนภาพนี้ได้รับการปรับปรุงทุกไตรมาส การคาดการณ์อุปทานในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลง
ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

ตารางที่ 1.2: โครงการอาคารสำนักงานในอนาคตที่คาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี 2568 และ 2573

อาคาร	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่	เกรด	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร. ม.)	วันที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ปี 2568					
เดอะ ฮิลล์ทอป ออฟฟิศ แอท แสบปีแทท	บางนา-ตราด กม. 6	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	บี	23,000	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
เอไอเอ คอนเน็กท์	รัชดาภิเษก	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	เอ	53,500	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
รวม				76,500	2568
ปี 2569					
ไทย กรุ๊ป ควอเตอร์*	สุรวงศ์	เขตศูนย์กลางธุรกิจ	ไม่มีข้อมูล	17,000	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569
วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 2	พระราม 4/วิทยุ	เขตศูนย์กลางธุรกิจ	เกรดเอพรีเมียม	73,000	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569
รวม				90,000	2569
ปี 2570					
บุญมิตร สีสลม	สีลม	เขตศูนย์กลางธุรกิจ	เอ	20,000	ไตรมาสที่ 1 ปี 2570
รวม				20,000	2570

ตารางที่ 1.2: โครงการอาคารสำนักงานในอนาคตที่คาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี 2568 และ 2573 (ต่อ)

อาคาร	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่	เกรด	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร. ม.)	วันที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ปี 2571					
โครงการเซ็นทรัล สยาม สแควร์	พระราม 1	เขตศูนย์กลางธุรกิจ	เกรดเอพรีเมียม	23,000	ไตรมาสที่ 1 ปี 2571
สำนักงานใหญ่กลุ่มมิตรผล*	บางเขน	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	ไม่มีข้อมูล	17,000	ไตรมาสที่ 2 ปี 2571
สำนักงานใหญ่ คาราบาว*	พระราม 3	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	ไม่มีข้อมูล	40,000	ไตรมาสที่ 2 ปี 2571
รวม				80,000	2571
ปี 2572					
พีเอ็นพี ทาวเวอร์*	พระราม 3	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	ไม่มีข้อมูล	10,000	ไตรมาสที่ 1 ปี 2572
รวม				10,000	2572
ปี 2573					
โครงการเซ็นทรัล พหลโยธิน	พหลโยธิน	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	เอ	100,000	ไตรมาสที่ 1 ปี 2573
รวม				100,000	2573
รวมทั้งหมด				376,500	

หมายเหตุ:

- พื้นที่เช่าของอาคารที่เจ้าของใช้เองเป็นค่าประมาณการโดยอิงจากขนาดที่ดิน และอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR)
- ตารางนี้ได้รับการปรับปรุงทุกไตรมาส วันที่แล้วเสร็จ และพื้นที่เช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- การจัดเกรดโครงการในอนาคตจะถูกพิจารณาอีกครั้งเมื่อใกล้ถึงกำหนดสร้างเสร็จ
- ซีบีอาร์อีนับวันที่อาคารได้รับใบอนุญาตใช้อาคาร (อ.5) คือวันที่โครงการแล้วเสร็จ

ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

ตามที่แสดงในตารางที่ 1.2 คาดการณ์ว่าอุปทานพื้นที่สำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียม และเกรดเอจะเพิ่มขึ้นอย่างมากในอนาคต อย่างไรก็ตามตัวเลขเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากซีบีอาร์อีจะทำการทบทวนการจัดประเภทเกรดอาคารสำนักงานอีกครั้งเมื่อใกล้กำหนดแล้วเสร็จ

1.3 อุปสงค์ – การเช่าใช้พื้นที่

จำนวนการเช่าใช้พื้นที่สุทธิยังคงเป็นบวกที่ 16,815 ตารางเมตรในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 พื้นที่สำนักงานที่มีการเช่าใช้ในไตรมาสนี้ส่วนใหญ่มาจากผู้เช่าใช้พื้นที่อาคารเกรดเอระดับพรีเมียม อาคารเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ

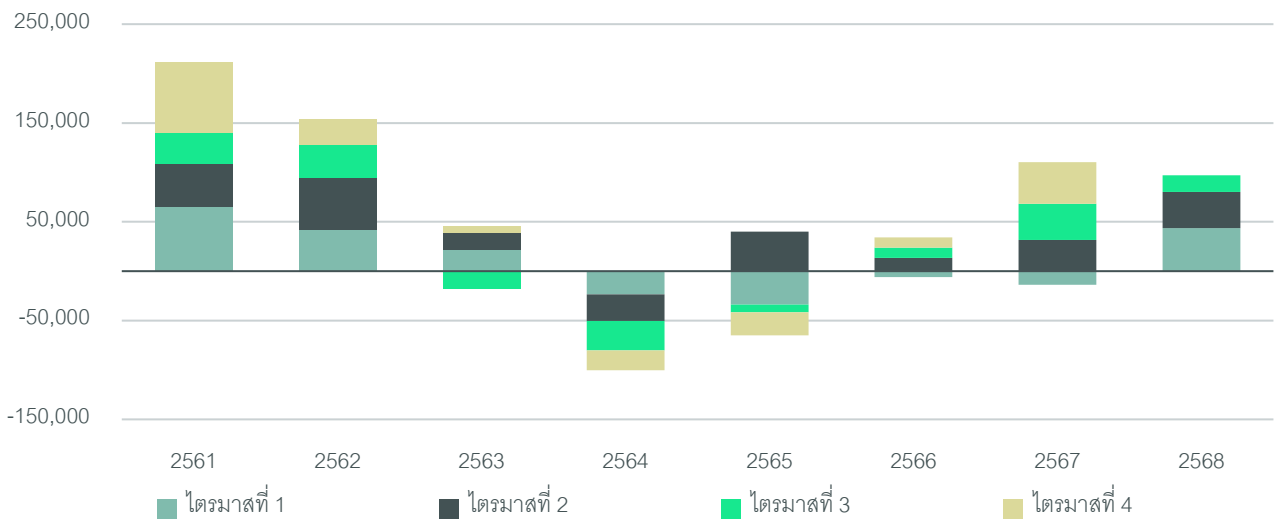
ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อาคารเกรดเอระดับพรีเมียม อาคารเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ มีจำนวนการเช่าใช้พื้นที่สุทธิที่ 16,494 ตารางเมตร 14,490 ตารางเมตร และ 11,604 ตารางเมตร ตามลำดับ

จำนวนการเช่าใช้พื้นที่สุทธิในอาคารเกรดเอระดับพรีเมียมที่เป็นบวกมีสาเหตุมาจากผู้เช่าย้ายเข้าสู่อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่เป็นหลัก จำนวนการเช่าใช้พื้นที่สุทธิในอาคารเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจเป็นบวกส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทในเครือของเจ้าของอาคารเช่าใช้พื้นที่ในอาคารของตนเอง

ขณะที่การเช่าใช้พื้นที่สุทธิในอาคารเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจเป็นบวก ส่วนใหญ่มาจากการที่ผู้เช่าย้ายเข้าสู่อาคารในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในตอมเหนือ และรัชดาตอมเหนือ มีเพียงอาคารเกรดบี ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ เท่านั้นที่มีจำนวนการเช่าใช้พื้นที่สุทธิติดลบที่ 25,905 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการที่ผู้เช่าหลายรายย้ายไปยังอาคารที่ใหม่กว่า

แผนภาพที่ 1.5: การเช่าใช้พื้นที่สุทธิ ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ตร.ม.



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

ตารางที่ 1.3: การเข้าใช้พื้นที่สุทธิ แยกตามเกรด ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
(หน่วย: ตารางเมตร)

ปี	เกรดเอ		เกรดบี			รวมทั้งหมด
	ระดับพรีเมียม	เกรดเอ	นอกเขต	ในเขต	นอกเขต	
	ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ	ศูนย์กลางธุรกิจ	ศูนย์กลางธุรกิจ	ศูนย์กลางธุรกิจ	
2561	46,038	44,699	19,344	28,568	72,766	211,414
2562	28,063	35,373	77,605	-12,531	24,878	153,389
2563	38,666	-18,747	1,899	-25,498	31,006	27,325
2564	10,491	-19,167	8,493	-59,831	-40,115	-100,128
2565	22,975	29,334	-31,943	-26,715	-18,394	-24,743
2566	65,484	-21,668	39,480	-23,309	-31,648	28,339
2567	108,673	8,646	22,316	-61,455	18,304	96,483
ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	17,180	9,833	19,757	-4,711	1,410	43,469
ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	7,907	-4,726	54,387	-16,490	-4,253	36,825
ไตรมาสที่ 3 ปี 2568	16,494	131	11,604	-25,905	14,490	16,815

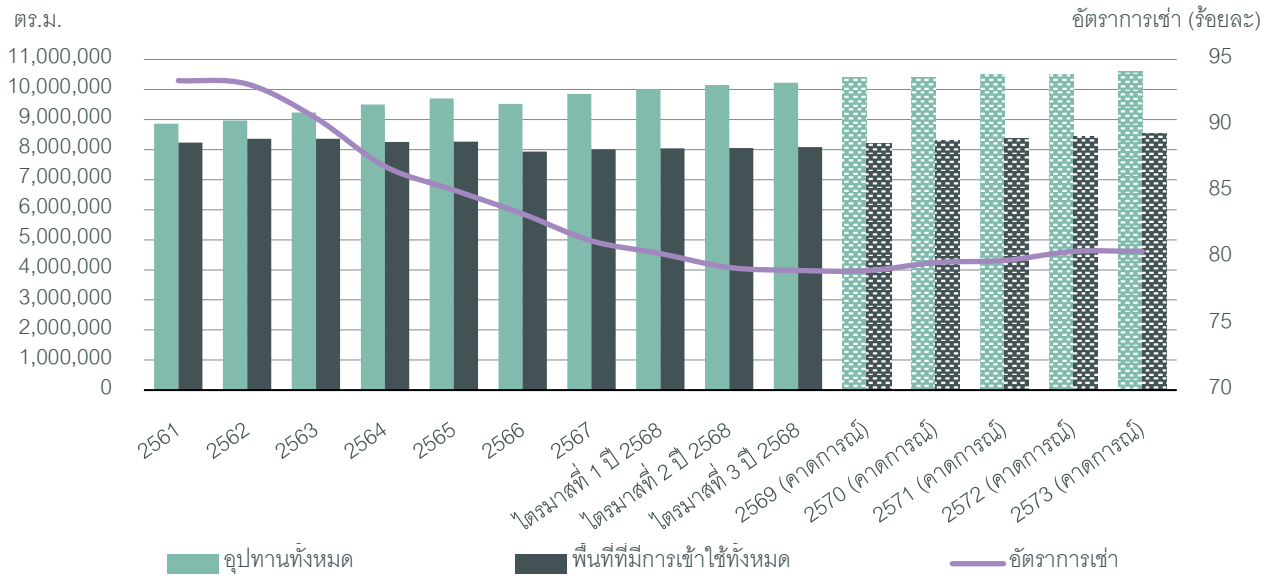
ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

1.4 อุปสงค์ – อัตราการเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อัตราการเช่ารวมของกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 79.0 ลดลง 0.3 จุดเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ในตลาด ซึ่งเป็นอาคารเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ลดลงสูงสุดในไตรมาสนี้ โดยลดลง 5.0 จุดจากไตรมาสที่แล้ว อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบี ในเขตศูนย์กลางธุรกิจก็ลดลงเช่นกัน เนื่องจากมีจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิลดลง ในขณะที่ตลาดอื่นๆ ที่เหลือยังคงมีอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น

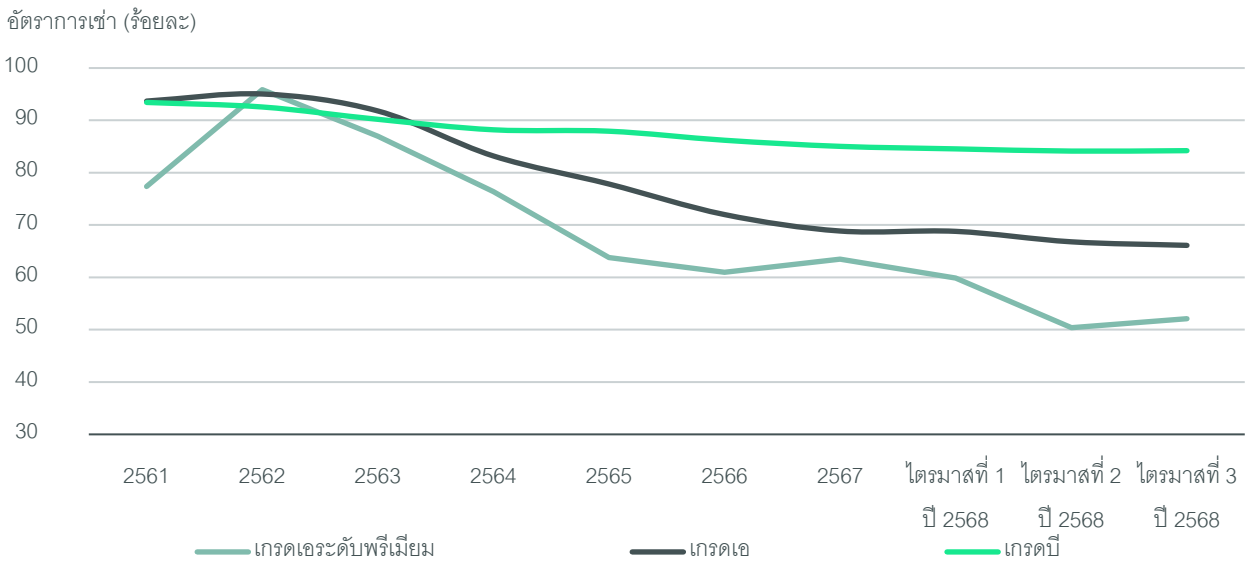
โดยรวมคาดว่าอัตราการเช่ารวมจะยังคงลดลงในปี 2568 เนื่องจากยังมีพื้นที่สำนักงานอีก 76,500 ตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ โดยคาดว่าอุปสงค์ของตลาดไม่น่าจะเทียบเท่ากับจำนวนอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้น

แผนภาพที่ 1.6: ตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพฯ ปี 2561-2573 (คาดการณ์)



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 1.7: อัตราเช่าพื้นที่สำนักงาน ในกรุงเทพฯ แยกตามเกรด ปี 2558 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

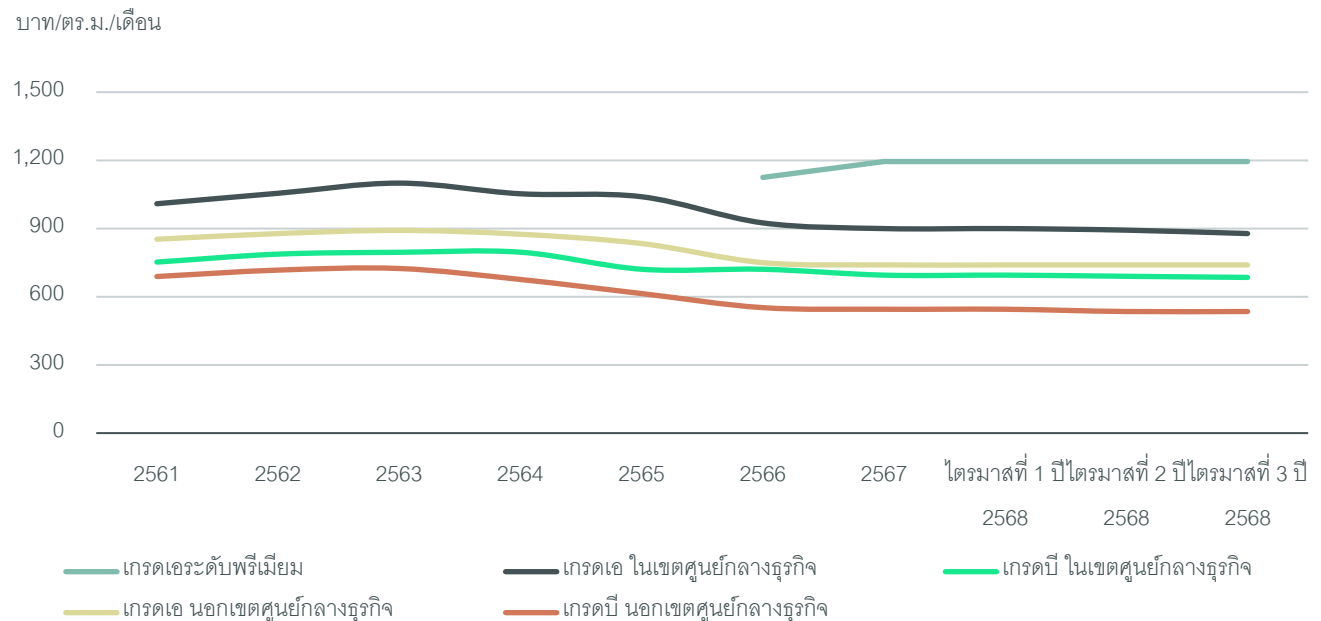
1.5 ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ราคาเช่าเฉลี่ยต่อเดือนของอาคารเกรดเอระดับพรีเมียม เกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (และเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ) ยังคงที่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรดเอ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และเกรดบี ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2568 เนื่องจากเจ้าของอาคารเหล่านี้ต้องลดค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

ซีบีอาร์อีสังเกตเห็นว่าเจ้าของอาคารเกรดเอจำนวนมากทั้งที่อยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ และนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ต่างเสนอพื้นที่สำนักงานพร้อมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด เพื่อดึงดูดผู้เช่าที่ไม่ต้องการดำเนินการตกแต่งภายในด้วยตนเอง และประสงค์จะย้ายเข้าใช้สำนักงานได้ทันที อัตราค่าเช่าของพื้นที่ประเภทนี้โดยทั่วไปจะสูงกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนไม่ว่าจะอยู่ในพื้นที่ไหนก็ตาม

สำหรับภาพรวมในอนาคต คาดว่าค่าเช่าส่วนใหญ่จะยังคงอยู่ภายใต้แรงกดดัน โดยอาคารเก่าที่ไม่ได้มีการปรับปรุงและอยู่ในทำเลที่ไม่ค่อยน่าสนใจจะมีความเสี่ยงที่สุด คาดการณ์ว่าราคาเช่าจะลดลงต่อไป เนื่องจากเมื่อผู้เช่าที่อยู่กับอาคารมานานย้ายออกไป เจ้าของอาคารเหล่านั้นที่ไม่ประสงค์จะลงทุนในการปรับปรุงอาคาร จะต้องแข่งขันกันในเรื่องราคาเช่าเป็นหลัก โดยมุ่งหวังที่จะรักษาผู้เช่าเดิมที่ค้ำึงถึงต้นทุนเรื่องค่าเช่าเป็นหลัก

แผนภาพที่ 1.8: ค่าเช่าเฉลี่ยที่ปิดได้ในพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



หมายเหตุ: อ้างอิงจากรายการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานระหว่าง 100 และ 300 ตารางเมตร

ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

1.6 แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

- ในปี 2568 อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีจำนวนสูงที่สุดในรอบ 20 ปี พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดในปีนี้อยู่ที่ 479,812 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามระหว่างปี 2569 – 2573 มีจำนวนอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จเพียง 300,000 ตารางเมตร โดย 84,000 ตารางเมตรจากจำนวนดังกล่าว จะเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานที่เจ้าของอาคารใช้เอง
- จากจำนวนอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 5 ปีข้างหน้า ประมาณ 167,000 ตารางเมตรจะอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ โดย 67,000 ตารางเมตรจากจำนวนดังกล่าวข้างต้นจะเป็นพื้นที่ที่เจ้าของอาคารใช้เอง
- คาดว่าจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานสุทธิในปี 2568 จะมีมากกว่าในปี 2567 ประมาณร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 20 โดย 9 เดือนแรกของปี 2568 มีจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานสุทธิที่ 97,108 ตารางเมตร มากกว่าปี 2567 ไปแล้วที่ 96,483 ตารางเมตร
- จากธุรกรรมการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของซีบีอาร์อีประเภทย้ายสำนักงาน พบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ได้ย้ายไปอาคารสำนักงานที่เกรดสูงขึ้น หรือย้ายไปอาคารสำนักงานเกรดเดิมที่ใหญ่กว่า ซึ่งกระแสดังกล่าวไปสู่คุณภาพ (Flight to Quality) เป็นประเด็นสำคัญที่ขับเคลื่อนการย้ายสำนักงานของผู้เช่าในช่วงปีที่ผ่านมา ต่อไปนี้คือตารางแสดงธุรกรรมการย้ายสำนักงานของซีบีอาร์อี

ตารางที่ 1.4: ธุรกรรมการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อี ประเภทย้ายสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2566 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

	2566	2567	ไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2568
การย้ายตามที่ตั้ง			
ย้ายจากนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจไปเขตศูนย์กลางธุรกิจ	4	5	1
ย้ายจากเขตศูนย์กลางธุรกิจไปนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	7	11	5
ย้ายภายในพื้นที่เดิม	73	63	25
รวมทั้งหมด	84	79	31
การย้ายตามเกรดอาคาร			
ย้ายไปอาคารสำนักงานที่เกรดสูงลง	38	38	24
ย้ายไปอาคารสำนักงานที่เกรดต่ำลง	2	5	1
ย้ายไปอาคารสำนักงานเกรดเดิม	44	36	6
รวมทั้งหมด	84	79	31

ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

- ตลาดอาคารสำนักงานมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอิทธิพลหลักมาจากการทำงานแบบผสมผสานระหว่างการทำงานในออฟฟิศสลับกับการทำงานนอกสถานที่ (Hybrid Working) และกลยุทธ์การจัดพื้นที่สำนักงาน (Workplace Strategy) ซึ่งเปลี่ยนความต้องการใช้พื้นที่ของผู้เช่าจากสำนักงานแบบดั้งเดิมเป็นสำนักงานที่ทันสมัยโดยได้มีการนำมาปรับใช้กันอย่างแพร่หลายมากขึ้นอย่างไรก็ตามแนวโน้มการกลับเข้ามาทำงานในออฟฟิศก็มีสูงขึ้นเรื่อย ๆ
- โดยทั่วไปแล้วสำนักงานแบบดั้งเดิมที่พนักงานมีโต๊ะประจำตัวเป็นของตัวเองจะใช้พื้นที่สำนักงานต่อคนมากกว่าสำนักงานแบบทันสมัย แต่สำนักงานแบบทันสมัยจะมีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง และห้องประชุมมากกว่า ซึ่งส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการทำงานของพนักงาน ผู้เช่าที่ปรับมาใช้รูปแบบสำนักงานแบบทันสมัยจะนิยมเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย และส่วนมากจะพิจารณาเช่าอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืน ซึ่งอาคารเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียม หรืออาคารสำนักงานที่เพิ่งได้รับการปรับปรุงอาคารมา
- มีอาคารสำนักงานเก่าจำนวนมากที่ยังไม่ได้ปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการดังกล่าวข้างต้น มีเพียงบางอาคารเท่านั้นที่ได้ทำการปรับปรุงอาคารไปแล้ว และมีแผนจะทำการปรับปรุงอาคารในอนาคต
- จากการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านจำนวนอุปทานใหม่ในอนาคต และแนวโน้มพฤติกรรมการใช้พื้นที่สำนักงานของผู้เช่า คาดว่าอัตราการเช่ารวมจะลดลงในปี 2569 อย่างไรก็ตามเนื่องจากอุปทานใหม่จะเข้าสู่ตลาดน้อยลง คาดว่าอัตราการเช่าจะยังอยู่ที่ระดับร้อยละ 77 ถึงร้อยละ 78 ในปี 2569
- อัตราการปล่อยเช่าในอาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียมคาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ จากการที่มีจำนวนการจับจองเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่ดี อย่างไรก็ตามอาคารสำนักงานเก่าที่ไม่ได้มีการจัดการอาคารที่ดี อัตราการเช่ามีแนวโน้มที่จะลดลงเนื่องจากผู้เช่ามีแนวโน้มจะย้ายสำนักงาน คาดว่าเจ้าของอาคารเหล่านี้จะพิจารณาแผนดำเนินการปรับปรุงอาคารเพื่อที่จะยกระดับพื้นที่ของอาคาร หรือสำรวจการใช้ประโยชน์อาคารในรูปแบบอื่นมากขึ้น
- จากการคาดการณ์อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียมที่จะเพิ่มขึ้น คาดว่าอาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียม โดยเฉพาะอาคารที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองจะสามารถปิดการเช่าได้ในราคาเช่าที่สูงขึ้นในปี 2569 ในทางตรงกันข้ามเจ้าของอาคารเก่าทั้งอาคารสำนักงานเกรดเอ และเกรดบีทั้งในและนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจจำเป็นต้องมีความยืดหยุ่นเรื่องราคาเช่า และเสนอสิ่งจูงใจอื่นๆ เพื่อรักษาผู้เช่าที่มีอยู่ และดึงดูดผู้เช่าใหม่ให้ได้ ส่งผลให้แนวโน้มค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเหล่านั้นปรับตัวลดลง
- ในตลาดที่มีการแข่งขันสูง เจ้าของอาคารที่รับรู้สถานการณ์ตลาดจะมีการเสนอแพ็คเกจเช่าที่น่าดึงดูดที่หลากหลายต่อไป ซึ่งรวมไปถึงการเสนอเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่น และการให้บริการที่ครอบคลุมทุกอย่างที่ลูกค้าต้องการ (Turnkey Solutions)
- คาดว่ามีเพียงอาคารสำนักงานเกรดเอระดับพรีเมียมที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการเดินทางที่สะดวกที่สุดเท่านั้นที่จะสามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าอาคารอื่นๆ และมีเพียงอาคารสำนักงานเกรดเอ นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ราคาเช่าจะยังคงที่

ในขณะที่ตลาดอื่นๆ คาดว่าราคาเช่าจะลดลงร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 6 ต่อปีในปี 2569 คาดการณ์ว่าค่าเช่าจะมีโอกาสที่จะปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปี 2570 เป็นต้นไป โดยมีสมมติฐานว่าจำนวนอุปทานใหม่ในอนาคตจะมีอย่างจำกัด และอัตราการเช่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น โดยมีการเข้าใช้พื้นที่สุทธิอย่างน้อย 100,000 ต่อปีในช่วง 5 ปีข้างหน้า

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ

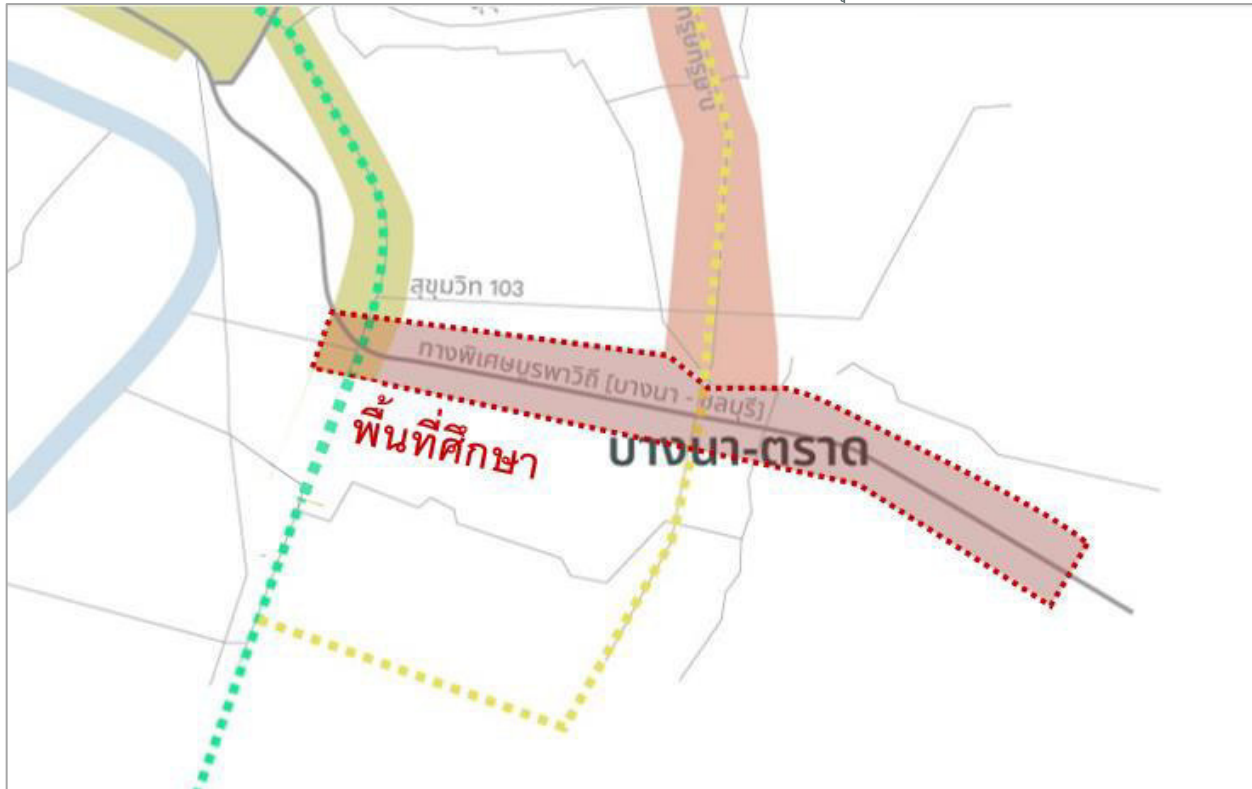
- อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีในกรุงเทพฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 7,307,327 ตารางเมตร โดยที่ 3,271,074 ตารางเมตรอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และ 4,036,253 ตารางเมตรอยู่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ
- คาดว่าจะมีอุปทานอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจสร้างเสร็จภายในปี 2568 อีก 23,000 ตารางเมตร และจากอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด จะไม่มีอาคารสำนักงานเกรดบีสำหรับเช่า มีกำหนดแล้วเสร็จในกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2569 และ 2673
- จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจในปี 2567 และไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ปี 2568 อยู่ที่ 18,304 ตารางเมตร และ 11,647 ตารางเมตรตามลำดับ คิดเป็นเพียงร้อยละ 19 และร้อยละ 12 ของจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิในกรุงเทพฯ ตามลำดับ
- อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบีในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 84.2 แบ่งเป็นอัตราการเช่าในเขตศูนย์กลางธุรกิจร้อยละ 83.1 และอัตราการเช่านอกเขตศูนย์กลางธุรกิจร้อยละ 85.1
- รุขกรรมการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อีในอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจส่วนใหญ่เป็นธุรกรรมประเภทจัดตั้งสำนักงานใหม่ มีสัดส่วนที่ร้อยละ 52 ตามมาด้วยธุรกรรมประเภทต่อสัญญา มีสัดส่วนที่ร้อยละ 32 และตามมาด้วยธุรกรรมประเภทย้ายสำนักงาน มีสัดส่วนที่ร้อยละ 16
- โดยธุรกรรมประเภทย้ายสำนักงานในอาคารเกรดบี มีปริมาณน้อยกว่าในอาคารเกรดเออย่างมาก ผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานเกรดบีส่วนใหญ่คาดว่าจะยังเลือกที่จะไม่ย้ายสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้คำนึงเรื่องต้นทุนการเช่าเป็นหลัก และยังคงพอใจในสำนักงานแบบดั้งเดิมอยู่ โดยคาดว่าจะมีการนำการทำงานรูปแบบใหม่เข้ามาปรับใช้บ้าง ค่อยเป็นค่อยไป ในส่วนของผู้เช่าที่ตื่นตัวเรื่องการทำงานในรูปแบบใหม่ได้ทยอยย้ายออกไปเช่าอาคารสำนักงานใหม่มากขึ้นบ้างแล้ว
- การที่ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังพอใจในสำนักงานแบบดั้งเดิม คาดว่าจะส่งผลให้อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจยังคงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างคงที่ สำหรับผู้เช่ากลุ่มนี้การย้ายสำนักงานจะไม่ได้ช่วยเรื่องการประหยัดต้นทุนการเช่าแม้ว่าค่าเช่าที่อาคารสำนักงานแห่งใหม่จะราคาเท่าเดิม หรือสูงกว่าไม่มาก เนื่องจากการที่ยังใช้พื้นที่สำนักงานแบบดั้งเดิมจะไม่ได้ช่วยลดพื้นที่เช่าลง และยังคงมีค่าใช้จ่ายเรื่องการตกแต่งพื้นที่สำนักงานใหม่อีกด้วย

- คาดว่าอัตราการเช่า และราคาเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจจะรักษาระดับคงที่ในอีก 5 ปีข้างหน้า ทั้งค่าเช่าและอัตราการเช่าได้ปรับตัวลดลงมาแล้ว และเริ่มที่จะรักษาระดับคงที่ คาดว่าการเช่าใช้พื้นที่สุทธิจะยังคงมาจากผู้เช่าขนาดเล็กที่ค้ำแรงเรื่องต้นทุนการเช่าพื้นที่เป็นหลัก โดยอัตราการเช่าจะยังคงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างคงที่ต่อไป เนื่องจากคาดว่าผู้เช่าเดิมส่วนใหญ่จะต่อสัญญาเช่า มากกว่าที่จะย้ายสำนักงาน หากสภาพเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้น และหากอุปทานในอนาคตยังคงมีจำกัด คาดว่าทั้งค่าเช่า และอัตราการเช่าจะค่อยๆปรับตัวสูงขึ้น แต่จะเป็นไปอย่างช้าๆ
- มีจำนวนอาคารสำนักงานเกรดบีบางส่วนที่ได้รับรองมาตรฐานความยั่งยืน โดยอาคารเหล่านี้จะมีความสามารถในการดึงดูดผู้เช่ามากกว่า เนื่องจากการรับรองมาตรฐานความยั่งยืนเป็นปัจจัยหนึ่งในการเช่าสำนักงานสำหรับบริษัทต่างชาติที่มีความสำคัญ และคาดว่าจะเป็ปัจจัยที่สำคัญสำหรับบริษัทไทยมากขึ้นในอนาคต
- เจ้าของอาคารที่ได้ดำเนินการปรับปรุง และซ่อมแซมอาคารโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร และรวมไปถึงการขอรับรองมาตรฐานความยั่งยืนต่างๆ จะมีโอกาสที่จะสามารถรักษาผู้เช่าปัจจุบัน และดึงดูดผู้เช่าใหม่ได้มากที่สุด
- นอกจากนี้เจ้าของอาคารควรเพิ่มความสามารถในการดึงดูดผู้เช่าใหม่ด้วยการเสนอให้บริการที่ครอบคลุมทุกอย่างที่ลูกค้าต้องการ (Turnkey Solutions) ซึ่งรวมไปถึงการช่วยค่าตกแต่งสำนักงานแก่ผู้เช่า และเสนอเงื่อนไขการเช่าที่มีความยืดหยุ่น

ส่วนที่ 2: ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา

แผนที่ 2.1: แผนที่ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา

สำหรับรายงานฉบับนี้พื้นที่ศึกษานับรวมตั้งแต่สี่แยกถนนบางนา-ตราด ตัดกับถนนสุขุมวิท ไปจนถึงบางนา-ตราด ก.ม. 12



ที่มา: กูเกิลแมปส์ และ แผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.1 โครงสร้างพื้นฐานในปัจจุบันและอนาคต

พื้นที่ศึกษากำลังอยู่ระหว่างการการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง จากพื้นที่รอบนอกของเมืองกลายเป็นศูนย์กลางการคมนาคมระดับภูมิภาคที่มีหลายรูปแบบการเดินทาง โดยอาศัยการประสานกันของโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่เดิม และโครงการในอนาคต

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 พื้นที่ศึกษา มีการขยายตัวอย่างเป็นระบบจากระบบขนส่งมวลชนหลัก อย่างรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน และรถไฟฟ้าฟ้ามหานครสายสีเหลืองที่เพิ่งเปิดมาไม่นาน เครือข่ายทางด่วนที่เชื่อมโยงใจกลางเมืองมายังพื้นที่ศึกษา และเชื่อมต่อต่อไปเขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และรวมถึงการขยายตัวของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้ได้ช่วยยกระดับความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่นี้เป็นอย่างดี ขับเคลื่อนความต้องการทั้งด้านการค้าและที่อยู่อาศัย และกำหนดตำแหน่งของพื้นที่ศึกษาอย่างชัดเจนให้เป็นเสมือนประตูทางหลักเข้าสู่ภาคตะวันออกของประเทศไทย

1. **ระบบขนส่งมวลชน** ปัจจุบันมีรถไฟฟ้าสองสายที่ผ่านพื้นที่ศึกษาได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน และรถไฟฟ้าสายสีเหลือง และยังมีรถไฟฟ้ารางเบาสายสีเงินที่วิ่งผ่านถนนบางนา-ตราดที่อยู่ในแผนพัฒนาอีกหนึ่งสาย

- **โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท)** รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนสามารถเชื่อมต่อเข้ากับใจกลางเมืองได้สะดวกสบาย และมีสถานีเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้าได้หลายสาย โดยเฉพาะสายสีเขียวเข้ม และสายสีน้ำเงินซึ่งเป็นสายสำคัญของกรุงเทพฯ โดยรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนยังมีแผนพัฒนาส่วนต่อขยายไปทั้งทางทิศใต้ อีก 5 สถานีไปจนถึงบางปู และทางทิศเหนืออีก 4 สถานีไปจนถึงถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก อย่างไรก็ตาม ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ยังไม่มีกำหนดการพัฒนาที่แน่ชัดประกาศออกมา
- **รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว – สำโรง)** เพิ่งเปิดให้บริการในปี 2566 ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังลาดพร้าว และถนนศรีนครินทร์ได้อย่างสะดวก ปัจจุบันสามารถเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้าสายสำคัญอย่างสายสีเขียวอ่อน และสายสีน้ำเงินได้เช่นกัน
- **รถไฟฟ้ารางเบาสายสีเงิน (บางนา – ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ)** โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit) สายสีเงินอยู่ในแผนพัฒนา โดยมีระยะทาง 19.7 กิโลเมตร จำนวน 14 สถานี จะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน สถานีบางนา โดยจะวิ่งผ่านตามแนวถนนบางนา-ตราด ไปยังท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เส้นทางนี้ถูกวางแผนไว้สองระยะ: ระยะที่ 1 บางนา – ธานี ระยะทาง 14.6 กิโลเมตร พร้อมสถานียกระดับ 12 สถานี และ ระยะที่ 2 ธานี – ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้ระยะทาง 5.1 กิโลเมตร พร้อม 2 สถานี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 โครงการอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) และยังไม่ได้มีการสรุปปีที่โครงการจะเริ่มดำเนินการ

2. **ทางด่วน** ปัจจุบันมีทางด่วนสองเส้นทางที่เชื่อมต่อพื้นที่ศึกษาไปยังพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ ทางด่วนเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

- **ทางด่วนเฉลิมมหานคร (ทางด่วนขั้นที่ 1)** เป็นการเข้าถึงด้วยยานพาหนะที่รวดเร็ว โดยเชื่อมต่อบางนาเข้าสู่เขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ได้โดยตรง
- **ทางพิเศษบูรพาวิถี** สามารถเชื่อมต่อไปยังจังหวัดอุตสาหกรรม และท่าเรือของเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกได้อย่างรวดเร็ว

3. **มอเตอร์เวย์ และทางหลวงพิเศษ** ปัจจุบันมีเส้นทางมอเตอร์เวย์ และทางหลวงพิเศษที่เชื่อมต่อพื้นที่ศึกษาไปยังพื้นที่อื่นๆ ได้แก่ มอเตอร์เวย์หมายเลข 7 และหมายเลข 9

- **มอเตอร์เวย์หมายเลข 7 (กรุงเทพฯ – ชลบุรี)** เป็นอีกเส้นทางหลักนอกจากถนนบางนา-ตราด ที่เชื่อมสู่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกได้โดยตรง เป็นการเสริมสถานะของพื้นที่ศึกษาให้เป็นประตูสำคัญที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ เข้ากับเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และเพิ่มความน่าดึงดูดสำหรับการลงทุนเชิงพาณิชย์ และโลจิสติกส์ขนาดใหญ่

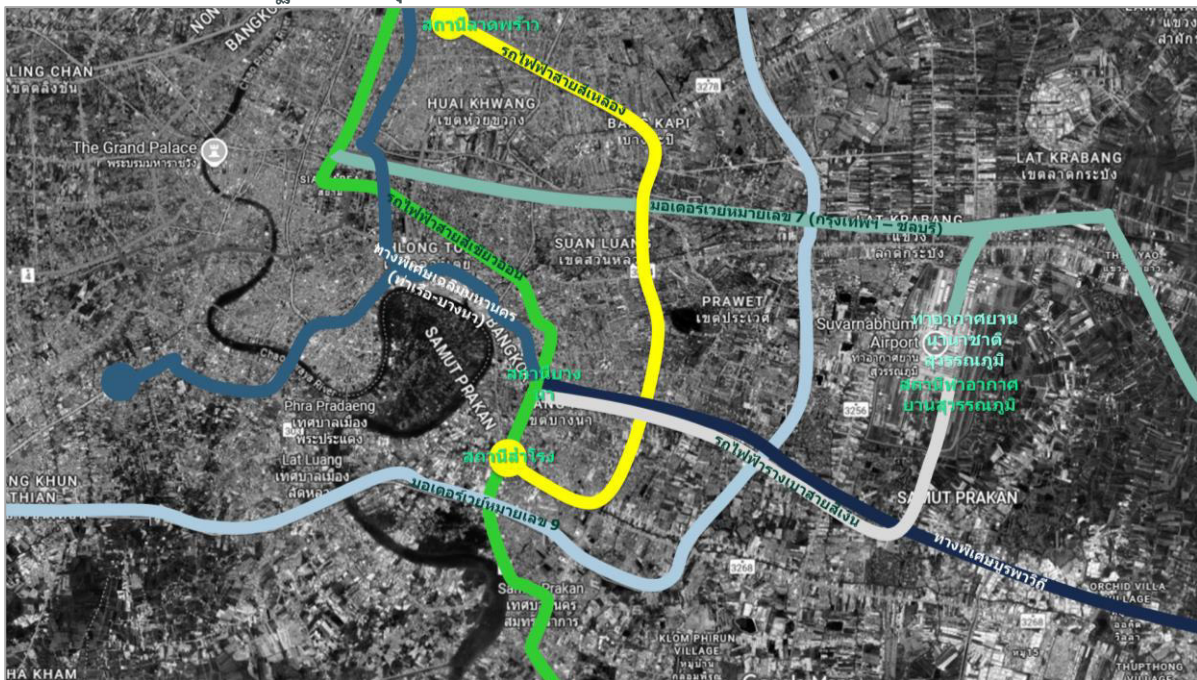
- **มอเตอร์เวย์หมายเลข 9 (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันออก)** ช่วยให้หลีกเลี่ยงการจราจรในพื้นที่ตัวเมืองที่มีความหนาแน่นสูง เพื่อไปยังพื้นที่ต่างๆ ในกรุงเทพฯ ได้สะดวกมากขึ้น โครงการนี้เพิ่มประสิทธิภาพการเดินทางอย่างมากสำหรับทั้งภาคธุรกิจและผู้อยู่อาศัยในบางนา

4. ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิเปิดให้บริการเที่ยวบินเชิงพาณิชย์อย่างเป็นทางการในเดือนสิงหาคม ปี 2549 อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา ท่าอากาศยานได้ดำเนินการเกินขีดความสามารถที่ 45 ล้านคนต่อปี ทำให้มีความจำเป็นต้องมีแผนการพัฒนาหลายระยะ โดยมีเป้าหมายเพื่อลดความแออัดและเพิ่มขีดความสามารถให้สูงสุด จากข้อมูลของท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย (ทอท.) ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีแผนพัฒนาส่วนต่อขยายดังต่อไปนี้

การขยายอาคารเทียบเครื่องบิน (SAT-1) และระบบรถไฟฟ้าวัดผู้โดยสารอัตโนมัติ (APM) เพื่อเชื่อมอาคารผู้โดยสารปัจจุบันและอาคารผู้โดยสารใหม่ในอนาคต และรวมไปถึงส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารหลักด้านทิศตะวันออก ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 งานส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารหลักด้านทิศตะวันออกมีแผนจะเปิดประมูลการก่อสร้างภายในปี 2568 และมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2571 โดยส่วนต่อขยายนี้จะเพิ่มความสามารถในการรองรับผู้โดยสารของท่าอากาศยานอีก 15 ล้านคนต่อปี

นอกเหนือจากนี้ยังมีพัฒนาระยะยาวที่ประกอบไปด้วยการพัฒนาอาคารผู้โดยสารฝั่งใต้ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นเมกะเทอร์มินัล และทางขึ้นลงเครื่องบินที่ 4 แผนการพัฒนาระยะยาวนี้ออกแบบมาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถโดยรวมของท่าอากาศยานให้สูงสุดถึง 150 ล้านคนต่อปี ทั้งนี้คาดการณ์ว่าการเปิดประมูล และการก่อสร้างเบื้องต้นสำหรับแผนพัฒนานี้จะมีขึ้นในปี 2570 และการเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบของอาคารผู้โดยสารฝั่งใต้ ทางขึ้นลงเครื่องบินที่ 4 และระบบรับส่งผู้โดยสารอัตโนมัติ ถูกกำหนดไว้ในปี 2576

แผนที่ 2.2: โครงสร้างพื้นฐานในปัจจุบันและอนาคต ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



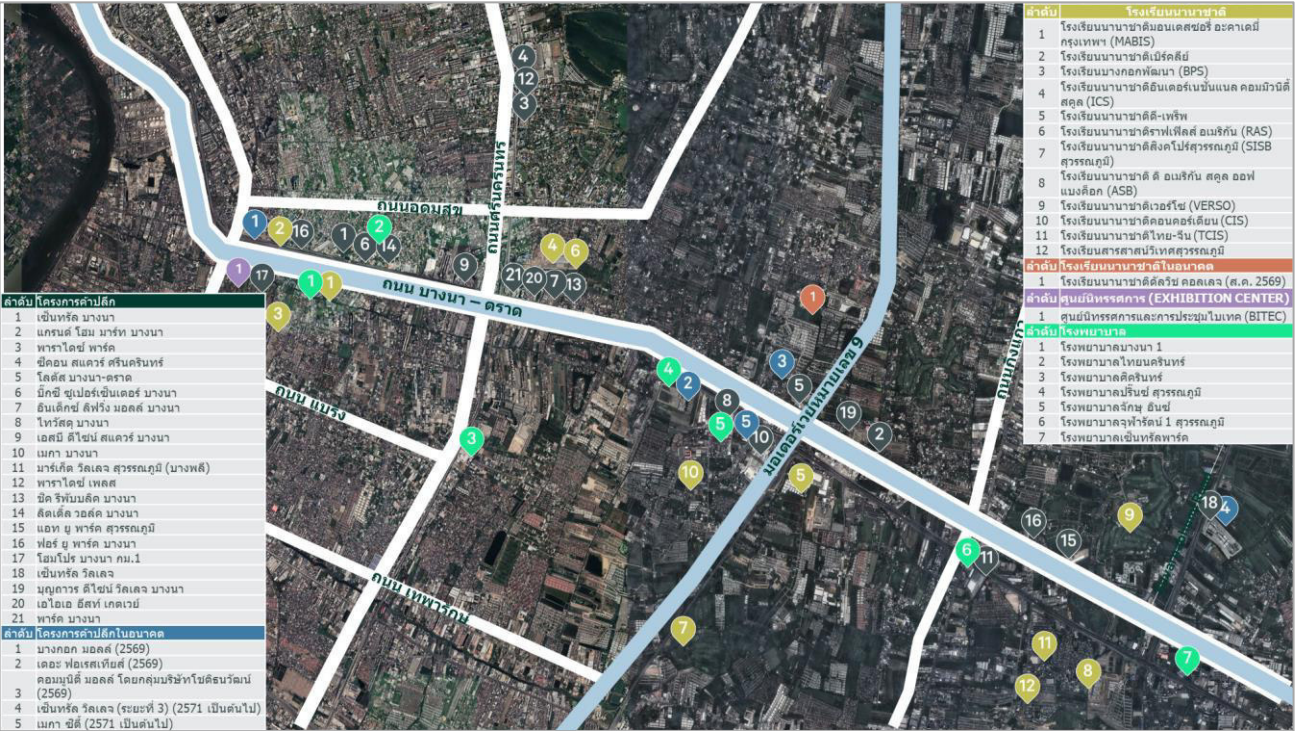
ที่มา: กูเกิลแมปส์ และแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบันและอนาคต

พื้นที่ศึกษามีความโดดเด่นของสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย ซึ่งตอกย้ำสถานะของทำเลที่มีศักยภาพสูง และน่าดึงดูดสำหรับผู้อยู่อาศัยและนักลงทุน สิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญในพื้นที่ศึกษามีดังต่อไปนี้

- 1. ภาคการค้าปลีก** พื้นที่ศึกษาถือเป็นอีกศูนย์กลางเชิงพาณิชย์หลัก โดยมีอุปทานค้าปลีกขนาดใหญ่เป็นปัจจัยสนับสนุน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อุปทานค้าปลีกรวมมีพื้นที่เกือบหนึ่งล้านตารางเมตร ครอบคลุมศูนย์การค้าปลีกหลักที่เปิดดำเนินการอยู่ 21 แห่ง โดยมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่เป็นจุดหมายปลายทางหลัก 2 แห่ง ได้แก่ เมกา บางนา และเซ็นทรัล บางนา นอกจากนี้ยังมีโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ประกอบด้วย 2 โครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และอีก 3 โครงการที่อยู่ ในขั้นตอนการวางแผนพัฒนา
- 2. สถานศึกษา** พื้นที่แห่งนี้มีตัวเลือกทางการศึกษาที่ครบวงจรและหลากหลาย โดยพื้นที่ศึกษาเป็นที่ตั้งของโรงเรียนมากกว่า 25 แห่ง ตัวเลือกทางการศึกษาแบ่งออกเป็นสามกลุ่มหลัก ได้แก่ โรงเรียนรัฐบาล โรงเรียนเอกชน และโรงเรียนนานาชาติที่มีจำนวน ถึง 12 แห่ง และยังมีโรงเรียนนานาชาติดิลวิธ คอลเลจ กรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะเปิดในปี 2569 อีก 1 แห่ง การรวมตัวของโรงเรียนนานาชาติจำนวนมากเช่นนี้ตอกย้ำสถานะของทำเลในฐานะจุดหมายปลายทางระดับพรีเมียม สำหรับครอบครัวที่ต้องการศึกษาที่มีมาตรฐานสูง
- 3. โรงพยาบาล** องค์ประกอบเสริมความสมบูรณ์ของสิ่งอำนวยความสะดวกอีกปัจจัยหนึ่งคือ เครือข่ายบริการสุขภาพที่แข็งแกร่ง โดยในพื้นที่ศึกษามีโรงพยาบาลหลักที่เปิดดำเนินการอยู่ถึง 7 แห่ง การมีศูนย์การแพทย์ชื่อดังในพื้นที่นี้สร้างความมั่นใจว่าบริการ ด้านสุขภาพที่สะดวก ครอบคลุม และมีคุณภาพสูง จะสามารถเข้าถึงได้โดยง่ายสำหรับผู้อยู่อาศัยในบริเวณนี้
- 4. อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)** ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค บางนาได้ยกระดับภาพลักษณ์เชิงพาณิชย์ของพื้นที่ศึกษา เช่นกัน ในฐานะที่เป็นหนึ่งในสถานที่จัดกิจกรรมไมซ์ชั้นนำของประเทศไทย ทำหน้าที่เป็นกลไกขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยกระตุ้นอุปสงค์สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่นโรงแรม และศูนย์การค้า ในบริเวณนี้จากผู้ที่มาใช้บริการของศูนย์ ประชุม

แผนที่ 2.3: สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคตในพื้นที่ศึกษา ณ ไตรมาส 3 ปี 2568



ที่มา: ภูเก็ตแมปส์ และแผนที่ที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

ตารางที่ 2.1: โครงการสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญในอนาคตในพื้นที่ศึกษา

ชื่อโครงการ	ประเภทการพัฒนา	ผู้พัฒนาโครงการ	สถานะโครงการ	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
บางกอก มอลล์	ค้าปลีก, ที่พักอาศัย, โรงแรม	กลุ่มเดอะมอลล์	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	2569
เดอะ ฟอเรสเทียส์	ค้าปลีก, อาคารสำนักงาน, ที่พักอาศัย, โรงแรม	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	2569
คอมมูนิตี้ มอลล์ โดยกลุ่มซีทีธนวัฒน์	ค้าปลีก	บริษัท ซีทีธนวัฒน์ จำกัด	อยู่ในขั้นตอนการวางแผน	2569
เซ็นทรัล วิลเลจ (เฟส 3)	ค้าปลีก, โรงแรม	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และ บริษัท มิตรพิชิต เอสเตท จำกัด	อยู่ในขั้นตอนการวางแผน	2571 เป็นต้นไป
เมกา ซิตี้ (ส่วนต่อขยายเมกา บางนา)	ค้าปลีก, ที่พักอาศัย, โรงแรม	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	อยู่ในขั้นตอนการวางแผน	2571 เป็นต้นไป
โรงเรียนนานาชาติคิงดอมสแควร์ กรุงเทพฯ	โรงเรียนนานาชาติ	กลุ่มบริษัท เอ็ดดูเคชั่น อินโมชัน	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	สิงหาคม 2569

หมายเหตุ: กำหนดเวลาแล้วเสร็จของโครงการในอนาคตเหล่านี้ อ้างอิงจากการประกาศต่อสาธารณะในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา และข้อมูลอาจมีการปรับปรุงแก้ไข ดังนั้นวันที่คาดการณ์การแล้วเสร็จจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ที่มา: แผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.3 อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด

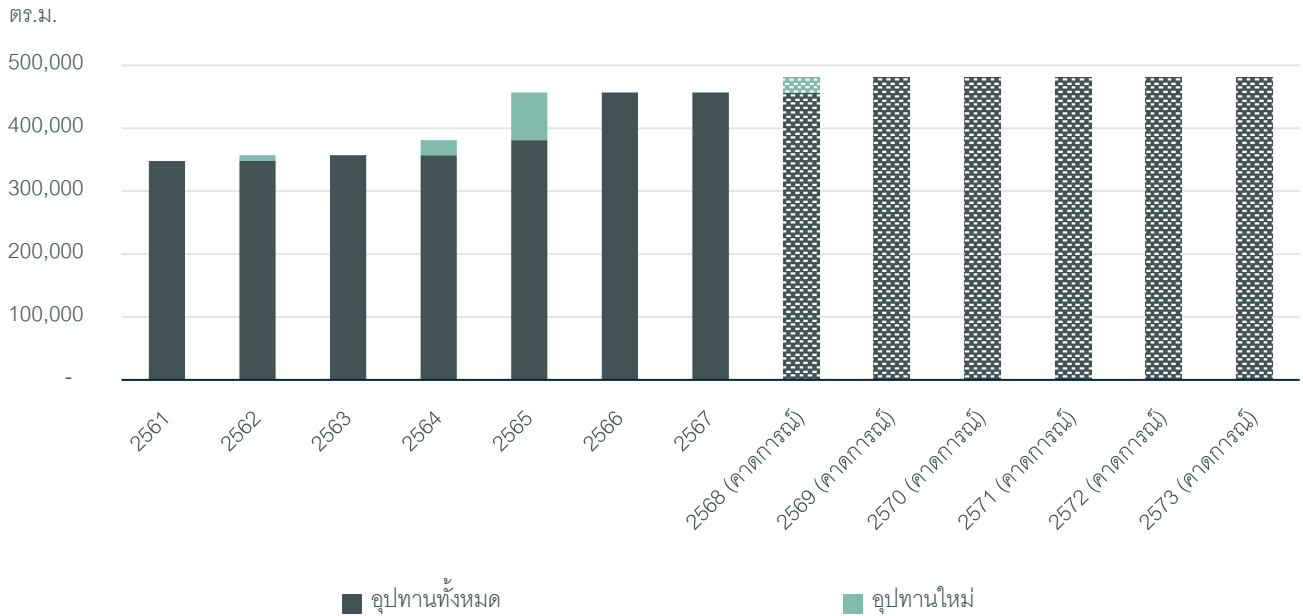
ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีพื้นที่อาคารสำนักงานจำนวนทั้งสิ้น 456,978 ตารางเมตรในพื้นที่ศึกษา จำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่นี้คงที่อยู่ในระดับเดิมมาตั้งแต่ปี 2565 พื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบี มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 80 และมากกว่าร้อยละ 65 ของอุปทานทั้งหมดเป็นพื้นที่สำนักงานที่มีอายุมากกว่า 15 ปี

ตารางที่ 2.2: อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานรวมในพื้นที่ศึกษา แยกตามเกรด ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 (หน่วย: ตารางเมตร)

ปี พ.ศ.	เกรด เอ	เกรด บี	จำนวนทั้งหมด
2561	32,000	316,042	348,042
2562	32,000	325,042	357,042
2563	32,000	325,042	357,042
2564	32,000	348,968	380,968
2565	90,000	366,978	456,978
2566	90,000	366,978	456,978
2567	90,000	366,978	456,978
ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	90,000	366,978	456,978
ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	90,000	366,978	456,978
ไตรมาสที่ 3 ปี 2568	90,000	366,978	456,978
ร้อยละที่เปลี่ยนแปลง (ไตรมาสต่อไตรมาส)	0%	0%	0%
ร้อยละที่เปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)	0%	0%	0%
2568 (คาดการณ์)*	90,000	389,978	479,978

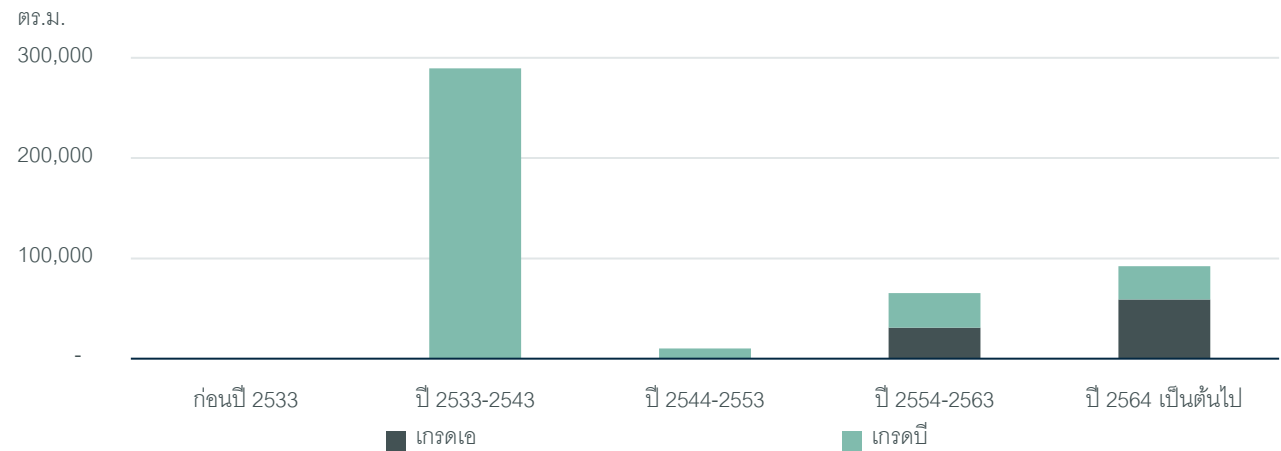
ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 2.1: อุปทานทั้งหมด และอุปทานใหม่ในพื้นที่ศึกษา ปี 2561-2573 (คาดการณ์)



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 2.2: อุปทานพื้นที่สำนักงานรวมในพื้นที่ศึกษา แยกตามเกรดและอายุอาคาร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

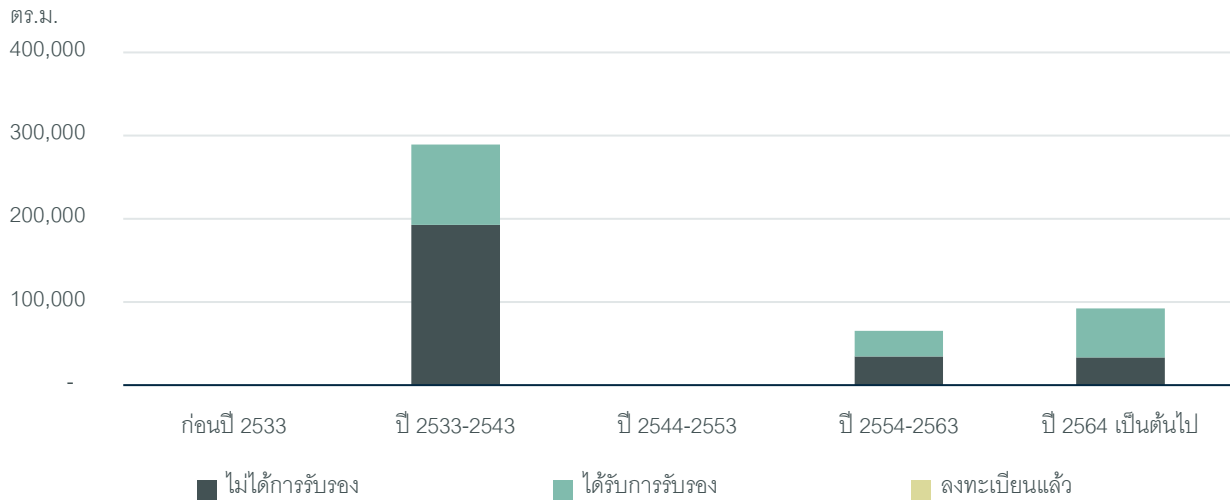


ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษาได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนร้อยละ 43.1 โดยใบรับรองดังกล่าวรวมถึงการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว LEED มาตรฐานการออกแบบที่เกี่ยวกับการยกระดับสุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้งาน อาคาร WELL และ Fitwel มาตรฐานการรับรองคุณภาพอาคารเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐาน SmartScore และมาตรฐานเกี่ยวกับเทคโนโลยีอัจฉริยะขั้นสูงของอาคาร WiredScore

แม้ว่าอาคารสำนักงานส่วนมากสร้างแล้วเสร็จมาตั้งแต่ก่อนปี 2553 แต่เจ้าของอาคารในพื้นที่ศึกษาได้มีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ตลาดปัจจุบันที่ผู้เช่าต้องการอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานความยั่งยืนต่างๆ มากขึ้น

แผนภาพที่ 2.3: อุปทานพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศึกษา ที่ได้รับการรับรอง ตามอายุอาคาร ณ ไตรมาส 3 ปี 2568

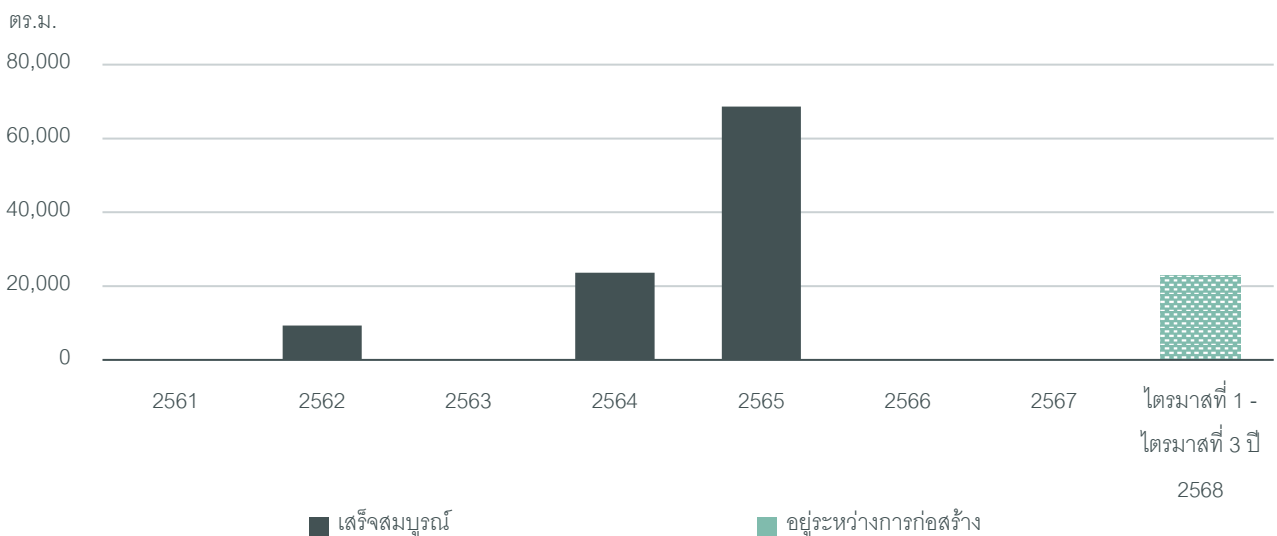


ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.4 อุปทานในอนาคต – โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีเพียงอาคารสำนักงานเดอะ ฮิลล์ทอป ออฟฟิศ แอทแฮปปี้แทท เท่านั้นที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่ศึกษา และมีแผนจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดยมีพื้นที่เช่าสำนักงานทั้งสิ้น 23,000 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน

แผนภาพที่ 2.4: อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จแล้ว และอยู่ระหว่างการก่อสร้างต่อปีในพื้นที่ศึกษา ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

ตารางที่ 2.3: โครงการสำนักงานในอนาคตที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในพื้นที่ศึกษา ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

อาคาร	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่	เกรด	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร. ม.)	วันที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ปี 2568					
เดอะ ฮิลล์ทอป ออฟฟิศ แอท แอปเปิ้ลแทท	บางนา-ตราด กม. 6	นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ	บี	23,000	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
รวมทั้งหมด				23,000	

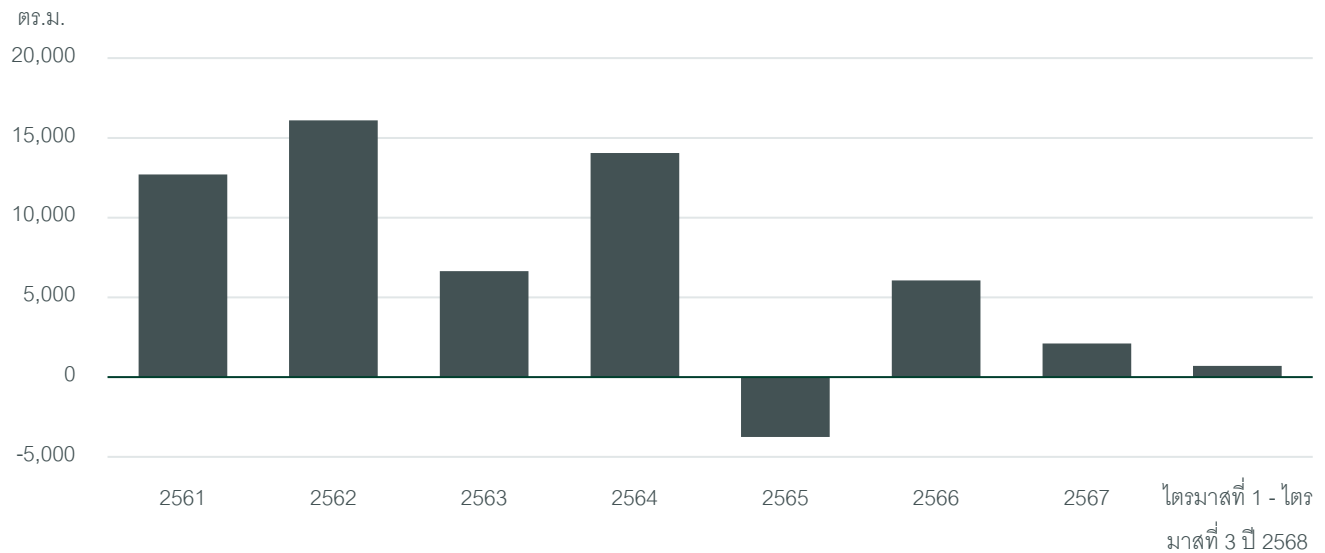
ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.5 อุปสงค์ – การเข้าใช้พื้นที่

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีจำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิอยู่ที่ 912 ตารางเมตรในพื้นที่ศึกษา โดยการเข้าใช้พื้นที่สุทธิในไตรมาสนี้มาจากการที่ผู้เช่าเข้าใช้พื้นที่ในอาคารสำนักงานเกรดบีเป็นหลัก

จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิสะสมในพื้นที่ศึกษาตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ปี 2568 มีจำนวนเพียง 709 ตารางเมตร เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากอาคารสำนักงานเกรดบี โดยผู้เช่ารายนี้ย้ายออกจากอาคารสำนักงานใช้เองไปอยู่อาคารสำนักงานใช้เองแห่งใหม่ในพื้นที่อื่นของกรุงเทพมหานคร ในขณะที่มีผู้เช่าย้ายเข้าอาคารสำนักงานเกรดเอหลายรายรวมกัน ซึ่งส่งผลให้จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิรวมใน 3 ไตรมาสแรกเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

แผนภาพที่ 2.5: การเข้าใช้พื้นที่สุทธิ ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

ตารางที่ 2.4: การเข้าใช้พื้นที่สุทธิ แยกตามเกรด ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
(หน่วย: ตารางเมตร)

ปี พ.ศ.	เกรดเอ	เกรดบี	รวมทั้งหมด
2561	17,764	-5,054	12,710
2562	546	15,546	16,092
2563	673	5,967	6,640
2564	-2,286	16,342	14,056
2565	-1,144	-2,606	-3,750
2566	2,552	3,510	6,062
2567	723	-778	-55
ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	640	-483	157
ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	5,997	-6,357	-360
ไตรมาสที่ 3 ปี 2568	154	758	912

ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.6 อุปสงค์ – อัตราการเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อัตราการเช่ารวมในพื้นที่ศึกษาอยู่ที่ร้อยละ 74.2 เพิ่มขึ้น 0.2 จุดจากไตรมาสที่แล้ว เนื่องจากมีผู้เช่ารายย่อยย้ายเข้าอาคารเกรดบีเป็นหลัก โดยรวมแล้วอัตราการเช่ารวมในพื้นที่บางนาคอนข้างคงที่อยู่ในระดับร้อยละ 74 ถึงร้อยละ 75 มาตั้งแต่ปี 2565 เนื่องจากไม่ได้มีอุปทานใหม่เข้ามาในตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว และการย้ายเข้าและย้ายออกของผู้เช่าในพื้นที่นี้มีจำกัด

อัตราการเช่ารวมในปี 2565 ลดลงเนื่องจากมีอาคารสำนักงานแล้วเสร็จจำนวนหนึ่งอาคารได้แก่ อาคารเอไอเอ อีสเกตเวย์ ที่มีพื้นที่เช่าอยู่ที่ 59,000 ตารางเมตร โดยส่งผลให้อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 31.7 ในปีดังกล่าว ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอเพิ่มขึ้น 13.6 จุดจากปี 2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 45.3

ในขณะที่อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบีอยู่ที่ร้อยละ 81.2 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ยังอยู่ในระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดบีค่อยๆ ลดลงจากปี 2563 ที่ร้อยละ 91.0 โดยลดลง 9.8 จุดจากปีดังกล่าวจนถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2568

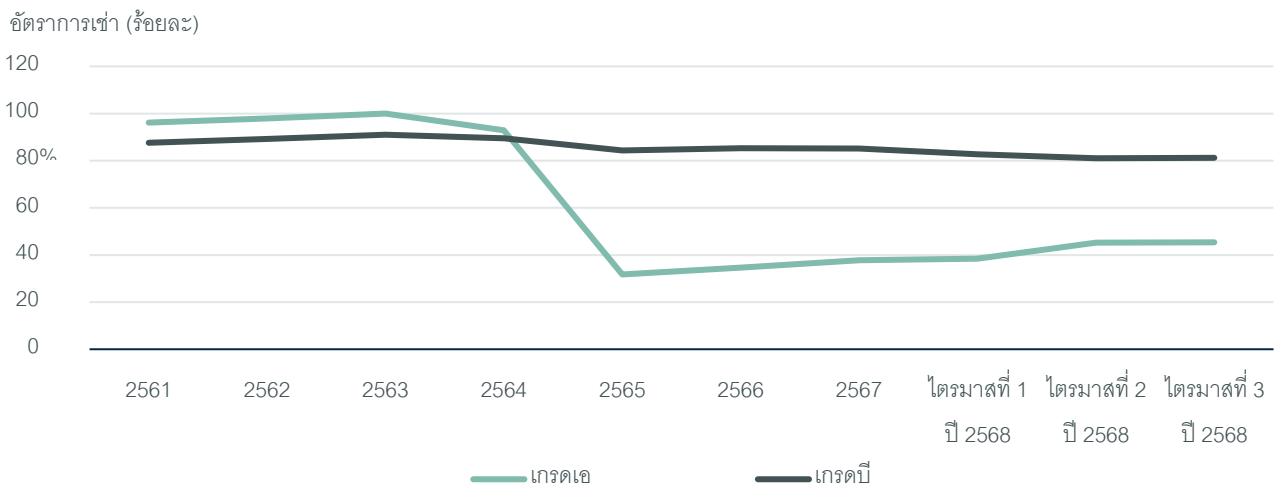
คาดว่าอัตราการเช่ารวมในพื้นที่ศึกษาจะลดลงอีกในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 หลังจากที่โครงการเดอะ ฮิลล์ทอป ออฟฟิศ แอทแฮปปี้แทท แล้วเสร็จเนื่องจากคาดว่าจะมีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้นน้อยกว่าจำนวนอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด

แผนภาพที่ 2.6: ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 2.7: อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน ในกรุงเทพฯ แยกตามเกรด ปี 2558 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.7 ค่าเช่า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเออยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คงที่จากไตรมาสก่อนหน้า และจากไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ในส่วนค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีอยู่ที่ 554 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คงที่จากไตรมาสก่อนหน้าเช่นกัน แต่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ที่ร้อยละ 4.3 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานเกรดบีเพิ่มค่าเช่าเสนอหลังจากที่ได้ทำการปรับปรุงอาคาร ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดบีอื่นไม่ได้มีการปรับค่าเช่า

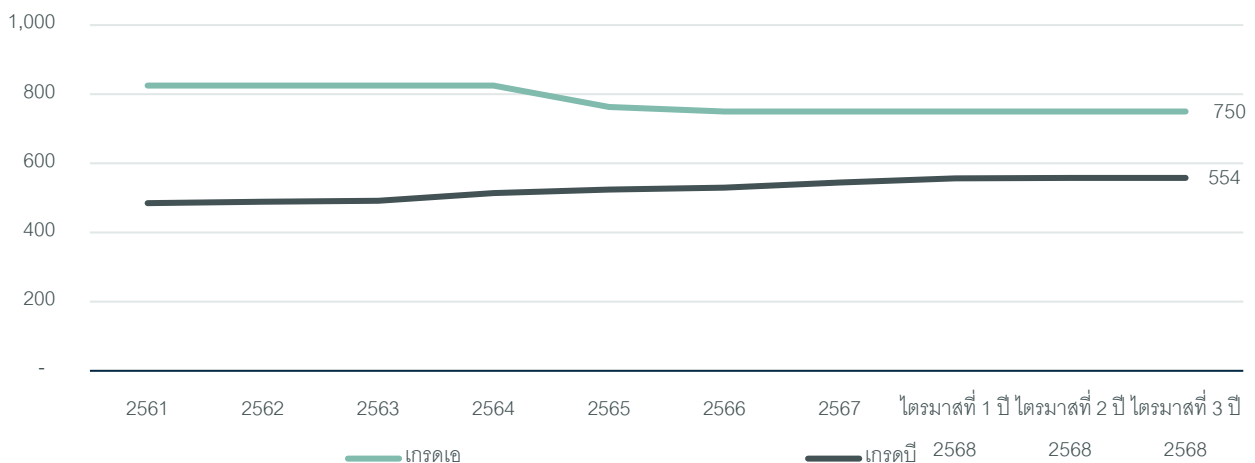
ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอลดลงระหว่าง 2565 และ 2566 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานเกรดเอสร้างเสร็จใหม่ที่มีค่าเช่าเสนอต่ำกว่าอาคารสำนักงานที่มีอยู่ในตลาด ส่งผลให้ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอลดลง ค่าเช่าเสนอของอาคารสำนักงานใหม่นี้ต่ำกว่าอาคารสำนักงานเกรดเออาคารอื่น เนื่องจากที่ตั้งของอาคารไม่ได้อยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้สะดวกสบายเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีอยู่แล้วในตลาด

ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดบีเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ระหว่างปี 2561 จนถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 เนื่องจากมีอาคารสำนักงานเกรดบีสร้างเสร็จใหม่ และมีค่าเช่าเสนอที่สูงกว่าอาคารสำนักงานอื่นที่มีอยู่แล้วในตลาด ประกอบอาคารเก่ามีการปรับปรุงพื้นที่และได้มีการเพิ่มค่าเช่าเสนอ ส่งผลให้ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยเพิ่มขึ้นตลอดระยะเวลาดังกล่าว

โดยปกติค่าเช่าที่ปิดได้สำหรับพื้นที่สำนักงานไม่เกิน 300 ตารางเมตร อาจต่ำกว่าค่าเช่าเสนอประมาณร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 6

แผนภาพที่ 2.8: ค่าเช่าเสนอเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

บาท/ตร.ม./เดือน



หมายเหตุ: อ้างอิงจากรายการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานระหว่าง 100 และ 300 ตารางเมตร

ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.8 ขนาดผู้เช่า

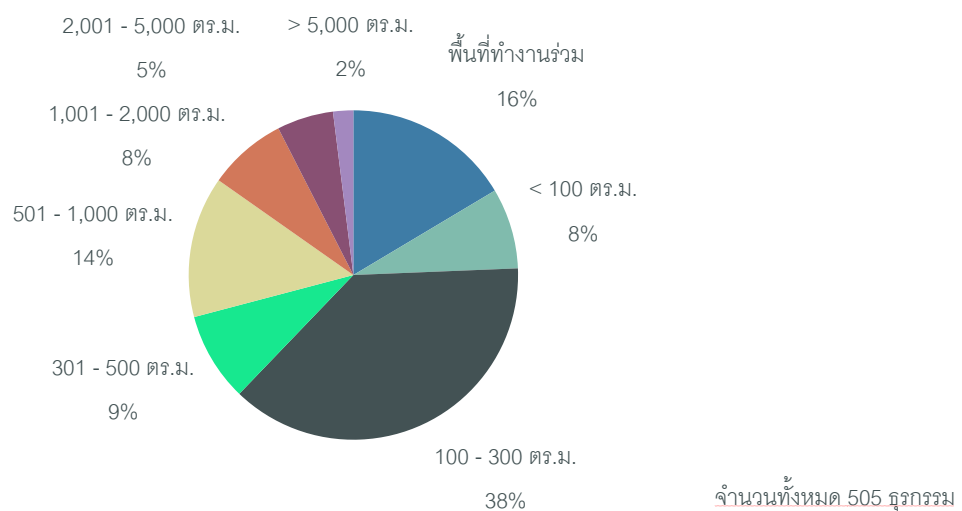
ระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ซีบีอาร์อีมีธุรกรรมการปล่อยพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร รวมทั้งการต่อสัญญา และการปล่อยเช่าใหม่ทั้งสิ้น 505 ธุรกรรม หรือคิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 350,000 ตารางเมตร จำนวนธุรกรรมนี้แสดงให้เห็นถึงขนาดการใช้พื้นที่ของผู้เช่าในกรุงเทพมหานครได้เป็นอย่างดี

มากกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนธุรกรรมทั้งหมด เป็นผู้เช่าที่ใช้พื้นที่ขนาดเล็กกว่า 300 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงการเช่าพื้นที่ทำงานร่วม (Flex Space) ด้วย ในขณะที่ผู้เช่าขนาดใหญ่กว่า 1,000 ตารางเมตรมีเพียงร้อยละ 15 เท่านั้น แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เช่าพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กเป็นส่วนใหญ่

หากดูที่ธุรกรรมการปล่อยพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ พบว่าสัดส่วนของผู้เช่าที่ขนาดเล็กกว่า 300 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ทำงานร่วม) มีสูงถึงร้อยละ 76 ของจำนวนธุรกรรมการปล่อยพื้นที่สำนักงานในอาคารเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ

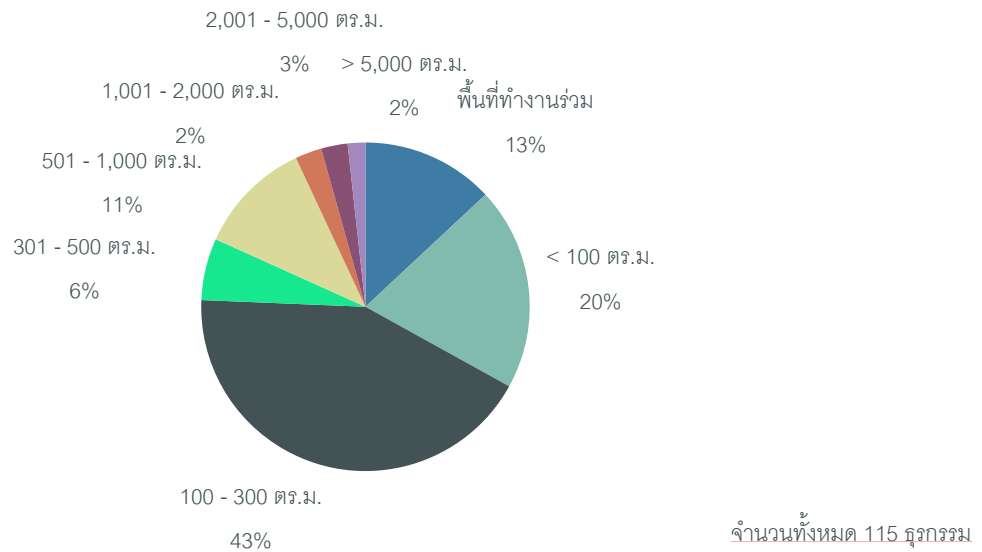
สำหรับพื้นที่ศึกษา ธุรกรรมการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อีระหว่างปี 2566 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ส่วนใหญ่เป็นธุรกรรมในอาคารสำนักงานเกรดเอ โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 90 ของจำนวนธุรกรรมในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด เนื่องจากสำนักงานอาคารเกรดเอในพื้นที่เป็นอาคารสำนักงานใหม่ ส่งผลให้มีจำนวนธุรกรรมมากกว่าในอาคารสำนักงานเกรดบีที่ส่วนใหญ่สร้างแล้วเสร็จมานานแล้ว โดยร้อยละ 76 ของจำนวนธุรกรรมในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด เป็นธุรกรรมการปล่อยพื้นที่สำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 300 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ทำงานร่วม)

แผนภาพที่ 2.9: ธุรกรรมการปล่อยพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อี ในกรุงเทพฯ ปี 2566 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

แผนภาพที่ 2.10: ธุรกรรมการปล่อยพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อี ในอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ปี 2566 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา: แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการและวิจัยตลาด ซีบีอาร์อี

2.9 แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา

- อุปทานพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศึกษามีจำนวนทั้งสิ้น 456,978 ตารางเมตร จากจำนวนนี้เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบี ทั้งหมด 366,978 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานเกรดเออีก 90,000 ตารางเมตร
- ภายในสิ้นปี 2568 คาดว่าจะมีอุปทานใหม่แล้วเสร็จอีก 23,000 ตารางเมตร และจากอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 จะไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่พื้นที่ศึกษาในระหว่างปี 2569 และ 2573
- จำนวนการเข้าใช้พื้นที่สุทธิของอาคารเกรดบีในปี 2567 และในไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ปี 2568 อยู่ที่ติดลบ 778 ตารางเมตร และติดลบ 6,082 ตารางเมตรตามลำดับ
- อัตราการเช่าในอาคารสำนักงานเกรดบีอยู่ที่ร้อยละ 81.2 และอัตราการเช่าในอาคารสำนักงานเกรดเออยู่ที่ร้อยละ 45.3 โดยลดลงจากร้อยละ 85.1 และเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 37.8 ในปี 2567 ตามลำดับ
- จากธุรกรรมการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อี พบว่าจำนวนธุรกรรมในอาคารสำนักงานเกรดบีในพื้นที่ศึกษามี น้อยกว่าในอาคารเกรดเออย่างมาก เนื่องจากว่าผู้เช่าในอาคารสำนักงานเกรดบียังคงคำนึงเรื่องต้นทุนการเช่าพื้นที่ สำนักงาน และยังพอใจกับสำนักงานแบบดั้งเดิม และปรับตัวเข้ากับการทำงานรูปแบบใหม่ไปอย่างช้าๆ ซึ่งเป็นไปใน ทิศทางเดียวกับตลาดอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ
- จากธุรกรรมการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานของซีบีอาร์อี พบว่าความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศึกษามาจากผู้ เช่าที่อยู่ในภาคธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต โลจิสติกส์ และธุรกิจการให้บริการที่ใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะ การที่พื้นที่

ศึกษามีระยะไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิ และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นปัจจัยขับเคลื่อนความต้องการพื้นที่สำนักงานในพื้นที่เป็นอย่างดี หลายบริษัทในภาคธุรกิจดังกล่าวเบื้องต้น ไม่ได้คำนึงเรื่องการตั้งสำนักงานในอาคารสำนักงานที่ดีที่สุด โดยส่วนใหญ่ผู้เช่าเหล่านี้จะเช่าพื้นที่สำนักงานขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร

- จากลักษณะความต้องการพื้นที่สำนักงานที่กล่าวมาข้างต้นในพื้นที่ศึกษา ส่งผลให้อัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับสูง และคาดว่าจะรักษาระดับเดิมได้ต่อไปในอีก 5 ปีข้างหน้า เนื่องจากในพื้นที่ศึกษามีความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานจากภาคธุรกิจที่ต้องการอยู่ในพื้นที่ที่ใกล้กับเขตอุตสาหกรรม
- ในอีก 5 ปีข้างหน้าคาดว่าสภาพตลาดอาคารสำนักงานเกรดบีในพื้นที่ศึกษาจะสอดคล้องกับตลาดอาคารสำนักงานเกรดบี นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ที่อัตราการเช่ามีจะยังคงอยู่ในระดับสูง เนื่องจากคาดว่าผู้เช่าเดิมจะยังคงต่อสัญญามากกว่าที่จะย้ายสำนักงาน และคาดว่าราคาเช่าจะยังคงรักษาระดับเดิมได้เช่นกัน โดยพื้นที่ศึกษาจะได้รับประโยชน์จากระยะทางที่ใกล้เคียงกับสนามบินสุวรรณภูมิ และการเข้าถึงพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่สะดวกสบาย ซึ่งเป็นปัจจัยกระตุ้นความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่นี้
- สำหรับอาคารสำนักงานที่มีการจัดการที่ดี และมีอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงจากการรักษาผู้เช่าเดิมให้อยู่กับอาคารได้ คาดว่าในอีก 5 ปีข้างหน้า จะยังสามารถเพิ่มราคาเช่าได้ในรอบต่อสัญญา ตามอัตราที่ระบุในเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า

Thank you

For more information

Chotika Tungsirisurp

Head of Research & Consulting – CBRE Thailand

+66 2 119 2930

Chotika.Tungsirisurp@cbre.com

Nicholas Vettewinkel

Senior Director – CBRE Thailand

+66 2 119 2929

Nicholas.vettewinkel@cbre.com

ข้อมูลสรุปการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

ลำดับ	การแก้ไขโครงการจัดการ	แนวทางการแก้ไขโครงการจัดการ
1.	แก้ไข/เพิ่มเติมเนื้อหาของโครงการจัดการในส่วนที่กล่าวถึงขนาดพื้นที่ และ/หรือ ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ในส่วนที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569	บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไข/เพิ่มเติมเนื้อหาของโครงการจัดการในส่วนที่กล่าวถึงขนาดพื้นที่ และ/หรือ ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ในส่วนที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 โดยเพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ “นอกจากนี้ ตั้งแต่ เดือนมกราคม พ.ศ. 2569 หรือระยะเวลาอื่นใดที่กองทุนรวมกำหนด บริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิสเซล จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงได้ปรับลดพื้นที่เช่าดังกล่าว จากเดิม 2,328 ตารางเมตร เหลือ 1,059 ตารางเมตร โดยพื้นที่ส่วนที่มีการปรับลด ขนาด 1,269 ตารางเมตร กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาประโยชน์ในรูปแบบสำนักงานให้เช่า และ/หรือ พื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่น ๆ ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรตราบเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2569”

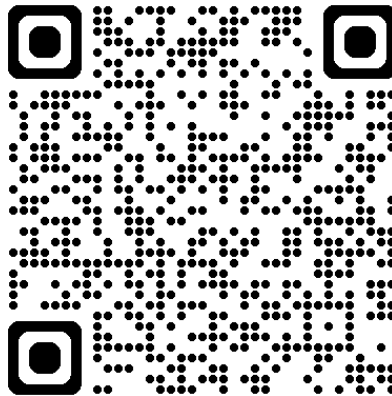
**วิธีการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมการประชุม วิธีการมอบฉันทะ
และการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (POPF)
ในวันอังคารที่ 13 มกราคม 2569 เวลา 9.30 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“**กองทุนรวม**”) เห็นควรกำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นไปด้วยความโปร่งใส ซอบบรรณ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การแจ้งความประสงค์เข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ สามารถแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และนำส่งเอกสารแสดงตัวตนเพื่อยืนยันสิทธิก่อนเข้าร่วมการประชุม ผ่านระบบนำส่งเอกสาร เพื่อระบุตัวตน โดยสามารถดำเนินการได้ผ่านช่องทางดังนี้

1.1. แสแกนผ่าน QR Code หรือ Link ตามด้านล่างนี้ เพื่อทำตามขั้นตอนได้ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2568 เป็นต้นไป



หรือสแกน QR Code เพื่อเข้าสู่ระบบ

<https://popf.foqus.vc/registration/>

และเมื่อเข้าสู่ระบบแล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- กรอกรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วย (จัดส่งให้ท่านในชุดเอกสารเชิญเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนฯ)
- กรอกรายละเอียดประจำตัวประชาชน / เลขหนังสือเดินทาง (กรณีชาวต่างชาติ) / เลขทะเบียนนิติบุคคล
- กรอกรหัสของผู้ที่จะเข้าร่วมประชุม เพื่อใช้ในการรับข้อมูลชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าร่วมประชุม
- กรอกรายละเอียดโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ของผู้ที่จะเข้าร่วมประชุม

- แนบไฟล์เอกสารเพิ่มเติม ตามกรณีดังนี้ (หรือดูรายละเอียดที่ต้องนำส่งสำหรับยืนยันตัวตนเพื่อการเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ในข้อ 2.)

กรณีเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	กรณีมอบฉันทะให้บุคคลอื่น / นิติบุคคล ที่ไม่ใช่ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทจัดการ
1. สำเนาใบตอบรับเข้าร่วมประชุมฯ 2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาเอกสารแสดงตนที่ทางราชการออกให้ ซึ่งปรากฏรูปถ่ายของเจ้าของบัตรและยังไม่หมดอายุ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (รายละเอียดเพิ่มเติมตามข้อ 2.1)	1. สำเนาใบตอบรับเข้าร่วมประชุมฯ 2. สำเนาหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารประกอบตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2569 (รายละเอียดเพิ่มเติมตามข้อ 2.2)

- ในกรณีที่ไฟล์เอกสารไม่ครบถ้วน/ไม่ถูกต้อง ระบบจะแจ้งสาเหตุให้ทราบทางอีเมลที่ท่านได้แจ้งมายังบริษัท ท่านสามารถ login เข้าสู่ระบบเพื่อนำส่งไฟล์เอกสารที่แก้ไข/เพิ่มเติมได้อีกครั้งหนึ่ง

- 1.2. หากท่านผู้ถือหุ้นประสงค์จะจัดส่งเอกสารสำหรับยืนยันตัวตนเพื่อการเข้าประชุม หรือเพื่อมอบฉันทะ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ขอให้ผู้ถือหุ้นฯ ลงทุนจัดส่งใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นฯ ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และหลักฐานแสดงตัวตนดังกล่าวข้างต้นเพื่อการเข้าประชุม หรือเพื่อมอบฉันทะ โดยให้เอกสารจัดส่งถึงบริษัทจัดการภายในวันที่ 9 มกราคม 2569 ผ่านช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์ (POPF)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

(สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2569)

- 1.3. หลังจากบริษัทจัดการได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นฯ ลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นฯ ลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ในวันพุธที่ 19 พฤศจิกายน 2568 รวมถึงตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนของเอกสารต่าง ๆ แล้ว ตามที่ผู้ถือหุ้นฯ ได้ดำเนินการตามข้อ 1.1 หรือ 1.2 แล้ว ระบบจะจัดส่ง Weblink ในการเข้าสู่ระบบการประชุม E-Meeting พร้อมทั้งชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผ่าน (Password) และไฟล์คู่มือการใช้งานระบบให้กับท่านผ่านทางอีเมลที่ท่านได้แจ้งมายังบริษัทโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ขอให้ท่านโปรดเก็บรักษาชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) ของท่านไว้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยแก่ผู้อื่น

- 1.4. ในกรณีที่ชื่อผู้ใช้ (Username) หรือรหัสผ่าน (Password) สูญหาย หรือยังไม่ได้รับภายในวันศุกร์ที่ 9 มกราคม 2569 กรุณาติดต่อบริษัท ควิดแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุม E-Meeting ของกองทุนรวม ได้ทางอีเมล info@quidlab.com หรือโทรศัพท์หมายเลข 02 013 4322 และ 080 008 7616
- 1.5. ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทจัดการจะเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นหน่วย เพื่อเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดและเพื่อประโยชน์ในการให้บริการแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับความคุ้มครองตามนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 9

2. วิธีการมอบฉันทะเพื่อร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

โปรดกรอกรายละเอียดในใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6 โดยขอให้ท่านระบุอีเมล (E-mail) และหมายเลขโทรศัพท์มือถือของท่าน ให้ชัดเจนสำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม และแนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยเลือกดำเนินการตามความประสงค์ดังนี้

2.1. กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดา

โปรดแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(2) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคล

(2.1) กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(2.2) กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(2.3) สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษจะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

(2.4) ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

2.2. กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะมอบฉันทะ

กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์จะมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมการประชุม กองทุนรวมสิทธิการเข้า
อสังหาริมทรัพย์ไพร่พอพีค (POPF) (“กองทุนรวม”) ได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ จำนวน 3 แบบ
ตามเอกสารแนบ 7 ดังนี้

แบบ ก. สำหรับบุคคลธรรมดา

แบบ ข. สำหรับนิติบุคคลที่ไม่ใช่คัสโตเดียน

แบบ ค. สำหรับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ใน
ประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนกองทุนรวมเท่านั้น

โดยหากผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ได้ด้วยตนเอง สามารถมอบ
ฉันทะได้โดยดำเนินการเลือกใช้น้ำส้อมมอบฉันทะข้างต้นแบบใดแบบหนึ่งเพียงแบบเดียวเท่านั้น ดังนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้น้ำส้อมมอบฉันทะได้เฉพาะแบบ ก.
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและ
ดูแลหน่วยลงทุน ให้ใช้น้ำส้อมมอบฉันทะได้เฉพาะแบบ ข.
- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อตามสมุดทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและได้แต่งตั้งให้คัสโตเดียน
(Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน ให้ใช้น้ำส้อมมอบฉันทะได้เฉพาะแบบ ค.

มอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งตามความประสงค์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเลือกมอบฉันทะให้ผู้รับมอบ
ฉันทะจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ที่เสนอในฐานะบริหารจัดการของกองทุนรวม
 (“บริษัทจัดการ”) (สามารถศึกษาข้อมูลผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
 ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ได้ในเอกสารแนบ 8) โดยในกรณีที่เลือกมอบฉันทะให้ผู้รับมอบ
 ฉันทะจากบริษัทจัดการ ให้ระบุชื่อพร้อมรายละเอียดของบุคคลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะมอบฉันทะ โดย
 เลือกเพียงท่านเดียวให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมดังกล่าวและออกเสียงลงคะแนน (ถ้ามี)

ปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว

3. เอกสารประกอบการมอบฉันทะ

3.1. กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบ ก.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้อง
ครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- (2) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ ตามข้อ 3.1.
(1) ข้างต้น และผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- (3) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ เช่นสำเนาบัตรประชาชน สำเนา
หนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ เป็นต้น และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดย
ผู้รับมอบฉันทะ

3.2. กรณีนิติบุคคล

- (1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบ ข.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และผู้รับมอบฉันทะ
- (2) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ และออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล เงื่อนไข หรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ และที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบฉันทะมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามกฎหมาย ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- (3) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะตามข้อ 3.2. (1) ข้างต้น และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล
- (4) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ เช่น สำเนาบัตรประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ เป็นต้น และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

3.3. กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและได้แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน และมอบให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ลงนามมอบฉันทะในหนังสือมอบฉันทะแทน (แบบ ค.)

- (1) สำเนาเอกสารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเช่นเดียวกับกรณีข้อ 3.1. ข้างต้น (ในกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นบุคคลธรรมดา) หรือข้อ 3.2. ข้างต้น (ในกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคล) โดยใช้หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (แบบ ค.)
- (2) นอกจากนี้ จะต้องส่งหลักฐานดังต่อไปนี้ เพิ่มเติม
 - (2.1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามมอบฉันทะในหนังสือมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 - (2.2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

ทั้งนี้ เอกสารที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษจะต้องจัดทำคำแปลภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมด้วย และให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

4. การเข้าระบบเพื่อร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

- ในวันประชุม กองทุนรวมจะเปิดระบบให้ท่านสามารถล็อกอินเข้าสู่ระบบได้ตั้งแต่วันที่ 8.30 น. และเริ่มการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในเวลา 9.30 น. เป็นต้นไป
- ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดาวน์โหลดเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ <https://www.scbam.com> เลือกเมนู กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/โครงสร้างพื้นฐาน” โดยเลือกดูข้อมูลของกองทุนรวม POPF ในเมนู “ข้อมูลสรุป” ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2568 เป็นต้นไป
- ในการลงมติผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถลงคะแนน “เห็นด้วย” หรือ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในแต่ละวาระได้ ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยยืนยันตัวตนเรียบร้อยแล้วแต่ไม่ลงคะแนนในวาระใด ระบบจะทำการนับคะแนนของท่านเป็น “เห็นด้วย” ในวาระนั้น โดยอัตโนมัติ
- ในกรณีที่พบปัญหาทางเทคนิคเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบได้ตามช่องทางการติดต่อ ซึ่งกองทุนรวมจะแจ้งไว้ในอีเมลที่แจ้งยืนยันสิทธิเข้าร่วมการประชุม
- การส่งคำแนะนำหรือคำถามระหว่างการประชุม สำหรับผู้ที่เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนที่จะมีการส่งคำแนะนำหรือคำถามทุกครั้ง โดยบริษัทจัดการเปิดช่องทางการส่งคำแนะนำและคำถามระหว่างประชุม ผ่านช่องทางการสนทนาแบบพิมพ์ข้อความ (Chat) สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคู่มือการเข้าร่วมประชุมที่ถูกจัดส่งไปยังอีเมลของผู้เข้าร่วมประชุม

*** การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) นี้จะเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น และจะไม่มีการจัดสถานที่การประชุมในรูปแบบเดิม ขอความร่วมมือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เดินทางมาที่บริษัทจัดการ ***

ใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF)

Acceptance for the Invitation Letter of the Unitholders' Meeting No.1/2026 of Prime Office Leasehold Property Fund
via electronic meeting (E-Meeting)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

1) ข้าพเจ้า.....หมายเลขบัตรประชาชน/หนังสือเดินทาง.....
I/We, Identification Card/Passport No.
สัญชาติ.....บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
Nationality Residing at No. Road Sub district
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
District Province Postal Code

2) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF)

Being a unitholder of Prime Office Leasehold Property Fund

โดยถือหน่วยลงทุนรวมทั้งสิ้น.....หน่วยลงทุน
Holding the total amount of Investment units

ประสงค์จะร่วมประชุมและลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569
would like to participate and vote in the electronically held Unitholder Meeting No. 1/2026 by

☐ เข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง
Self-attending

☐ มอบฉันทะให้ (นาย/นาง/นางสาว).....ได้เข้าร่วมประชุมดังกล่าวข้างต้น
Granting a proxy to (Mr./Mrs./Miss) to attend the meeting.

3) ข้อมูลในการจัดส่งวิธีการเข้าร่วมประชุม

Please send the method to attend the meeting to the following channel

อีเมล.....(โปรดระบุ)
E-mail (Please fill in the blank)

หมายเลขโทรศัพท์มือถือ.....(โปรดระบุ)
Mobile Number (Please fill in the blank)

4) จัดส่งเอกสารเพื่อยืนยันตัวตน ตามเอกสารแนบ 5 วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม วิธีการมอบฉันทะ และการออก
เสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยให้เอกสารจัดส่งถึงบริษัทจัดการภายในวันที่ 9 มกราคม 2569

Please submit the required document per Attachment 5, with the documents to be delivered to the management company by 9
January 2026

- 5) เมื่อได้รับการยืนยันตัวตน บริษัทจัดการจะจัดส่งลิงก์การเข้าร่วมประชุมและวิธีการเข้าร่วมประชุมไปยังอีเมลที่ท่านได้ระบุ
Once you have been verified, the Management Company will send the link to join the meeting and the method to attend the meeting via the E-mail you have written down.
- 6) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ขอให้ท่านเตรียมเลขบัญชีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และเลขบัตรประชาชนไว้สำหรับการเข้าร่วมประชุม
Please prepare your Account Number and your Identification Card Number for attending the meeting.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ Investment Unitholder

หมายเหตุ :

โปรดดำเนินการจัดส่งใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ฉบับนี้ ที่กรอกรายละเอียดเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งเอกสารประกอบอื่นใดตามที่ประสงค์เพื่อใช้ในการตรวจสอบสิทธิในการเข้าร่วมประชุมโดยให้เอกสารจัดส่งถึงบริษัทจัดการภายในวันที่ 9 มกราคม 2569 ผ่านช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ดังนี้

- ช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ถึงบริษัทจัดการ:
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลัส
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

Remark:

Please send this acceptance form for the attendance of the meeting held through electronic media (e-meeting) which has been completely filled in and attached the identification document for verification of the right to attend the meeting, with the documents to be delivered to the Management Company within 9 January 2026, via the following channel:

- Registered postal service to the Management Company
SCB Asset Management Co., Ltd.
7-8th Floor, SCB Park Plaza 1
No. 18 Ratchadapisek Road, Chatuchak Sub-district, Chatuchak District, Bangkok 10900

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่
Written at
วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Reside at Road Tambol/Khwaeng
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Amphur/Khet Province Postal Code

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย
Being a unitholder of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) holding the total amount of units,
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
and having the right to vote equal to votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Hereby appoint Age years, reside at
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

☐ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) โดย
or SCB Asset Management Co., Ltd., the management company of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF), namely

(2.1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย อายุ 57 ปี อยู่บ้านเลขที่ 70
Mr. Narongsak Plodmechai Age 54 years, Reside at 70
ถนน ตำบล/แขวง บวงสะปก อำเภอ/เขต ราชบุรีบูรณะ
Road Rat Burana 18 Tambol/Khwaeng Bang Pakok Amphur/Khet Rat Burana
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10140 หรือ
Province Bangkok Postal Code 10140 or

(2.2) นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม อายุ 50 ปี อยู่บ้านเลขที่ 19/27 ซอยทรงสะอาด
Mrs. Tipaphan Puttarawigorn Age 50 years, Reside at 19/27 Soi Song-sa-ard
ถนน ตำบล/แขวง จอมพล อำเภอ/เขต จตุจักร
Road - Tambol/Khwaeng Jompol Amphur/Khet Jatujak
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10900
Province Bangkok Postal Code 10140

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 13 มกราคม 2569 ตั้งแต่เวลา 09.30 น. เป็นต้นไป (ลงทะเบียน 8.30 น.) ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
Any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of Unitholders No. 1/2026 on 13 January 2026 from 9.30 a.m. onwards (registration will commence at 8.30 p.m.) via electronic meeting or any adjournment at any date, time and place thereof.

- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

1. **วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ
เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม**

Agenda No. 1 To consider and approve the amendment to the Bangna Tower assets utilization type and the amendment and/or entering into the relevant agreements and the amendment to the Fund Scheme of the Property Fund

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

2. **วาระที่ 2 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

Agenda No. 2 Other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

(4) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและ
ไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

(5) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุคลากรของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่
ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่
ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่
เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the staff of SCB Asset Management Co., Ltd., as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or
such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any
fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณา
และลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบ
ฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการ
กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we
appoint the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we
instruct the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่า
ข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as
having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่

Written at

วันที่

เดือน

พ.ศ.

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า

สัญชาติ

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่

ถนน

ตำบล/แขวง

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Amphur/Khet

Province

Postal Code

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย

Being a unitholder of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) holding the total amount of units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

and having the right to vote equal to votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้

อายุ

ปี อยู่บ้านเลขที่

Hereby appoint

Age

years, reside at

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Province

Postal Code



หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) โดย

or SCB Asset Management Co., Ltd., the management company of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF), namely

(2.1)

นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย

อายุ

57

ปี อยู่บ้านเลขที่

70

Mr. Narongsak Plodmechai

Age

54

years, Reside at

70

ถนน

ราษฎร์บูรณะ 18

ตำบล/แขวง

บางปะกอก

อำเภอ/เขต

ราษฎร์บูรณะ

Road

Rat Burana 18

Tambol/Khwaeng

Bang Pakok

Amphur/Khet

Rat Burana

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10140

หรือ

Province

Bangkok

Postal Code

10140

or

(2.2)

นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม

อายุ

50

ปี อยู่บ้านเลขที่

19/27 ซอยทองสะหวาด

Mrs. Tipaphan Puttarawigorn

Age

50

years, Reside at

19/27 Soi Song-sa-ard

ถนน

-

ตำบล/แขวง

จอมพล

อำเภอ/เขต

จตุจักร

Road

-

Tambol/Khwaeng

Jompol

Amphur/Khet

Jatujak

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10900

Province

Bangkok

Postal Code

10140

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 13 มกราคม 2569 ตั้งแต่เวลา 09.30 น. เป็นต้นไป (ลงทะเบียน 8.30 น.) ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of Unitholders No. 1/2026 on 13 January 2026 from 9.30 a.m. onwards (registration will commence at 8.30 p.m.) via electronic meeting or any adjournment at any date, time and place thereof.

- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

1. **วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ**
เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

Agenda No. 1 To consider and approve the amendment to the Bangna Tower assets utilization type and the amendment and/or entering into the relevant agreements and the amendment to the Fund Scheme of the Property Fund

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

2. **วาระที่ 2 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

Agenda No. 2 Other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

(4) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

(5) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุคลากรของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the staff of SCB Asset Management Co., Ltd., as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่

Written at

วันที่

เดือน

พ.ศ.

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า

สัญชาติ

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่

ถนน

ตำบล/แขวง

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Amphur/Khet

Province

Postal Code

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย

Being a unitholder of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) holding the total amount of units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

and having the right to vote equal to votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้

อายุ

ปี อยู่บ้านเลขที่

Hereby appoint

Age

years, reside at

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด

รหัสไปรษณีย์

Province

Postal Code



หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (POPF) โดย

or SCB Asset Management Co., Ltd., the Management Company of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) namely

(2.1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย อายุ 57 ปี อยู่บ้านเลขที่ 70

Mr. Narongsak Plodmechai

Age

54

years, Reside at

70

ถนน

ราษฎร์บูรณะ 18

ตำบล/แขวง

บางปะกอก

อำเภอ/เขต

ราษฎร์บูรณะ

Road

Rat Burana 18

Tambol/Khwaeng

Bang Pakok

Amphur/Khet

Rat Burana

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10140

หรือ

Province

Bangkok

Postal Code

10140

or

(2.2) นางทิพาพรอน ภัทรวีกรม

อายุ

50

ปี อยู่บ้านเลขที่

19/27 ซอยทรงสะอาด

Mrs. Tipaphan Puttarawigorn

Age

50

years, reside at

19/27 Soi Song-sa-ard

ถนน

ตำบล/แขวง

จอมพล

อำเภอ/เขต

จตุจักร

Road

Tambol/Khwaeng

Jompol

Amphur/Khet

Jatujak

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์

10900

Province

Bangkok

Postal Code

10140

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 13 มกราคม 2569 ตั้งแต่เวลา 09.30 น. เป็นต้นไป (ลงทะเบียน 8.30 น.) ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of Unitholders No. 1/2026 on 13 January 2026 from 9.30 a.m. onwards (registration will commence at 8.30 p.m.) via electronic meeting or any adjournment at any date, time and place thereof.

- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

1. **วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดการทรัพย์สินจากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ**
เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

Agenda No. 1 To consider and approve the amendment to the Bangna Tower assets utilization type and the amendment and/or entering into the relevant agreements and the amendment to the Fund Scheme of the Property Fund

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

2. **วาระที่ 2 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

Agenda No. 2 Other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

- (4) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่ากรลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

- (5) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the staff of SCB Asset Management Co., Ltd., as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the staff of SCB Asset Management Co., Ltd. to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและได้แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form C. are:

- (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

- (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20

**ประวัติผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่เสนอชื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมอบฉันทะ**

ชื่อ-นามสกุล ตำแหน่ง อายุ สัญชาติ	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 57 ปี ไทย
ที่อยู่	70 ซอยราษฎร์บูรณะ 18 แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
วุฒิการศึกษา	- Master of Economics, Western Michigan University, U.S.A. - ปริญญาตรี สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
หลักสูตรอื่น ๆ	- Fund Manager License - Fundamental Investment Analyst on Securities License - Investment Planner License - Infrastructure Fund Manager License
ประวัติการทำงาน	- ส.ค. 2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ม.ค. 2561 - ก.ค. 2561 กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน ผู้บริหารสายการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ย. 2558 - ธ.ค. 2560 กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ค. 2558 - ส.ค. 2558 รองกรรมการผู้อำนวยการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน ผู้บริหารกลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - มี.ค. 2554 - มี.ย. 2558 รองกรรมการผู้อำนวยการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนต่างประเทศและกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์การลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - 2551 - 2553 รองประธานฝ่ายการลงทุน บริษัท อเมริกันอินเตอร์เนชั่นแนล แอสเซชั่นส์ จำกัด - 2548 - 2551 ผู้อำนวยการอาวุโส กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) - 2542 - 2548 หัวหน้าผู้จัดการกองทุน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) - 2538 - 2542 ผู้จัดการกองทุนตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมไทยพาณิชย์ จำกัด - 2537 - 2538 นักค้าหลักทรัพย์ต่างประเทศ บริษัทหลักทรัพย์วอลเบิร์กปริเมียร์ - 2536 - 2537 นักวิเคราะห์ บริษัทหลักทรัพย์ธนสยาม
การมีส่วนได้ส่วนเสียใน วาระที่พิจารณาในครั้งนี้	ไม่มี

**ประวัติผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่เสนอชื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมอบฉันทะ**

ชื่อ-นามสกุล ตำแหน่ง อายุ สัญชาติ	นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม Executive Director, ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 50 ปี ไทย
ที่อยู่	19/27 ซอยทรงสวัสดิ์ แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
วุฒิการศึกษา	- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
หลักสูตรอื่น ๆ	- Property Fund Manager License - Securities Investment Consultant License
ประวัติการทำงาน	- ก.ค. 2559 – ปัจจุบัน Executive Director ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ม.ค. 2558 - มิ.ย. 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ผู้บริหารกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.ค. 2556 - ธ.ค. 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ม.ค. 2553 - มิ.ย. 2556 ผู้อำนวยการ กลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - ก.พ. 2550 - ธ.ค. 2552 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - 2546 - 2549 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัทแชนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน) - 2542 - 2546 ผู้จัดการลงทุน ฝ่ายบริหารเงิน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
การมีส่วนได้ส่วนเสียใน วาระที่พิจารณาในครั้งนี้	ไม่มี

**ประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอปปิส (POPF)**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอปปิส (POPF) (“**กองทุนรวม**”) ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวในข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน และยึดถือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“**พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**”) อย่างเคร่งครัดในฐานะผู้ควบคุมข้อมูล ซึ่งรวมถึงการแจ้งการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผย (“**การประมวลผล**”) ข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน (ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ หรือเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคล โดยหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น เพื่อแจ้งให้ท่านทราบถึงการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจากข้อมูลที่ท่าน หรือตัวแทนของท่าน ได้ส่งมอบให้กับบริษัทจัดการ ณ ขณะที่มีการลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และข้อมูลของท่านที่บริษัทจัดการได้รับมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนข้อมูลที่ได้รับผ่านการบันทึกภาพและเสียงระหว่างการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของท่าน

2. ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทจัดการเก็บรวบรวม

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านซึ่งรวมถึง ชื่อ-นามสกุล ที่อยู่ สัญชาติ วันเดือนปีเกิด หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หมายเลขหนังสือเดินทาง หรือหมายเลขบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ หมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หมายเลขโทรศัพท์มือถือ ข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (หากมี) ซึ่งรวมถึง ข้อมูลอุปกรณ์และที่อยู่ไอพีที่ท่านใช้ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ข้อมูลการตั้งค่า การปรับแต่ง แอปพลิเคชัน และ/หรือ แพลตฟอร์ม หรือตำแหน่งที่อยู่ (location) ของท่านในการเข้าร่วมประชุม เสียง ภาพนิ่ง ภาพเคลื่อนไหวระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ข้อมูลการถือหน่วยลงทุน ข้อมูลความคิดเห็น และการออกเสียงลงคะแนนของท่าน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีความอ่อนไหวของท่านแต่ประการใด เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนั้น ขอให้ท่านปกปิดข้อมูลที่มีความอ่อนไหว เช่น เชื้อชาติ ศาสนา หรือหมู่โลหิต ในเอกสารประกอบการลงทะเบียนที่ปรากฏในสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ท่านไม่ได้ปกปิดข้อมูลดังกล่าว ทางบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการปกปิดข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับเอง

3. ระยะเวลาการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้เป็นระยะเวลาตามเท่าที่วัตถุประสงค์ของการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านยังคงมีอยู่ หลังจากนั้น บริษัทจัดการจะลบและทำลายข้อมูลดังกล่าวด้วยวิธีการที่ปลอดภัย หรือเก็บรักษาไว้ในรูปแบบที่ทำให้ไม่สามารถระบุตัวท่านได้เท่านั้น เว้นแต่กรณีจำเป็นต้องเก็บรักษาข้อมูลต่อไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของบริษัทจัดการ

4. วัตถุประสงค์ของการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อ (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา (2) ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือ (3) ประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรวมถึงการกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุม การเรียกประชุม การลงทะเบียนเข้าประชุม การนับองค์ประชุม การนับคะแนนเสียง การถาม-ตอบในที่ประชุม การจัดทำรายงานการประชุม การพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการประชุมในครั้งต่อไป และการรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น

5. ผู้ที่ได้รับการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการจะไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยไม่มีฐานการประมวลผลข้อมูลโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและผลของการประชุม ซึ่งรวมถึง ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้บริการภายนอกซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการการประชุมที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ของบริษัทจัดการ

6. มาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการได้จัดให้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการเข้าถึง การใช้ การเปลี่ยนแปลง การแก้ไข และ/หรือ การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลโดยปราศจากอำนาจหรือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนด

7. สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านสามารถใช้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านได้ ซึ่งสิทธิดังกล่าวรวมถึงสิทธิในการได้รับแจ้งข้อมูล สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการโอนถ่ายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ลบข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการเพิกถอนความยินยอม (ถ้ามี) และสิทธิในการร้องเรียนการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

8. การติดต่อ

- **บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด**
สำนักงานของบริษัทตั้งอยู่ที่ อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
- **เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล** อีเมล dpo.scbam@scb.co.th หรือตามที่อยู่ของบริษัทข้างต้น

หากท่านต้องการขอใช้สิทธิตามพ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โปรดติดต่อบริษัทจัดการผ่านช่องทาง SCBAM Client Relations โทร.02-777-7777 ในวันและเวลาทำการของบริษัท