

## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์


# 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	6 กุมภาพันธ์ 2561
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

Market Cap	1,799.74 ล้านบาท	ราคาปิด	4.88 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,401.55 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,358.47 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	9.1064 บาท
ราคาพาร์	9.2233 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	0.54 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	23.1 ปี

### สัดส่วนการลงทุน

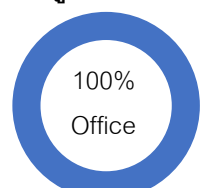


100% Leasehold

### โครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์

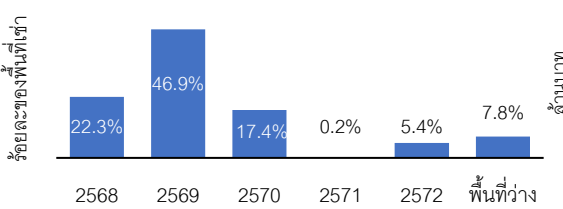
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	4,360.84	กำไรสะสม (ล้านบาท)	(43.08)
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,002.37	สัดส่วนการกู้ยืม	17.62%
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,358.47	(% ของ Total Asset)	

### ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



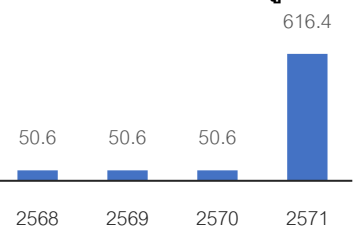
100% Office

### สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในแต่ละปี (WALE) = 1.81 ปี



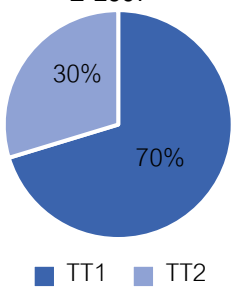
ปี	2568	2569	2570	2571	พื้นที่ว่าง
ร้อยละของพื้นที่เช่า	22.3%	46.9%	17.4%	0.2%	5.4%

### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ปี	2568	2569	2570	2571
ล้านบาท	50.6	50.6	50.6	616.4

### โครงสร้างรายได้ ปี 2567



30% 70%

■ TT1 ■ TT2

### ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้	ผู้ประเมิน
อาคาร ทูทาวเวอร์ 1 (TT1)	3,020.00 ล้านบาท	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
อาคาร ทูทาวเวอร์ 2 (TT2)	867.80 ล้านบาท	

หมายเหตุ : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.bworkreit.com/th/investor-relations/financial-information/appraisal-report>

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มีนาคม 2568)

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18%
2. สำนักงานประกันสังคม	33,330,000	9.04%
3. ธนาคารออมสิน	18,896,500	5.12%
4. นาย วัฒนะ เสงเกียรติศักดิ์	17,577,300	4.77%
5. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,416,600	3.91%

Foreign Limit	49.0%	Current Foreign Holding	0.48%
---------------	-------	-------------------------	-------

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 ข้อ 7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

รายการ (บาทต่อหน่วย)	2561 – 2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่ จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2.79260	0.70840	0.66462	-	4.16562
เงินลงทุน	0.18430	-	0.10500	0.65520	0.94450
รวม	2.97690	0.70840	0.76962	0.65520	5.11012

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

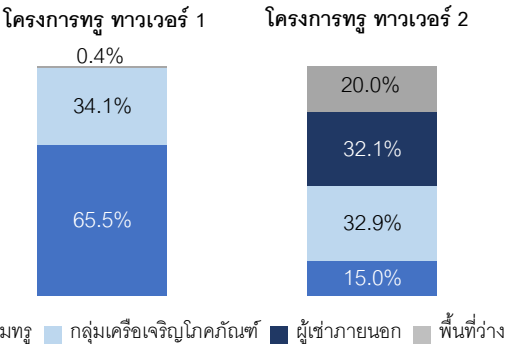
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Payout Ratio 100%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	30/6/2567	Expected IRR = 7.96%
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญาปีแรก (% ต่อรายได้รวม)	21.17%	
- สัดส่วนการกู้ยืม*	17.62%	Payout Ratio 90%
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	MLR-1%	Expected IRR = 7.40%

\*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ\* (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	54.9%
บริการ	11.2%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	4.4%
สื่อและสิ่งพิมพ์	2.3%
อาหารและเครื่องดื่ม	2.2%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.0%
จำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1.8%
จำหน่ายอุปกรณ์ IT	1.7%
อื่นๆ	3.2%
พื้นที่ว่าง	7.8%
รวม	100.0%

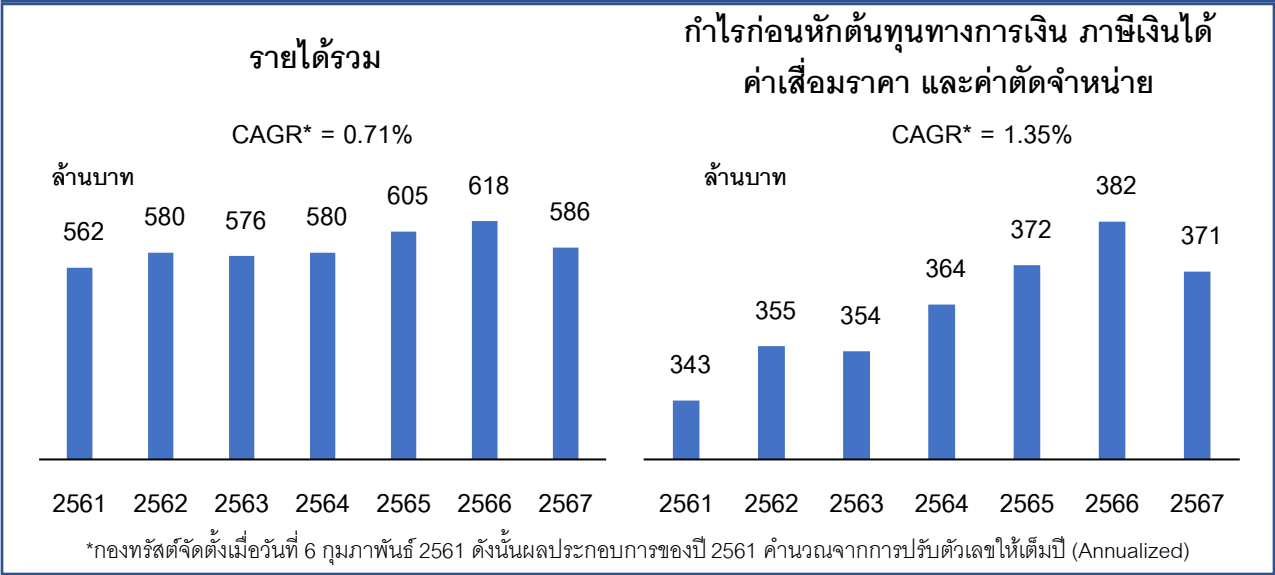
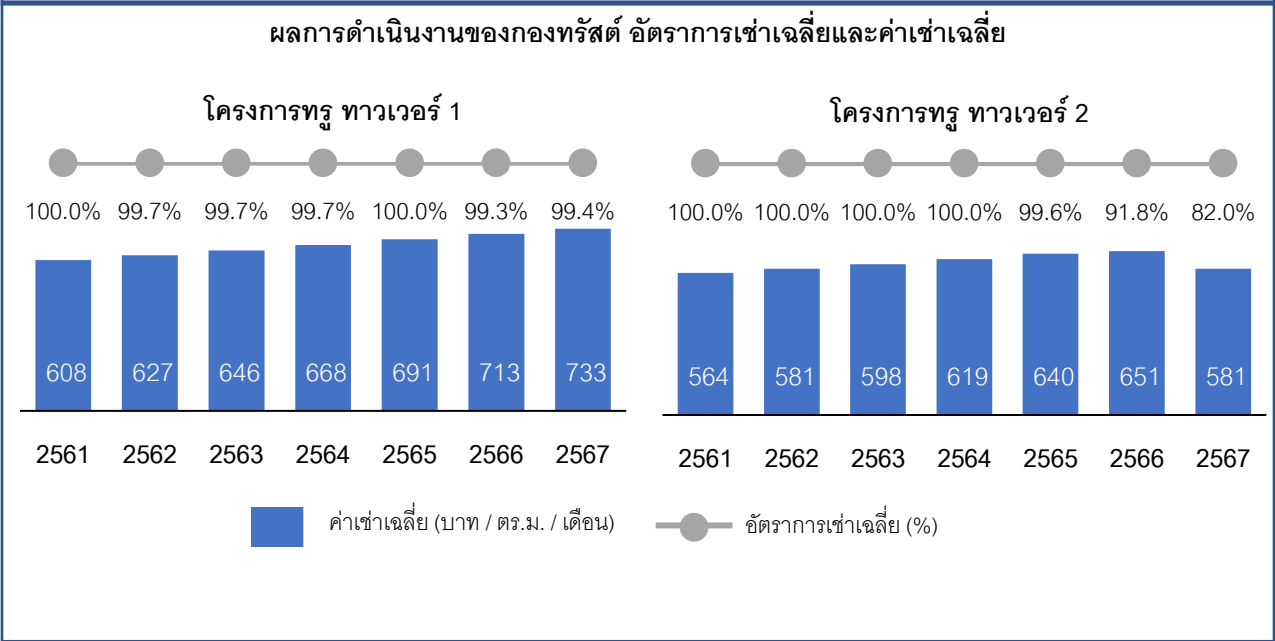
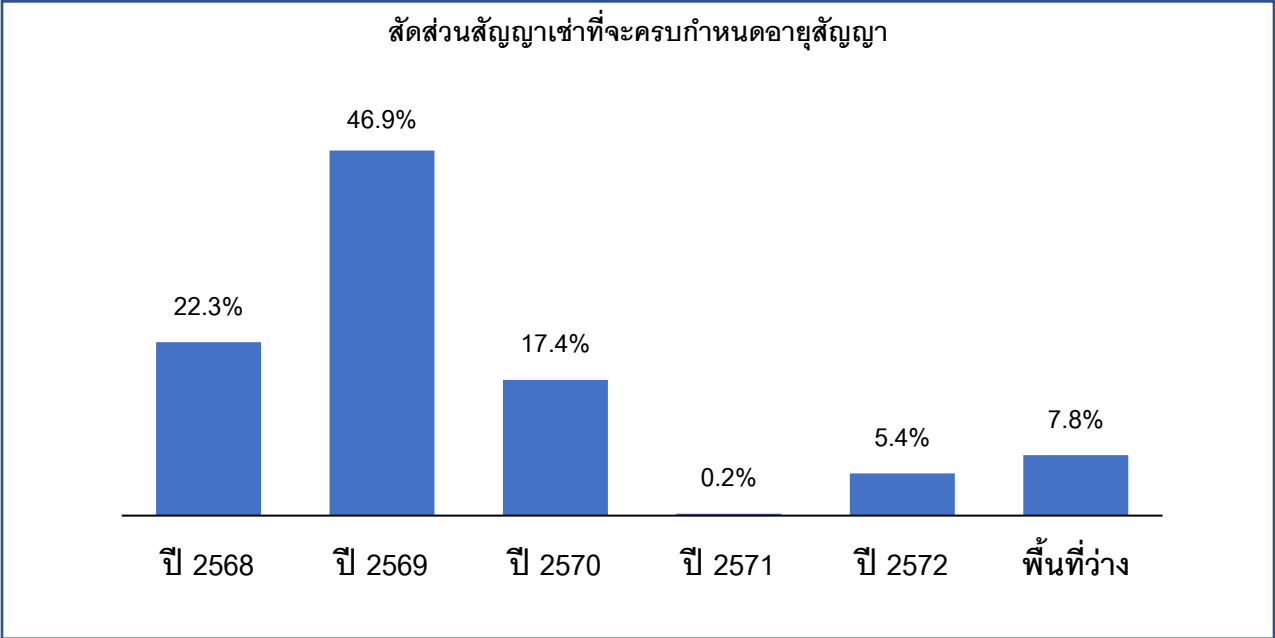
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามกลุ่มบริษัท\* (ร้อยละของพื้นที่โครงการ)



\*สัดส่วนผู้เช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

# 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	569.84	604.35	593.31
รายได้อื่น	10.19	10.51	11.21
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	371.46	381.86	372.37
การเพิ่ม (ลดลง) ขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(43.08)	(148.49)	416.84
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.88	0.90	0.90
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	-	0.66462	0.70840
เงินลงทุนชำระแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.65520	0.10500	-
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.23	0.22	0.21
ดอกเบี้ย (%)	6.06%	5.76%	4.36%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	425.40	352.20	304.24
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(363.39)	(360.92)	(355.70)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	174.98	112.97	121.70
สินทรัพย์สุทธิ	3,358.47	3,665.20	4,078.93
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.54	0.45	0.90
ประโยชน์ตอบแทน (%) เทียบ ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	n/a	14.77%	7.16%
มูลค่าตลาด	1,799.74	1,659.60	3,651.12
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	4.88	4.5	9.9

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 585.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.2 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 569.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.27 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 262.37 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53.37 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 323.49 ล้านบาท และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 43.08 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

# 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	
ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ 768.2 ล้านบาท)
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (MLR)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรก ในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนด ระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน โดยงวดที่ 1-12 : ชำระคืนเงินกู้งวดละ 25.3 ล้านบาท และ งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) : ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด

## ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,111,360	3.74%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,009,907	2.48%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,203,099	0.37%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	47,970,937	14.83%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,562,600	0.48%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	138,367,168	42.77%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,666,862	0.52%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,507,723	1.08%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	214,399,655	66.28%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย

1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่

1.6) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์

1.10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแรงด้านสาธารณสุขอื่น
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- 2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ

2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์
- 3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน
- 4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

4.2) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.3) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
URL	www.bworkreit.com

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
URL	www.ktam.co.th

## สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,401,553,040 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2566 <sup>(1)</sup>	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2567 <sup>(2)</sup>
โครงการทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,934.14 ล้านบาท	2,990.00 ล้านบาท	3,020.00 ล้านบาท
โครงการทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,635.71 ล้านบาท	1,260.00 ล้านบาท	867.80 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 โดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

(2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)



**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
การจัดหารายได้จาก  
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย  
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการ  
กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ  
กองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ใน  
การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด  
ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
การกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุน  
ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนยอดเงินกู้  
ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 768,200,000 บาท)

**ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้  
ของอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ  
ที่กระทบต่อผลการดำเนินงาน  
ของกองทรัสต์**

ภายหลังจากที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการแจ้งไม่ต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งสิ้นสุดลง  
ในช่วงปลายปี 2566 ส่งผลให้อัตราการเช่าของโครงการทู ทาวเวอร์ 2  
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ลดลงมาอยู่ที่ ร้อยละ 67.0 โดยตลอดปี 2567  
โครงการทู ทาวเวอร์ 2 มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนด คิดเป็น ร้อยละ 55.2 ของ  
พื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่า คิดเป็น ร้อยละ 19.9 ของพื้นที่เช่า  
ทั้งหมด เพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินมาตรการเชิงรุก ทั้งการประชาสัมพันธ์โครงการ  
ปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และทำการตลาด  
ผ่านนายหน้าผู้เช่า

จากความพยายามดังกล่าว กองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น  
ร้อยละ 48.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ส่งผลให้อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม  
2568 ปรับเพิ่มเป็น ร้อยละ 80.0 โดยกลุ่มผู้เช่าภายในโครงการประกอบด้วย  
กลุ่มทูล ร้อยละ 15.0 กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ร้อยละ 32.9 และ กลุ่มผู้เช่า  
ภายนอก ร้อยละ 32.1 ขณะที่พื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่าคิดเป็นร้อยละ 20.0

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์  
ตอบแทนของกองทรัสต์**

สำหรับรอบปี 2567 กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มี.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	0.7709
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
11	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	9 มิถุนายน 2564	0.2029	0.7825
12	1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	8 กันยายน 2564	0.1966	
13	1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	13 ธันวาคม 2564	0.1915	
14	1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	25 มีนาคม 2565	0.1915	
15	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565	14 มิถุนายน 2565	0.1771	0.7084
16	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	8 สิงหาคม 2565	0.1771	
17	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1771	
18	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	24 มีนาคม 2566	0.1771	
19	1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	9 มิถุนายน 2566	0.1807	0.664620
20	1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566	8 กันยายน 2566	0.1807	
21	1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566	12 ธันวาคม 2566	0.075754	
22	1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	22 มีนาคม 2567	0.227466	
รวม			4.165620	4.165620

**ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืน  
จากการลดทุนชำระแล้ว**

กองทรัสต์มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ในปี 2567 จำนวน 0.6552 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 241,637,760 บาท โดยภายหลังการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว จะมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.0555 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถ สรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ดังนี้

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
2	12 ธันวาคม 2566	0.1050
3	11 กันยายน 2567	0.3203
4	11 ธันวาคม 2567	0.1671
5	26 มีนาคม 2568	0.1678
รวม		0.9445

**ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของ  
กองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่  
ผ่านมา**

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 262.37 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 140.03 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 70.86 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.51 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.97 ล้านบาท

## ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
- 1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
- 1.6) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- 1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์
- 1.10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- 2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
- 2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 4.2) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.3) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,401,553,040 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”) เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (“REIT”)) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้แต่งตั้งบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง รวมไปถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยจะได้รับรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ และประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

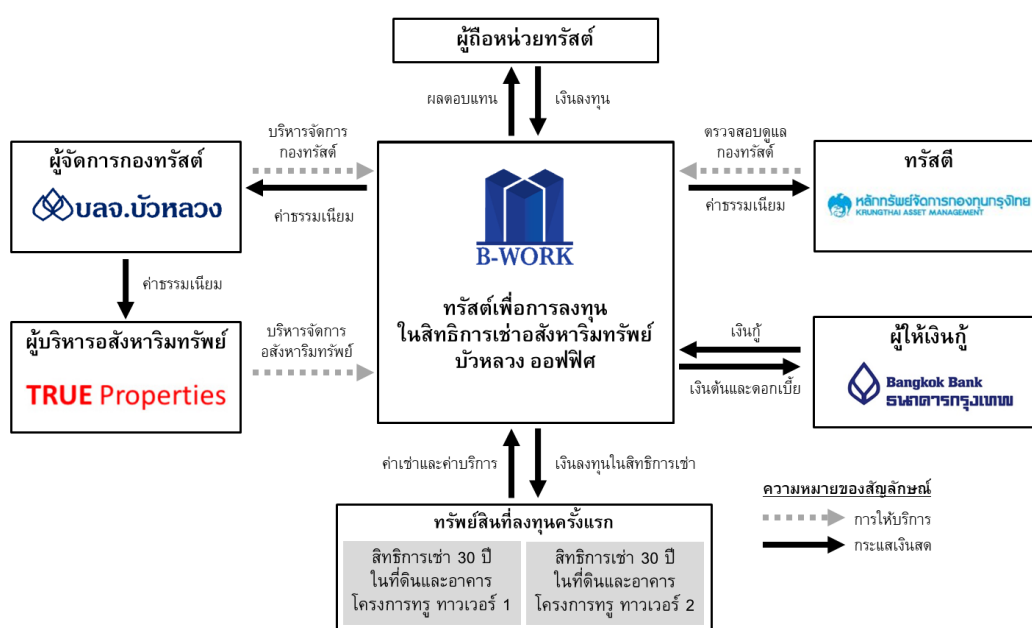
กองทรัสต์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

โดยโครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



## 2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่า บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุใน ส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.6 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นสำคัญ

## 2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

### 2.4.1 รายละเอียดสินทรัพย์

#### 1) โครงการทูล ทาวเวอร์ 1



โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2536 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง ณ วันที่เข้าลงทุน เท่ากับ 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน โดยปัจจุบันมีผู้เช่าหลักเป็นบริษัทในกลุ่มทูล และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัย ทั้งภายในและภายนอกอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เลขที่ดินเดิม)	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	8027	409 (328)	468	2	1	86.7
2	42843	405 (1857)	2968	1	1	92.0
รวม				3	3	78.7



## งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทรู ทาวเวอร์ 1

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System)</li> <li>- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency)</li> <li>- ระบบตู้ประธาน (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board)</li> <li>- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)</li> <li>- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)</li> </ul>
ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบน้ำดี (Cold Water System)</li> <li>- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System)</li> <li>- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System)</li> <li>- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)</li> </ul>
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องปรับอากาศระบบ VRV</li> <li>- ระบบระบายอากาศ</li> </ul>
ระบบลิฟท์ (Elevator System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟท์โดยสาร Low Zone (ชั้น G ถึง 21) จำนวน 6 ชุด</li> <li>- ลิฟท์โดยสาร High Zone (ชั้น G, 21 ถึง 33) จำนวน 6 ชุด</li> <li>- ลิฟท์โดยสาร Car Park (ชั้น G ถึง 9) จำนวน 2 ชุด</li> <li>- ลิฟท์ขนของ (ชั้น G ถึง 33) จำนวน 1 ชุด</li> </ul>

## 2) โครงการทูล ทาวเวอร์ 2



โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่ กลุ่มธุรกิจกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบุคคลภายนอก โดยประกอบด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ดังนี้

1. อาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
2. อาคาร 2 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น
3. อาคาร 3 เป็นอาคารที่จอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
4. อาคาร 4 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

โดยอาคาร 1 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2534 ส่วนอาคาร 2 อาคาร 3 และ อาคาร 4 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2555 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เลขที่ดินเดิม)	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	2923	2822 (61)	99	4	0	56.0
2	90760	2823 (1684)	7111	4	0	57.0
รวม				8	1	13.0

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 2

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System)</li> <li>- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency)</li> <li>- ระบบตู้ประจักษ์ (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่าง ๆ (Emergency Distribution Board)</li> <li>- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)</li> <li>- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)</li> </ul>
ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบน้ำดี (Cold Water System)</li> <li>- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System)</li> <li>- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System)</li> <li>- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)</li> </ul>
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องปรับอากาศแบบ Chiller</li> <li>- เครื่องปรับอากาศระบบ VRV</li> <li>- ระบบระบายอากาศ</li> </ul>

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบลิฟท์ (Elevator System)	<p>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟท์โดยสารจำนวน 3 ชุด</li> <li>- ลิฟท์ขนของจำนวน 1 ชุด</li> </ul> <p>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟท์โดยสารจำนวน 3 ชุด</li> <li>- ลิฟท์ขนของจำนวน 1 ชุด</li> </ul> <p>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟท์โดยสาร Car Park จำนวน 2 ชุด</li> </ul> <p>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟท์โดยสารจำนวน 1 ชุด</li> <li>- ลิฟท์ขนของขนาดใหญ่จำนวน 1 ชุด</li> </ul>

#### 2.4.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	23 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2567	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,020,000,000 บาท	867,800,000 บาท
<b>สมมติฐานสำคัญ</b>		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,827 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร 1 พื้นที่ 11,584 ตารางเมตร</li> <li>- อาคาร 2 พื้นที่ 7,649 ตารางเมตร</li> <li>- อาคาร 3 พื้นที่ 1,063 ตารางเมตร</li> <li>- อาคาร 4 พื้นที่ 4,552 ตารางเมตร</li> </ul> รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 24,848 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่ปีแรก	743 บาท/ตร.ม./เดือน	พื้นที่สำนักงาน <sup>(1)</sup> 517 บาท/ตร.ม./เดือน พื้นที่ห้อง Studio 1,055 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	ปรับขึ้นร้อยละ 0.00 - 3.00 ต่อปี
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98.0	- เฉลี่ย 7 ปีแรก ร้อยละ 82.6

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
		- จากนั้น ร้อยละ 87.9
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค และรายได้อื่น	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ร้อยละ 3 ของรายได้รวม	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.75	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้งบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้ามาชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

### 2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการพื้นที่ ("สัญญาเช่า") กับผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วย คือ กลุ่มทูล กลุ่มเจริญโภคภัณฑ์ และผู้เช่าภายนอก ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่จะมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญา

ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่ได้จัดทำกับผู้เช่า ทั้งนี้ อัตราการเช่า สถานะอายุสัญญาคงเหลือก่อนต่ออายุสัญญาเช่า และภายหลังต่ออายุสัญญาเช่า มีรายละเอียดตามตาราง ด้านล่างนี้

1.) อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

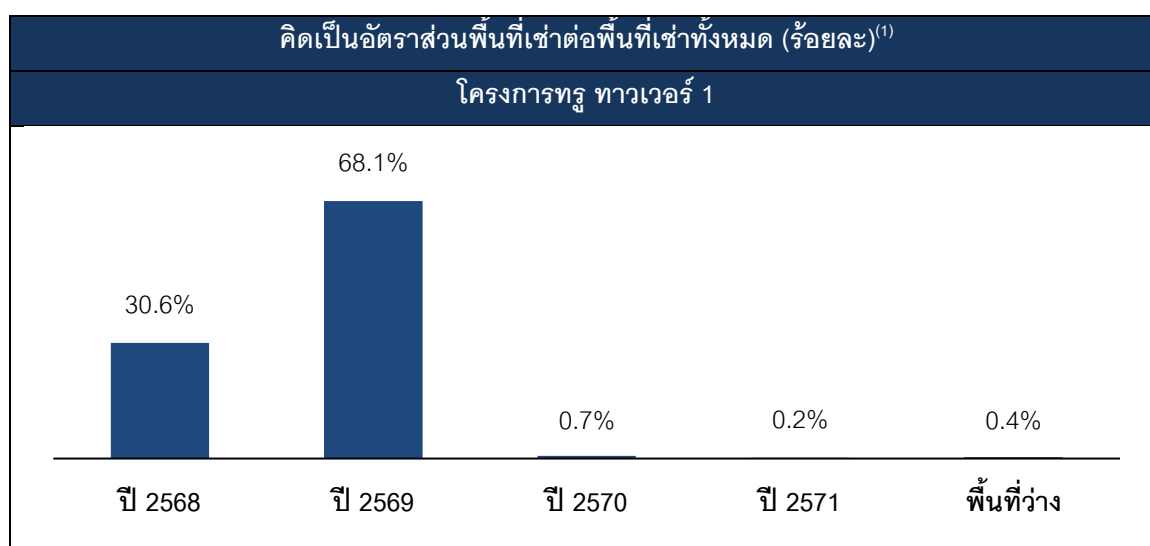
โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	37,896	37,739	99.6%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	22,818	18,253	80.0%
รวมทั้งหมด	60,714	55,992	92.2%

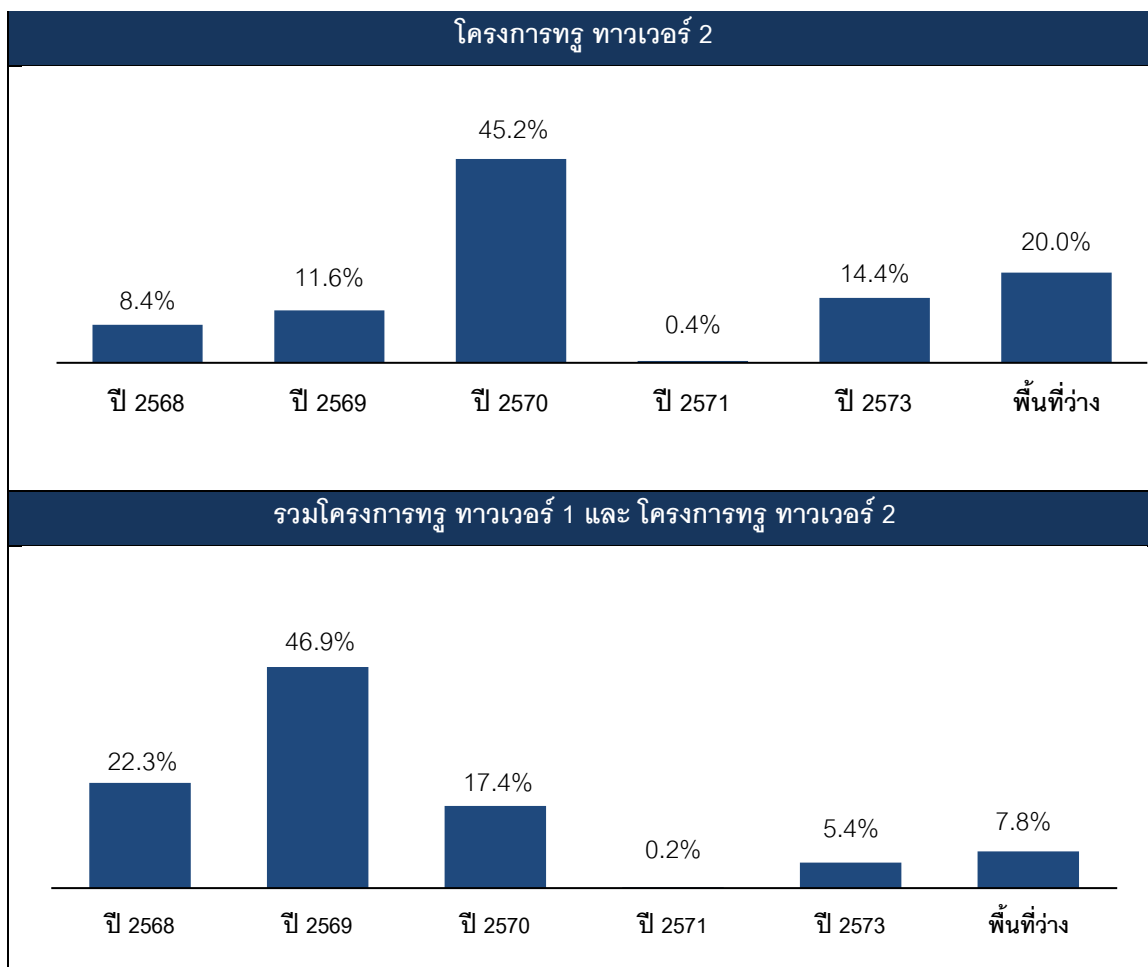
2.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าระหว่างปี 2567

โครงการ	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่าระหว่างปี 2567 (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>	อัตราการต่อสัญญาเช่า <sup>(1)</sup>
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	8,642 (22.8% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	100.0%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	12,601 (55.2% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	36.1%
รวมทั้งหมด	21,242 (35.0% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	62.1%

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า





หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ภายหลังต่อสัญญาเช่า

#### 4.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) <sup>(1)</sup>					
	ปี 2562	ปี 2563 <sup>(2)</sup>	ปี 2564 <sup>(3)</sup>	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	627	646	668	691	713	733
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	581	598	619	640	651	581
รวมทั้งหมด	608	627	648	670	690	680

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(2) ปี 2563 หากไม่รวมส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จะอยู่ที่ 648 บาท/ตร.ม./เดือน และ 600 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ

(3) ปี 2564 หากไม่รวมส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จะอยู่ที่ 669 บาท/ตร.ม./เดือน และ 620 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ

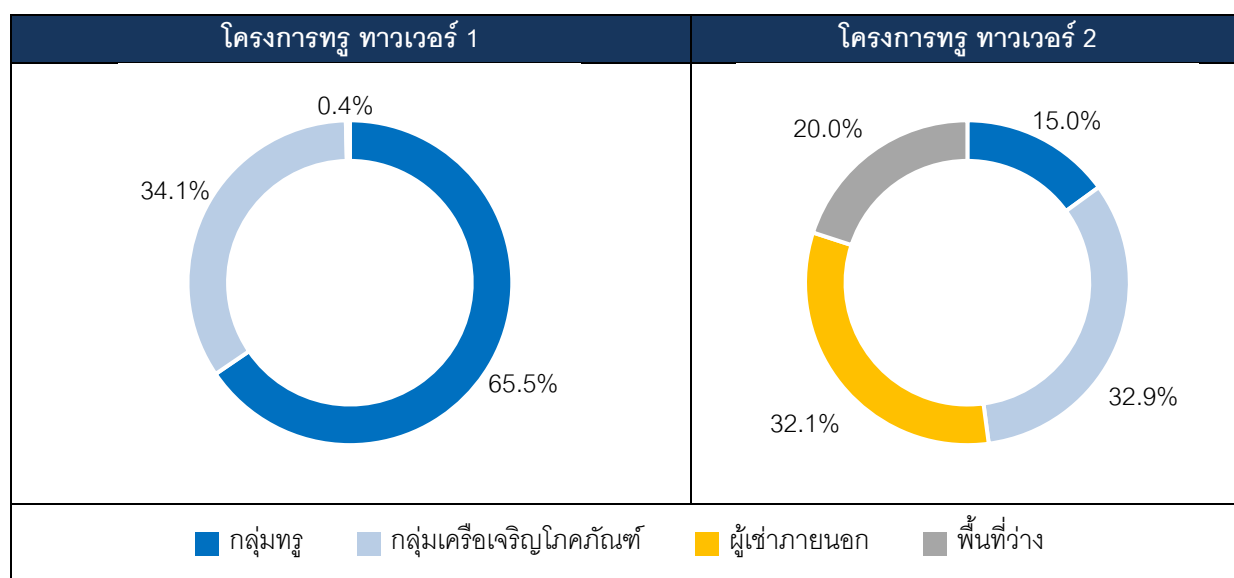
## 5.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	54.9%
บริการ	11.2%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	4.4%
สื่อและสิ่งพิมพ์	2.3%
อาหารและเครื่องดื่ม	2.2%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.0%
จำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1.8%
จำหน่ายอุปกรณ์ IT	1.7%
อื่นๆ	3.2%
พื้นที่ว่าง	7.8%
<b>รวม</b>	<b>100.0%</b>

หมายเหตุ ข้อมูลสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 6.) ข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า

ปัจจุบันกองทรัสต์มี กลุ่มทุนและกลุ่มเครือข่ายเครือญาติเป็น ผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า ดังนี้





## 7.) ผลกระทบในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่อสัญญาเช่า

เนื่องจากกลุ่มทรู และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานนโยบายการใช้พื้นที่ และแผนการขยายธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าหลัก อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจจะต้องใช้เวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ รวมไปถึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพตลาดการแข่งขันของอาคารสำนักงานให้เช่าในขณะนั้น และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจากับกลุ่มผู้เช่าหลักเรื่องการต่อสัญญาเช่า และเร่งดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

### 2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

#### บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2535 โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 7,059 ล้านบาท ซึ่งบริษัทก่อตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์

#### ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ รวมกันไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อปี ซึ่งประกอบไปด้วย 3 ส่วน ได้แก่

#### ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน

- ไม่เกิน 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

#### ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษ

- ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ

#### ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

- ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

#### ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การซื้ออสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการ ทู ทาวเวอร์ 1 และ โครงการ ทู ทาวเวอร์ 2
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยมใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (“MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ งวดที่ 1-12 : จำนวนเงินงวดละ 25,300,000 บาท งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) : ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด
หลักประกันการกู้ยืม	1) ไม่จำนำขายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าในโครงการทู ทาวเวอร์ 1 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 4) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์

กองทรัสต์ มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงพิจารณาถึงสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปี โดยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการกันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 50.60 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90

### 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

##### ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

- ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในไตรมาส 4 ปี พ.ศ.2567 ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่ง ตลาดแรงงานที่มั่นคง และการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างที่แท้จริง หลายประเทศเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาคการผลิตอุตสาหกรรมยังคงชะลอตัว
- สหรัฐฯ: ขยายตัวร้อยละ 2.5 ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยได้แรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.4 และตลาดแรงงานที่แข็งแกร่ง แต่การลงทุนภาคเอกชนชะลอตัว
- ยุโรปโซน: ขยายตัวร้อยละ 0.9 เท่ากับไตรมาสก่อน ได้แรงหนุนจากภาคบริการและการบริโภคภายในประเทศ แต่ภาคการผลิตยังหดตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 10
- จีน: ขยายตัวร้อยละ 5.4 สูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส จากการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและการส่งออกที่ขยายตัวร้อยละ 9.9 แต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังคงลดลง
- ญี่ปุ่น: มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยได้แรงหนุนจากการบริโภคภายในประเทศและการท่องเที่ยว แต่เผชิญแรงกดดันเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2.9 สูงสุดในรอบ 4 ไตรมาส
- กลุ่ม NIEs: ยังขยายตัวต่อเนื่องตามการบริโภคภายในประเทศ แม้ภาคการส่งออกและการผลิตจะชะลอตัว โดยเกาหลีใต้ขยายตัวร้อยละ 1.2 สิงคโปร์ร้อยละ 4.3 ไต้หวันร้อยละ 1.8 และฮ่องกงร้อยละ 2.4
- อาเซียน: ส่วนใหญ่ขยายตัวต่อเนื่อง นำโดยเวียดนามร้อยละ 7.6 ฟิลิปปินส์ร้อยละ 5.2 อินโดนีเซียและมาเลเซียร้อยละ 5.0 ตามการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกที่เร่งตัวขึ้น
- ประเด็นสำคัญที่ต้องติดตาม คือ แนวโน้มการใช้มาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ในต้นปี พ.ศ.2568 ซึ่งส่งผลให้หลายประเทศเร่งการส่งออกในไตรมาสนี้ และทิศทางนโยบายการเงินที่เริ่มผ่อนคลายเป็นพิเศษในหลายประเทศตามแรงกดดันเงินเฟ้อที่ลดลง

##### ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากร้อยละ 2.0 ในปี พ.ศ.2566 โดยมีมูลค่า GDP อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท และ GDP ต่อหัวอยู่ที่ 264,607.7 บาทต่อคนต่อปี ปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชนและภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ รวมถึงการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.8 แม้ว่าการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวร้อยละ 1.6 ด้านการส่งออกฟื้นตัวขยายตัวร้อยละ 5.8

ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2567 เศรษฐกิจขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตจากร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อน โดยการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.4 นำโดยหมวดบริการที่ขยายตัวร้อยละ 6.4 การส่งออกขยายตัวโดดเด่นที่ร้อยละ 10.6 สูงสุดในรอบ 11 ไตรมาส โดยตลาดส่งออกสำคัญทั้งสหรัฐฯ จีน อาเซียน และสหภาพยุโรปขยายตัวในเกณฑ์ดี สินค้าส่งออกที่โดดเด่น

ได้แก่ คอมพิวเตอร์และผลิตภัณฑ์ทาง ด้านการนำเข้าขยายตัวร้อยละ 10.7 ในทุกหมวดสินค้า ส่งผลให้ดุลการค้าเกินดุล 5.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ.

เสถียรภาพเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราว่างงานอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้อทรงตัวที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายจากการลงทุนภาคเอกชนที่หดตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 สะท้อนความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับต่ำกว่า 50 เป็นไตรมาสที่ 6

ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2567 ดุลการค้าของไทยเกินดุล 5.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. หรือ 182.3 พันล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าไตรมาสก่อนที่เกินดุล 5.8 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (198.5 พันล้านบาท) แต่สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนที่เกินดุล 4.9 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (174.4 พันล้านบาท)

ภาพรวมทั้งปี พ.ศ.2567 ดุลการค้าเกินดุล 19.3 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. หรือ 678.2 พันล้านบาท ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2566 ที่เกินดุล 19.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (683.2 พันล้านบาท) สะท้อนความสามารถในการรักษาระดับการเกินดุลการค้าได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีความผันผวนรายไตรมาส

#### แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2568

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2568 มีทิศทางขยายตัวดีขึ้นจากปี พ.ศ.2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก 4 ด้าน ได้แก่ (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ.2568 วงเงิน 3.57 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 และรายจ่ายลงทุนที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 30.8 (2) การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชน สะท้อนจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5 และตลาดแรงงานที่แข็งแกร่งโดยมีอัตราว่างงานต่ำที่สุดในรอบ 8 ปีที่ร้อยละ 0.78 (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและในประเทศ และ (4) การขยายตัวของการส่งออก โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ยางพารา และสินค้าเกษตร อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตาม ได้แก่ นโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ ความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ หนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความผันผวนของราคาสินค้าเกษตร

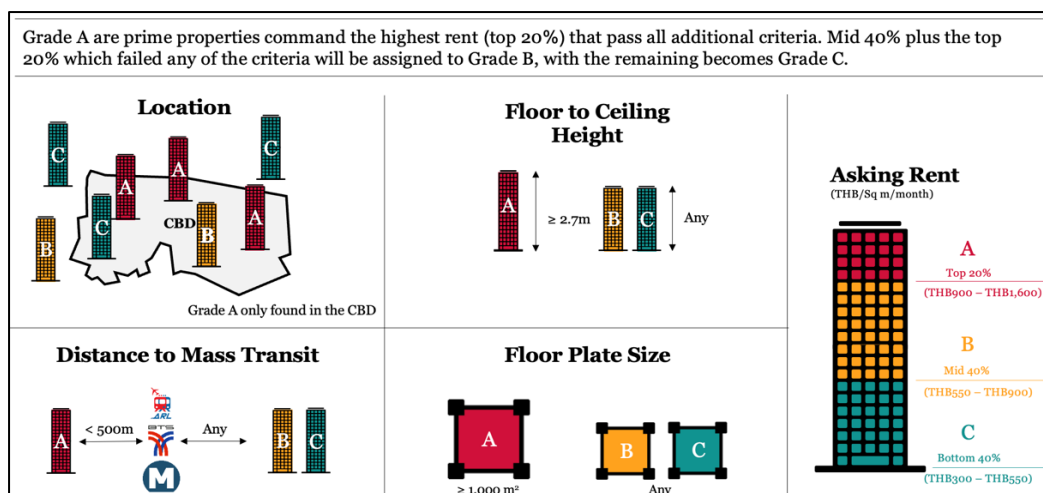
### **3.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร**

#### นิยามการจัดเก็บฐานข้อมูลอาคารสำนักงาน

สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอกชน ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

#### นิยามการแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน

เกรด A หมายถึงอาคารสำนักงานที่มีระดับราคาเช่าเสนอสูงสุด Top 20% เกรด B อยู่ในช่วงกลาง 40% และเกรด C ต่ำกว่า 40% ทั้งนี้ต้องผ่านเกณฑ์เพิ่มเติมทั้งหมด ประกอบไปด้วยเรื่องทำเลที่ตั้งซึ่งเกรดเอต้องอยู่ในใจกลางเมือง ขนาดความสูง Floor to Ceiling ระยะห่างจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้า ไม่เกิน 500 เมตร และขนาด Floor Plate ไม่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

### 3.2.1 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

<b>อุปทาน</b> <b>6.31M</b> (ตร.ม.) 0.0% QoQ   $\Delta 3.9\%$ YoY	<b>พื้นที่ที่ถูกเช่า</b> <b>4.86M</b> (ตร.ม.) $\Delta 1.0\%$ QoQ   $\Delta 2.2\%$ YoY	<b>อัตราเช่า</b> <b>77.0%</b> $\Delta 0.8\%$ QoQ   $\Delta 1.3\%$ YoY
<b>ราคาเสนอเช่า</b> <b>842</b> (บาท/ตร.ม./เดือน) 0.0% QoQ   $\Delta 3.3\%$ YoY	<b>อัตราการดูดซับสุทธิ</b> <b>48.4K</b> (ตร.ม.)	<b>การส่งเสริมการขายทั่วไป</b> <b>10%-25%</b> (ส่วนลดจากราคาเสนอเช่า)

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 3.9 มีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 1.3 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 3.3 ด้านอัตราการต่อรองราคาเช่าเสนอตามมาตรฐานในช่วงนี้คือลดราคาลงจากราคาเสนอให้เช่าอยู่ที่ ร้อยละ 10-25

ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ปี พ.ศ.2567 พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ One Bangkok Tower 3, One Bangkok Tower 4 และ Rangsit Business Park

#### รายชื่อโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ของปี พ.ศ.2567

รายชื่อโครงการใหม่	เกรดอาคาร	อุปทานพื้นที่ให้เช่า	ราคาเช่าเสนอต่อตารางเมตร
One Bangkok Tower 3	A	96,302	1,500
One Bangkok Tower 4	A	98,700	1,500
Rangsit Business Park	C	12,240	580

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

## สมดุลของตลาด



## ด้านอุปทาน



อุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดจำนวนมาก  
มีพื้นที่สำนักงานเกือบ 1 ล้านตารางเมตรจะเข้าสู่ตลาดในช่วง 3 ปีข้างหน้า



มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed-Use Project มากขึ้น  
การผสมผสานระหว่างพื้นที่อยู่อาศัย, พื้นที่เชิงพาณิชย์ และอื่นๆ ก่อให้เกิดชุมชนที่มีชีวิตชีวาและเชื่อมโยงกันมากขึ้น



การปรับปรุงและการเปลี่ยนแปลงการใช้งานทรัพย์สิน  
อาคารที่มีอายุการใช้งานมากบางส่วนกำลังได้รับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือถูกปรับเปลี่ยนการใช้งานจากอาคารสำนักงานเป็นการใช้งานในรูปแบบอื่น



ให้ข้อเสนอเพื่อซื้อประกันแก่ผู้เช่า (แต่เป็นความลับ)  
ราคาค่าเช่าเสนอยังคงที่ อย่างไรก็ตาม มีการเสนอซื้อและที่กระตือรือร้นโดยผู้เช่ารายใหญ่ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่) โดยเป็นความลับระหว่าง 2 ฝ่าย

## ด้านอุปสงค์



การย้ายไปยังพื้นที่คุณภาพสูง  
ผู้เช่าได้ประโยชน์จากตลาดที่เอื้อต่อผู้เช่าในการย้ายจากพื้นที่สำนักงานเก่าที่มีคุณภาพต่ำไปยังพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพสูงขึ้น โดยหลายรายเคยใช้งานสถานที่เดิมมานานกว่า 20 ปี



การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่  
บริษัทต่างๆ กำลังปรับเปลี่ยนการออกแบบพื้นที่ทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานมากขึ้น โดยการเพิ่มพื้นที่และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อช่วยลดขนาดพื้นที่ได้สูงสุดถึง 26%



การกลับมาใช้สำนักงานมากขึ้น  
บริษัทต่างๆ หันกลับมากำหนดให้มีพื้นที่ทำงานในสำนักงานมากขึ้น โดยมีผลตอบแทนจากการเปลี่ยนแปลงในทางบวก



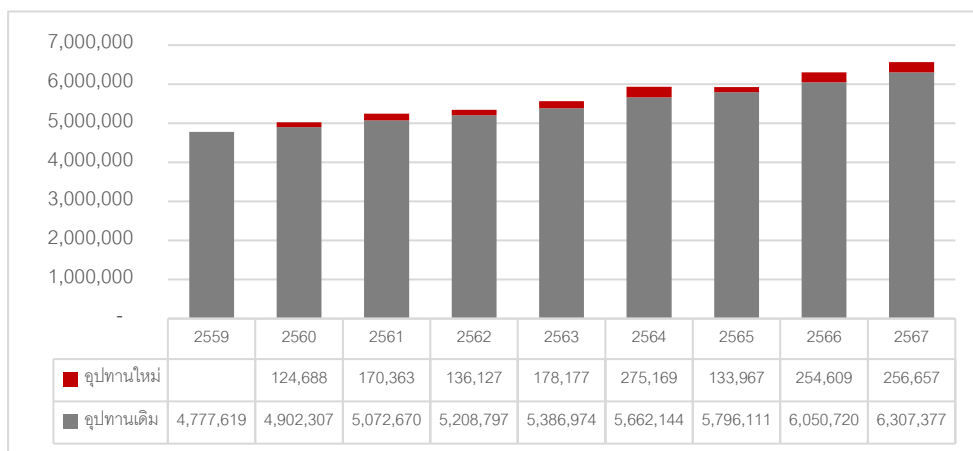
การเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม  
ผู้เช่าที่มีความมุ่งมั่นต่อการดำเนินงานด้านความยั่งยืนจะพิจารณาเลือกอาคารที่ได้รับการรับรองว่าเป็น green buildings เท่านั้น

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

## 3.2.1.1 อุปทาน

อุปทานอาคารสำนักงานในช่วงปลายปี พ.ศ. 2567 มีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 (%YoY) จากปี พ.ศ. 2566 โดยเกิดจากอุปทานโครงการใหม่หักลบพื้นที่จากโครงการที่ออกจากตลาดข้างต้น

จำนวนอุปทานสะสม ประกอบด้วยจำนวนอุปทานเดิมและจำนวนอุปทานใหม่ (หน่วยเป็น ตารางเมตร)



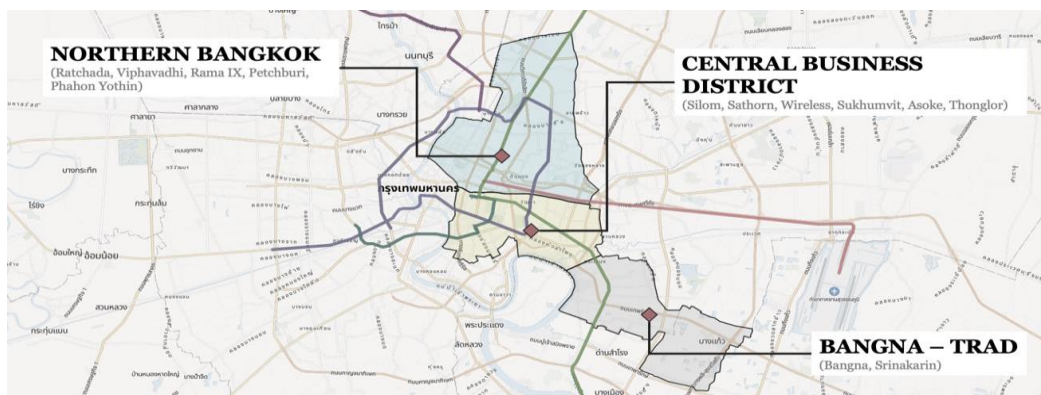
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

\*หมายเหตุ: สํารวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอเจนท์ ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม  
ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 3 เป็นการเพิ่มขึ้นที่ดีกว่าค่าเฉลี่ย 9 ปี ย้อนหลังซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ถือเป็นสัญญาณเชิงบวกด้านอุปสงค์ที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามการเร่งเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่จำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

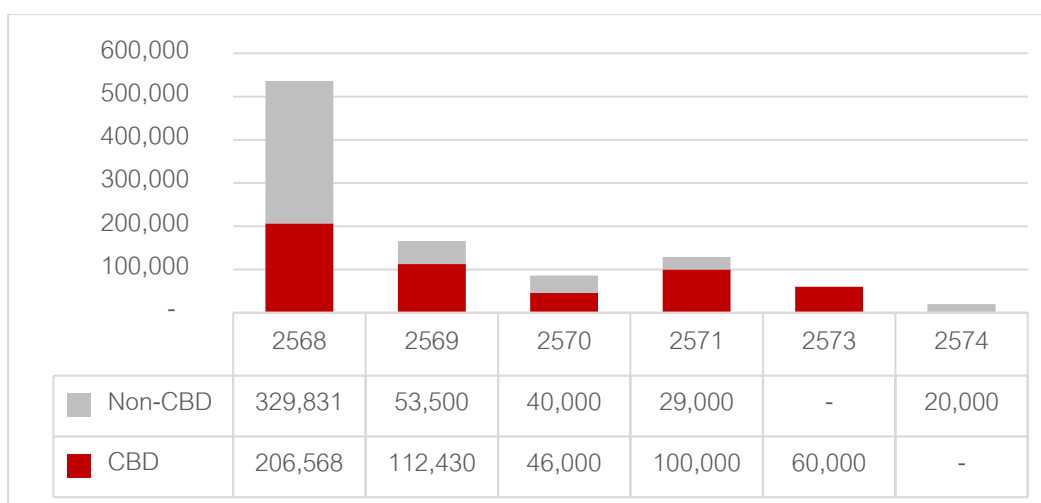
## อุปทานในอนาคต

อุปทานใหม่ภายในปี พ.ศ.2568 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 9.9 แสนตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 53 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 47 อยู่ในโซน Non-CBD



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

จำนวนอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วงปี พ.ศ.2568-2574 (หน่วยเป็น ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

รายชื่อโครงการในอนาคตบริเวณใจกลางเมือง CBD และบริเวณรอบใจกลางเมือง Non-CBD (หน่วย ตารางเมตร)

รายชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ตร.ม.	ปีที่สร้างเสร็จ	โซน	เกรด
Hilltop @ Happitai	20,000	2568	Non-CBD	B
King Bridge Building	39,957	2568	Non-CBD	B
Summit Tower	47,000	2568	Non-CBD	B
One Bangkok (5)	98,700	2568	CBD	A
APAC Tower	32,178	2568	CBD	A
One Origin Sanampao	32,850	2568	Non-CBD	B
Dusit Central Park	63,000	2568	CBD	A
WorkLab Office	12,690	2568	CBD	A
Boonmitr Silom	15,430	2569	CBD	A
Ramkhamhaeng Hills	12,000	2568	Non-CBD	B



รายชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ตร.ม.	ปีที่สร้างเสร็จ	โซน	เกรด
V.One Tower	38,000	2568	Non-CBD	B
BTS Visionary Park	70,000	2568	Non-CBD	B
Pakin 2	10,024	2568	Non-CBD	B
One Bangkok (2)	97,000	2569	CBD	A
Bangkok Mall	20,000	2570	Non-CBD	B
Property Perfect Building	20,000	2570	Non-CBD	B
Cloud 11	60,000	2568	Non-CBD	B
AIA Connect	53,500	2569	Non-CBD	B
Central Embassy Phase II	60,000	2573	CBD	A
One Bangkok Signature	100,000	2571	CBD	A
CPN Siam Square	25,000	2570	CBD	A
Project O	21,000	2570	CBD	A
GR9	20,000	2574	Non-CBD	B
99 Tower	29,000	2571	Non-CBD	B

\*จำนวนพื้นที่นับเฉพาะส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน

\*เนื่องจากรายชื่อโครงการข้างต้นเป็นโครงการในอนาคต จึงประมาณการเกรดอาคารเบื้องต้นจากทำเลที่ตั้งและการคาดการณ์ของทีเอ็มวีจีย บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เท่านั้น

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

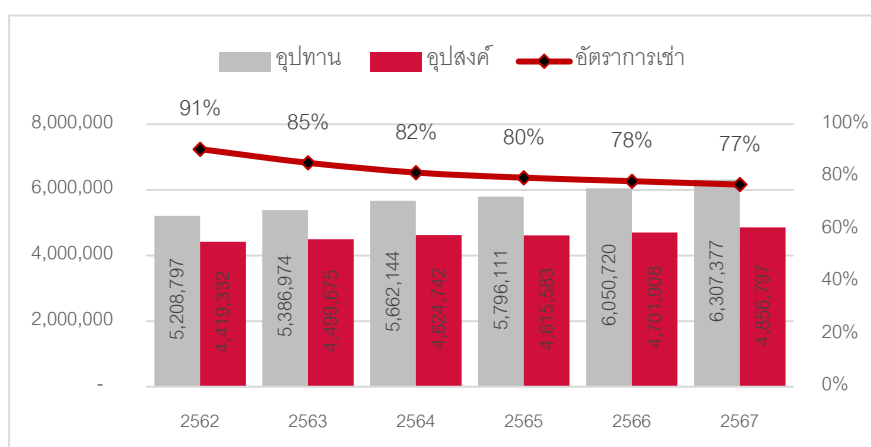
### 3.2.1.2 อุปสงค์

#### ภาพรวมอุปสงค์

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 3 เป็นการเพิ่มขึ้นที่ดีกว่าค่าเฉลี่ย 9 ปี ย้อนหลังซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ถือเป็นสัญญาณเชิงบวกด้านอุปสงค์ที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามการเร่งเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่จำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

\*หมายเหตุ: จำนวนพื้นที่อุปทาน อุปสงค์ หน่วยเป็นตารางเมตร, ตัวเลขอัตราการใช้เป็นตัวเลข ณ สิ้นปีนั้น

#### อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมตั้งแต่ปี พ.ศ.2562-2567



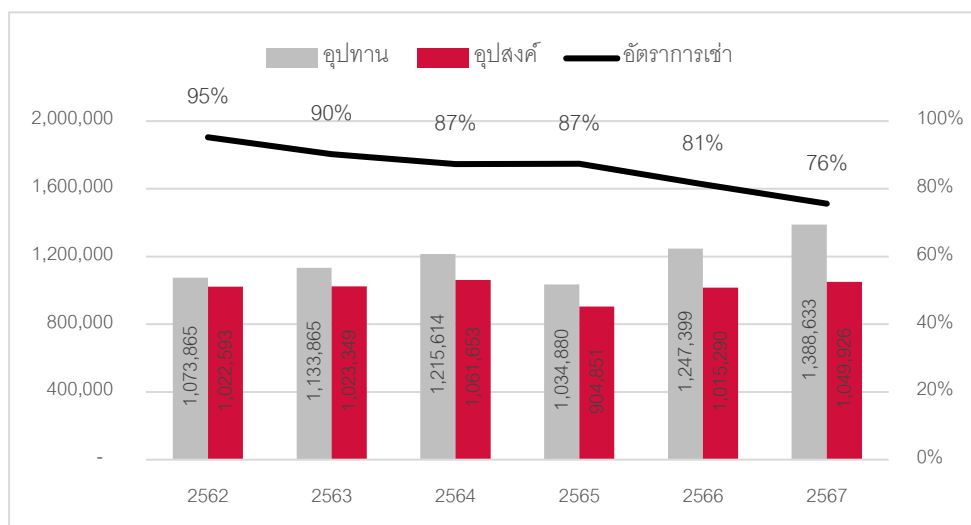
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

\*หมายเหตุ: จำนวนพื้นที่อุปทาน อุปสงค์ หน่วยเป็นตารางเมตร, ตัวเลขอัตราการใช้เป็นตัวเลข ณ สิ้นปีนั้น



อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรดเอ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ขณะที่อุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมปรับตัวลดลงจากร้อยละ 81 มาอยู่ที่ร้อยละ 76

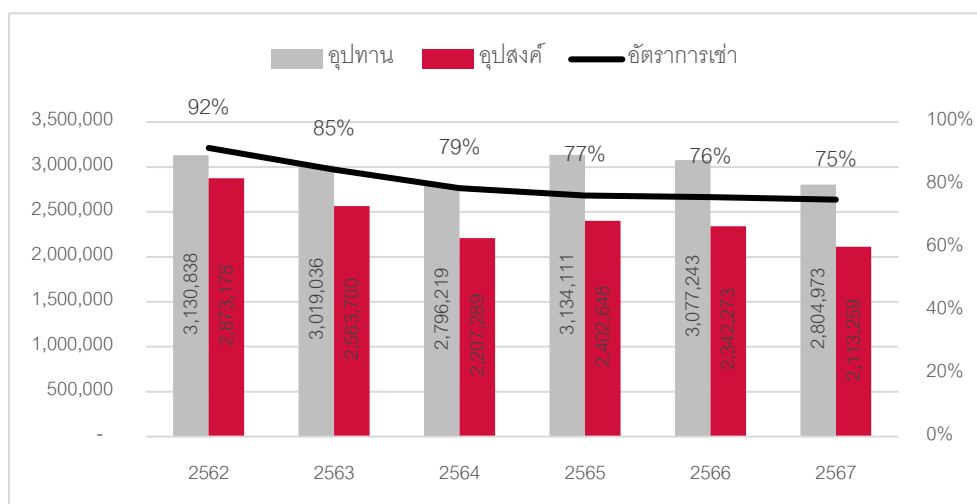
#### อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด เอ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2562-2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด บี ลดลง ร้อยละ 10 ในแง่อัตราการเช่าเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญเนื่องจากอาคารเกรดบี ได้รับผลกระทบเชิงลบไปพอสมควรแล้วในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

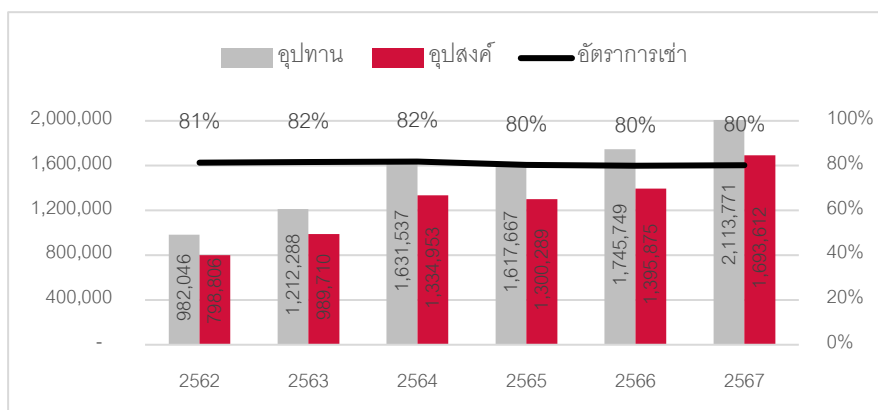
#### อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด บี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด ซี เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21 ส่วนอุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เท่ากัน อัตราการเช่าคงที่ที่ร้อยละ 80 อาคารเกรดซี ค่อนข้างคงที่เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนหนึ่งได้อานิสงส์จากการลดต้นทุนค่าเช่าองค์กรในภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ทำให้เกิดการย้ายจากเกรดเอหรือบี ลงมาอยู่ในเกรดซี

#### อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด ซี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2567



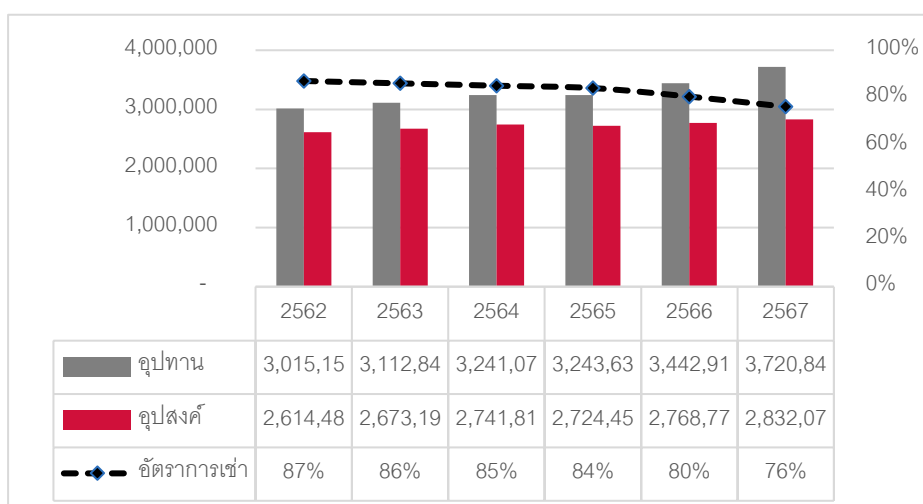
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

#### ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณร้อยละ 2 ขณะที่ฝั่งอุปทานเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 8 สถานการณ์การเร่งตัวของอุปทานที่สูงกว่าอุปสงค์มาก ทำให้การดูดซับพื้นที่เช่าช้า อัตราการเช่าโดยรวมจึงลดลง สถานการณ์นี้จะต่างจากในอดีตช่วงปี พ.ศ.2559-2565 ที่อุปทานจะทยอยเข้าสู่ตลาดปีละประมาณร้อยละ 2 ส่วนอุปสงค์จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1 เมื่อโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด จะมีความได้เปรียบทั้งการออกแบบอาคาร ความใหม่ของโครงการ และการมีใบรับรองความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้ผู้เช่าจากอาคารเริ่มปรับเปลี่ยน ย้ายสถานที่ตั้งของบริษัทไปสู่อาคารใหม่กันมากขึ้น

#### จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน CBD ปี พ.ศ.2560-2567

(หน่วย ตารางเมตร)



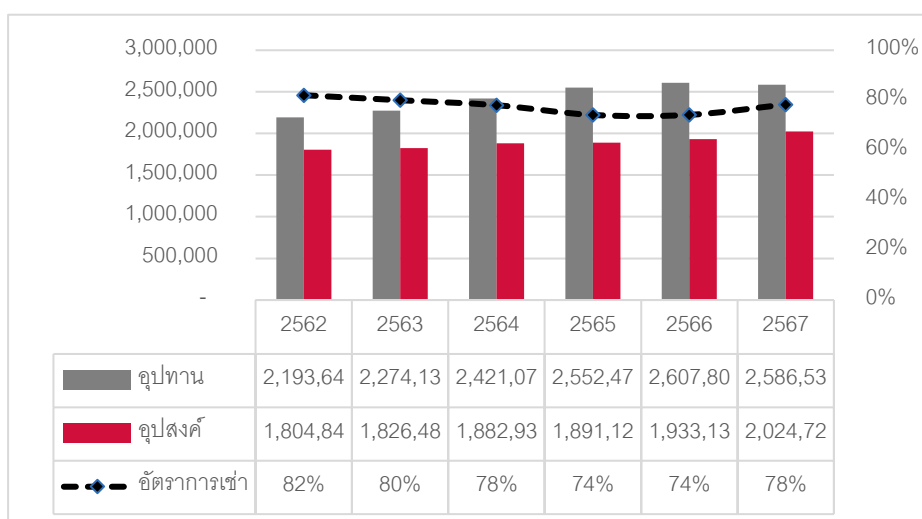
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

## ภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD โดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 สูงกว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ส่วนใหญ่อุปสงค์จะเพิ่มในโครงการมิกซ์ยูสที่เพิ่งเปิดให้บริการไม่นาน อยู่ระหว่างการเติมเต็มผู้เช่า มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี ทำเลอยู่ใกล้รถไฟฟ้าแต่อาจจะไม่ได้อยู่ใจกลางเมือง เช่น Vanit Place Aree หรือ Sukhumvit Hills เป็นต้น

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน NON-CBD ปี พ.ศ.2560-2567

(หน่วย ตารางเมตร)



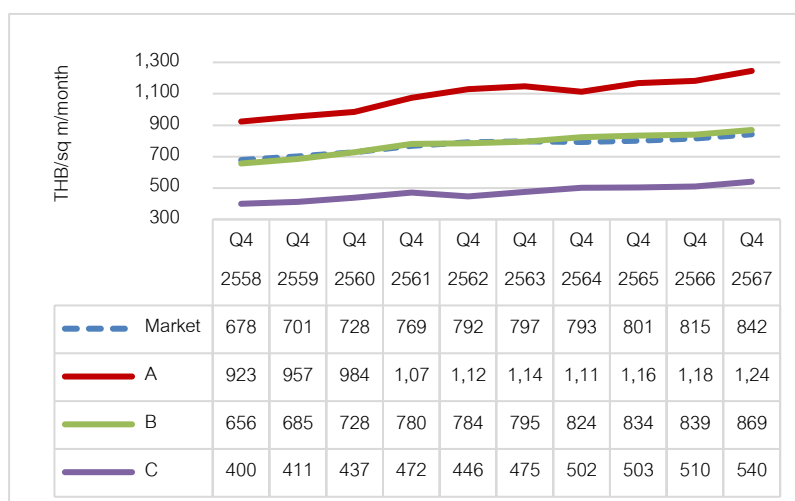
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

## 3.2.1.3 ราคาเช่าเสนอและอัตราการใช้พื้นที่เช่า

## ภาพรวมราคาเช่าเสนอ

สถานการณ์ราคาเช่าเสนอสำหรับอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารทุกเกรด ที่เข้าสู่ตลาดใหม่รวมถึงการปรับเพิ่มราคาเช่าเสนอหลังรีโนเวทของอาคารเดิมส่งผลให้ราคาเช่าเสนอโดยรวมเพิ่มขึ้น

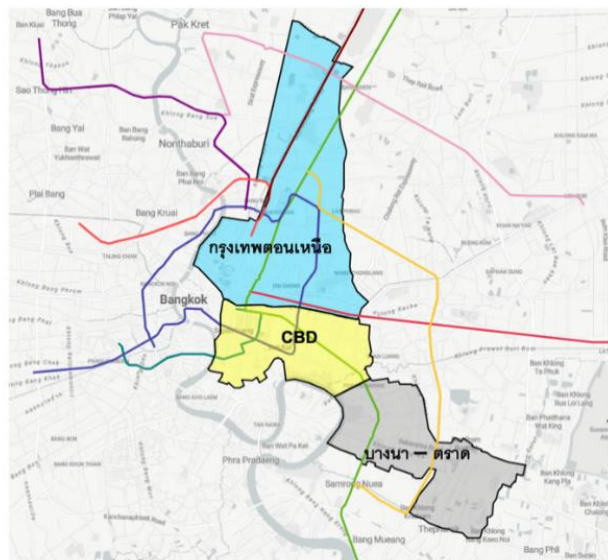
ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร (หน่วย บาท/ตร.ม./เดือน)



	% เปลี่ยนแปลง (Q-o-Q)	% เปลี่ยนแปลง (Y-o-Y)	อัตราการเติบโตเฉลี่ย ในระยะ 10 ปี
ราคาตลาด	0.0%	▲ 3.3%	▲ 2.8%
เกรด A	▲ 0.4%	▲ 5.4%	▲ 3.8%
เกรด B	▲ 0.2%	▲ 3.6%	▲ 3.3%
เกรด C	▼ 0.1%	▲ 6.0%	▲ 3.1%

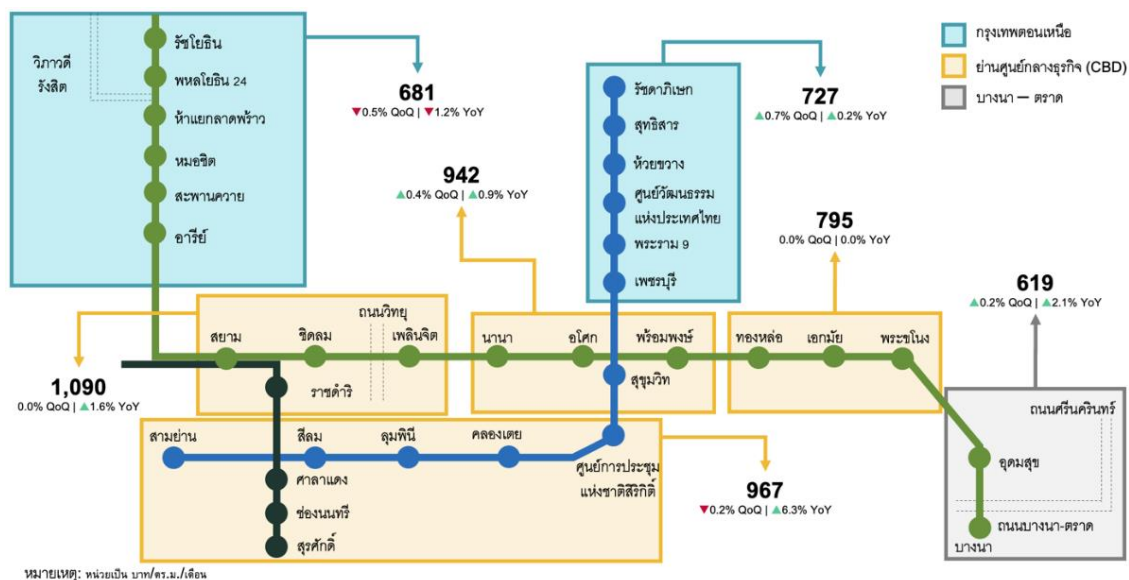
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ตลาดย่อยหลัก	เกรด A	เกรด B	เกรด C
ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) (สีลม, สาทร, วิทญ์, สุขุมวิท, อโศก, และ ทองหล่อ)	900 – 1,600	600 – 950	450 – 550
กรุงเทพมหานคร (รัชดา, วัฒนา, พระราม 9, เพชรบุรี, และ พหลโยธิน)	850 – 900	600 – 700	350 – 550
บางนา - ตราด (บางนา, ศรีนครินทร์)	750	600	350 - 550



หมายเหตุ: ช่วงค่าเสนอเช่าดังกล่าวอ้างอิงจากการสืบค้นล่าสุดจากฐานข้อมูลการวิจัยของ Knight Frank

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

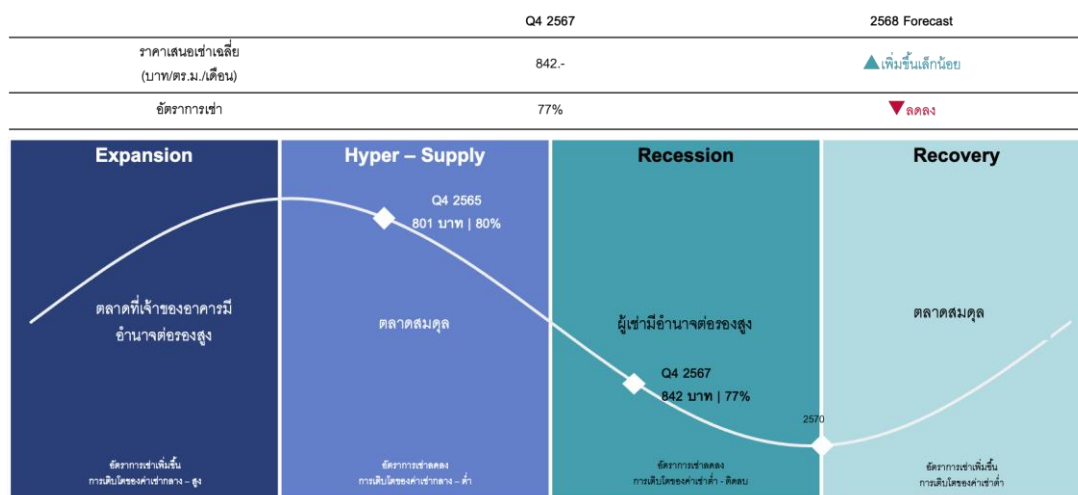


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ส่วนที่ 2 หน้า 25

## แนวโน้มในอนาคต

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอยู่ในตลาดแข่งขันสูง โดยเฉพาะอาคารเกรด เอ กำลังได้รับผลกระทบสูงสุดในช่วงนี้ จากการวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งในระยะสั้น ปี พ.ศ.2568 ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

## 3.2.2 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลรัชดาภิเษก / พัฒนาการ-รามคำแหง / สุขุมวิท (ช่วงอโศก-เอกมัย)

สถานการณ์ด้านราคาเช่าเสนอของตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมทั้ง 3 ทำเล ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ หรือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 เนื่องจากการเข้าสู่ตลาดของอุปทานใหม่ที่มีราคาเช่าเสนอสูงขึ้น ขณะที่อุปสงค์เพิ่มขึ้นไม่มากนัก ประมาณไม่เกิน 1,000 ตารางเมตรต่อปี และเมื่ออาคารใหม่ต้องการเร่งเติมเต็มอัตราการเช่า จึงมีการให้ส่วนลดกับผู้เช่าประมาณร้อยละ 10-25 เพื่อปิดการขาย ทำให้การเข้าสู่ตลาดของโครงการใหม่ยังจำเป็นต้องรักษาระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้

ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอาคารสำนักงานทั้ง 3 โซนที่ศึกษา ได้แก่ โซนสุขุมวิท โซนรัชดาภิเษกและโซนพัฒนาการ

โซน	Q42563	Q42564	Q42565	Q42566	Q42567
สุขุมวิท	902	906	923	927	935
A	1,264	1,242	1,252	1,221	1,222
B	800	793	820	825	817
C	620	600	600	600	650
รัชดาภิเษก	651	644	666	653	660
B	933	931	941	942	942
C	510	512	539	520	530
พัฒนาการ	499	498	499	508	508
C	499	498	499	508	508

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



## ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 1 บริเวณถนนรัชดาภิเษก

โครงการโดยรอบอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 1 มีจำนวนพื้นที่รวม 541,456 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 85 และมีราคาเช่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 660 บาทต่อตารางเมตร โดยอาคาร G-Tower เป็นอาคารที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 1,050 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาเป็นอาคาร AIA Capital Center มีราคาเช่าเช่าเสนออยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้น สำหรับอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 1 ทำได้ดีกว่าตลาดทั้งด้านอัตราการเช่าและราคาเช่าเช่าเสนอ โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 99 สูงกว่าตลาด และมีราคาเช่าเช่าเฉลี่ยที่ 733 บาท/ตารางเมตร

บริเวณถนนรัชดาภิเษก อาคารสำนักงานส่วนใหญ่เปิดให้บริการมายาวนาน เปิดก่อนปี พ.ศ.2554 ในอดีตช่วงปี พ.ศ.2563 ทำเลนี้มีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงถึง ร้อยละ 93 และทยอยลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 85 ในช่วงปลายปี พ.ศ.2567 เนื่องจากการการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดอาคารสำนักงาน ผู้เช่าเดิมเมื่อครบสัญญาเช่าแล้วย้ายออกไปยังอาคารที่ใหม่กว่า มีสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมากกว่า เป็นต้น ซึ่งในอนาคตจะมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดในโซนนี้อีก 135,000 ตร.ม. จาก 4 โครงการ ได้แก่ 1. Property Perfect Building บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ มีจำนวน NLA 20,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2568, 2. V One Tower บริเวณถนนพระราม 9 มีจำนวน NLA 38,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2568, 3. AIA Connect บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ มีจำนวน NLA 57,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2569 และ 4. GR9 บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT พระราม 9 มีจำนวน NLA 20,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2574 ซึ่งในฝั่งอุปสงค์จากค่าเฉลี่ย 5 ปีที่ผ่านมาพบว่า มีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นไม่เกิน 1,000 ตร.ม.ต่อปี แนวโน้มในอนาคตจึงคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์การแข่งขันจะรุนแรงมากขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2568-2569

## แผนภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษก

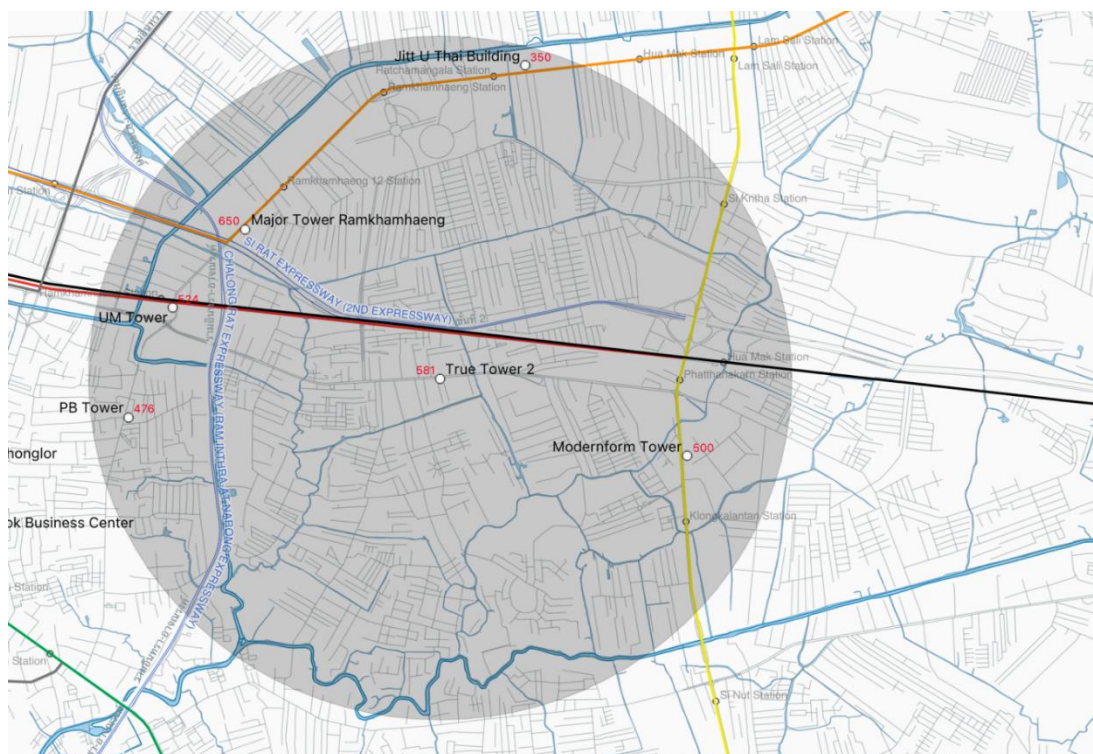


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

### ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 2 บริเวณถนนพัฒนาการ-รามคำแหง

โครงการโดยรอบอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 2 มีจำนวนพื้นที่รวม 134,834 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70 และมีราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 508 บาทต่อตารางเมตร โครงการทั้งหมดเป็นอาคารสำนักงานเกรดซี มีอัตราค่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ย 508 บาท/ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ อยู่ที่ร้อยละ 70 ซึ่งอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 2 สามารถทำได้ดีกว่าตลาดทั้งในแง่อัตราการเช่าและราคาเช่าเสนอ โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 82 สูงกว่าตลาด และมีราคาเช่าเฉลี่ยที่ 581 บาท/ตารางเมตร

โครงการอาคารสำนักงานในโซนนี้ทั้งหมดเป็นอาคารเกรด C ส่วนใหญ่เปิดมานานกว่า 30 ปี มีโครงการที่เปิดใหม่ในปี พ.ศ. 2563 คือ Major Tower Ramkhamhaeng ด้านอัตราการเช่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาทรงตัวอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 67-70 เนื่องจากเป็นทำเลที่ห่างไกลจากใจกลางเมืองซึ่งผู้เช่าโดยมากนิยมพื้นที่ใจกลางเมืองมากกว่า เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีความหรูหรา สามารถดึงดูดพนักงานกลุ่ม Talented ให้มาทำงานกับบริษัทของเขาได้ โครงการในอนาคตที่เตรียมเข้าสู่ตลาดในโซนนี้ได้แก่ Ramkhamhaeng Hills บริเวณถนนรามคำแหง มีจำนวน NLA 12,100 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

### ภาพรวมตลาดในบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงอโศก-เอกมัย

โครงการอาคารสำนักงานบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงอโศก-เอกมัย มีจำนวนพื้นที่รวม 612,164 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 และมีราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 935 บาทต่อตารางเมตร โครงการในทำเลนี้ส่วนมากเป็นเกรดเอและบี มีคู่แข่งค่อนข้างสูง มีอาคารหลากหลายราคาให้เลือก ซึ่งโครงการที่มีสภาพอาคารที่ดี ในราคาที่คุ้มค่าจะมีความได้เปรียบในการดึงดูดผู้เช่า



ตลาดอาคารสำนักงานในทำเลนี้ส่วนมากเป็นอาคารเกรด B และเกรด A มีความผสมผสานระหว่างอาคารใหม่และอาคารที่เปิดให้บริการมายาวนาน ในอดีตช่วงปี พ.ศ.2563 ทำเลนี้มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 89 และเมื่อมีอาคารใหม่เข้าสู่ตลาดทั้งที่เป็นโครงการในทำเลเดียวกันและโครงการทาวนชิพขนาดใหญ่ในทำเลเทียบเคียง ผู้เช่าจำนวนหนึ่งได้ย้ายไปยังอาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น โดยอาจลดจำนวนพื้นที่เช่าลง ประกอบกับความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลงเพราะการเปลี่ยนพฤติกรรมเป็น Work from home จากช่วงโควิด-19 และการ Lene Organization ทำให้เกิดการแข่งขันสูงขึ้น อาคารเกรด B ได้รับผลกระทบก่อนในช่วงปี พ.ศ.2565-2566 อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยลดลงจากร้อยละ 86 ในปี พ.ศ.2564 เหลือ ร้อยละ 77 ในปี พ.ศ.2566 และปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 82 จากการเติมเต็มผู้เช่าของโครงการใหม่ในปี พ.ศ.2567

สำหรับอาคารเกรด A ได้รับผลกระทบตามมาในช่วงปี พ.ศ. 2565-2567 อัตราการเช่าเดิมที่เคยสูงถึงร้อยละ 94 ในปี พ.ศ. 2563 ลดลงเหลือร้อยละ 80 ในปี พ.ศ. 2566 และลดลงต่อเนื่องเหลือร้อยละ 73 ในปี พ.ศ. 2567 ในอนาคตทำเลนี้ยังมีอาคารสำนักงาน 2 โครงการใหม่ รวมพื้นที่ 92,178 ตร.ม. ที่เตรียมเข้าสู่ตลาด ได้แก่ 1. APAC Tower บริเวณสถานีรถไฟฟ้าเอกมัย มีจำนวน NLA 32,178 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2568 2. Central Embassy Phase II อยู่บริเวณรถไฟฟ้าสถานีเพลินจิต มีจำนวน NLA 60,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2572 จึงคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ในอีก 3 ปีข้างหน้า อำนาจการต่อรองยังคงเป็นของผู้เช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### 3.2.3 โครงการอาคารสำนักงานที่กำลังพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนาในพื้นที่ศึกษาและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการดำเนินการบริเวณใจกลางเมือง CBD



#### One Bangkok (5)

ตำแหน่ง:  
ถนนพหลโยธิน 4 (MRT อู่ทอง)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
98,700



#### APAC Tower

ตำแหน่ง:  
ถนนสุขุมวิท (BTS เพลินจิต)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
32,178



#### Central Park Offices

ตำแหน่ง:  
ถนนสีลม (BTS สาทร, MRT สีลม)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
63,000



#### WorkLab

ตำแหน่ง:  
ถนนพหลโยธิน 4 (MRT อู่ทอง)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
12,690

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ



#### One Bangkok Tower

ตำแหน่ง:  
ถนนพหลโยธิน 4 (MRT อู่ทอง)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2571  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
100,000



#### Central Embassy Phase II

ตำแหน่ง:  
ถนนวิภาวดี (BTS เพลินจิต)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2573  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
60,000

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

## โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการดำเนินการบริเวณรอบใจกลางเมือง Non-CBD

**Hilltop Offices @ Happitat**

ตำแหน่ง:  
ถนนบางนา - ตราด

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
20,000

**King Bridge Tower**

ตำแหน่ง:  
ถนนพระราม 3 (สะพานภูมิพล 1)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
39,957

**Summit Tower**

ตำแหน่ง:  
ถนนพญาไท (BTS รามเทวี)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
47,000

**Ramkhamhaeng Hills**

ตำแหน่ง:  
ถนนรามคำแหง

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
12,100

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

**One Origin Sanampao**

ตำแหน่ง:  
ถนนพหลโยธิน (BTS สนามเป้า)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
32,850

**Cloud 11**

ตำแหน่ง:  
ถนนสุขุมวิท (BTS ปิ่นเกล้า)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
60,000

**V.One Tower**

ตำแหน่ง:  
ถนนพระราม 9

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
38,000

**Property Perfect Building**

ตำแหน่ง:  
ถนนวิภาวดี (MRT ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
20,000

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

**BTS Visionary Park**

ตำแหน่ง:  
ถนนพหลโยธิน (BTS หนองจอก)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
70,000

**Pakin 2**

ตำแหน่ง:  
ถนนบางนา - ตราด

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2568

พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
10,024

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ



**AIA Connect**

ตำแหน่ง:  
ถนนรัชดาภิเษก (MRT ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2569  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
57,000

**Bangkok Mall**

ตำแหน่ง:  
ถนนบางนา - ตราด  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2570  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
20,000

**99 Tower**

ตำแหน่ง:  
ถนนบางนา - ตราด  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2571  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
29,000

**GR9**

ตำแหน่ง:  
ถนนพระราม 9 (MRT พระราม 9)  
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:  
2574  
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):  
20,000

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

### 3.2.4 ปัจจัยหลักที่กำหนดกลยุทธ์การเช่าสำนักงาน

สถานที่ทำงานที่ทันสมัยและประสบความสำเร็จนั้น ต้องผสมผสานองค์ประกอบทั้งด้านกายภาพและการบริการที่หลากหลาย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ครบครันและมีประสิทธิภาพในการทำงาน ซึ่งจะช่วยสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ใช้งานในระยะยาว



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

#### 4.1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญา ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการรับข้อพิพาทโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4.1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าพื้นที่จำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และค่าเช่าพื้นที่ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่ซึ่งในช่วงที่ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีอุปสงค์การเช่าใช้พื้นที่ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม อาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้นและอัตราค่าเช่าที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลงโดยผู้เช่ารายย่อยบางส่วน และ/หรือ ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่หรืออาจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งหากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้วจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายย่อยรายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

#### 4.1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยได้ หากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่/ค่าบริการพื้นที่ ชำระล่าช้า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่ารายย่อยทุกรายที่ทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และการบริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินประกันที่จะเรียกเก็บนั้นอยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ประมาณ 3

เดือน ซึ่งองค์กรสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าบริการพื้นที่ หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

#### 4.1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินขององค์กร อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของผู้เช่ารายย่อยมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดผู้เช่ารายย่อยให้มาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุน

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานขององค์กร แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานขององค์กรได้

หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ ผู้จัดการองค์กรจะพยายามให้การซ่อมบำรุงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบั๊ของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์โดยสาร ฯลฯ สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่องค์กรจะลงทุนในอนาคตนั้น องค์กรได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดขององค์กรอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ องค์กรจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

#### 4.1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่

ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่องค์กรจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยจะเป็นที่มาของรายได้สำคัญขององค์กร ดังนั้น องค์กรอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยที่มีความสำคัญและมีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ไม่ชำระค่าเช่า ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลา และหากองค์กรไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ กรณีนี้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ขององค์กรซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นองค์กร

#### 4.1.6) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมาย รวมถึงร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่สำนักงานของทรัพย์สินดังกล่าว เช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ การต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบัน การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย การโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการให้เช่า รวมถึงการบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ดังนั้นผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 4.1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

หากสภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากหรือหากมีอาคารสำนักงานให้เช่าระดับเดียวกันสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการจำนวนหลาย ๆ อาคารในเวลาพร้อม ๆ กันแล้ว อาจทำให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาโดยการปรับลดอัตราค่าเช่า ทำให้อัตราการเช่าลดลงเนื่องจากอุปทานในทำเลดังกล่าวมากกว่าอุปสงค์ หรือทำให้กองทรัสต์ต้องปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่าเพื่อให้ประโยชน์แก่ผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น เป็นต้น ซึ่งในที่สุดแล้วอาจจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ หากไม่สามารถปรับกลยุทธ์ในการแข่งขันได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

#### 4.1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้น ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอเงินกู้ยืมใหม่เพื่อมาชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้น ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินได้อันเป็นการผิดสัญญากู้ยืมเงิน กรณีดังกล่าว ผู้ให้กู้ อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือบังคับหลักประกันอื่น ๆ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาจำนอง และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อนำมาชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม

#### 4.1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์

ในปัจจุบัน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ เป็นผู้จัดหาพื้นที่สำนักงานให้เช่าหลักให้กับบริษัทในกลุ่มทู และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ นอกจากนี้ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร และ/หรือ พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ ในส่วนภูมิภาค ซึ่งอาจทำให้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ทั้งที่เป็นผู้เช่าในกลุ่มทูหรือกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกรณีที่พื้นที่ให้เช่าว่างในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่มิบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บริษัทในกลุ่มทู และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ดำเนินการติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าใด ๆ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้แก่บุคคลนั้นก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ

- ในกรณีที่บริษัทในกลุ่มทรู และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ มีความประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ หากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายย่อยนั้นประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบกับพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้นเพื่อพิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน

#### 4.1.10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือ ปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อใช้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือใช้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกให้เกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าและ/หรือกองทรัสต์ได้

### 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 4.2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐประสงค์จะเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

#### 4.2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงทรัพย์สินและบุคลากรของผู้เช่ารายย่อยหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรมและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีการคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็นการประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันความเสี่ยงภัยจากการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ทั้งนี้ อัตราเงินชดเชยและความคุ้มครองจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานโดยทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด



#### 4.2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของผู้เช่ารายย่อยมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

เนื่องจากพื้นที่บางส่วนของผู้เช่ารายย่อย (Built-to-Suit) เพื่อเป็นสตูดิโอสำหรับถ่ายทำรายการโทรทัศน์ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.4 ของพื้นที่เช่าสุทธิรวมของกองทรัสต์ (NLA) โดยพื้นที่สตูดิโอดังกล่าวมีระดับพื้นถึงฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) ประมาณ 10.15 เมตร ในขณะที่พื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่นั้นมีระดับพื้นถึงฝ้าเพดานเพียงประมาณ 2.8 เมตร จึงทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่สตูดิโอนั้นสูงกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ดังนั้น หากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า อันเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทน หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่ยินยอมจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าหรือเทียบเท่า รวมถึง กองทรัสต์อาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยใหม่สามารถใช้งานได้ เนื่องจากพื้นที่สตูดิโอดังกล่าวถูกออกแบบเพื่อรองรับลักษณะการใช้งานเพื่อเป็นสตูดิโอเท่านั้น

### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

#### 4.3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคตรวมแล้วจะสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 4.3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่หรือบริการพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจะลดลงเท่ากับศูนย์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าของหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

#### 4.4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์อาจจะซื้อขายในราคาต่ำกว่าราคาเสนอขาย โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์อาจจะได้รับผลจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์

- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดการณ์ของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและโลก รวมทั้งแนวโน้มของธุรกิจ
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ
- ปริมาณความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน
- ขนาดในขนาดและสภาพคล่องของตลาดสำหรับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- การเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมทั้งความผันผวนและความอ่อนไหวของราคาและอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของหลักทรัพย์ในตลาดทุนของประเทศไทย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value หรือ NAV) ต่อหน่วย ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย

#### 4.4.2) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศและมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทยหรือการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.4.3) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคตของกองทรัสต์นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

## 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 เหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

- ไม่มี -

#### โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

ภายหลังจากที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการแจ้งไม่ต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งสิ้นสุดลงในช่วงปลายปี 2566 ส่งผลให้อัตรการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ลดลงมาอยู่ที่ ร้อยละ 67.0

สำหรับปี 2567 มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนด คิดเป็น ร้อยละ 55.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่าเดิมต่อสัญญา ร้อยละ 19.9 เพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการมาตรการเชิงรุก ทั้งการประชาสัมพันธ์โครงการ ปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และทำการตลาดผ่านนายหน้าหาผู้เช่า

จากความพยายามดังกล่าว กองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 48.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ส่งผลให้อัตรการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ปรับเพิ่มเป็น ร้อยละ 80.0 โดยกลุ่มผู้เช่าภายในโครงการประกอบด้วย กลุ่มทูล ร้อยละ 15.0 กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ร้อยละ 32.9 และ กลุ่มผู้เช่าภายนอก ร้อยละ 32.1 ขณะที่พื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่า คิดเป็นร้อยละ 20.0

ทั้งนี้ สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในแต่ละปี มีรายละเอียด ดังนี้ ปี 2568: ร้อยละ 8.4 ปี 2569: ร้อยละ 11.6 ปี 2570: ร้อยละ 45.2 ปี 2571: ร้อยละ 0.4 ปี 2573: ร้อยละ 14.4 และ พื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่า: ร้อยละ 20.0

### 6.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

#### โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับ การรักษาความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มผู้เช่าหลักควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพการให้บริการ และการดูแลระบบอาคารให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการต่ออายุสัญญาเช่า และรักษ้อัตรการเช่าให้มั่นคง โดยมาตรการที่จะดำเนินการ ได้แก่

- การตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องจักร อุปกรณ์ และระบบประกอบอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบลิฟต์ ระบบประปา ระบบดับเพลิง และระบบปรับอากาศ
- การยกระดับมาตรฐานการให้บริการเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมุ่งเน้นด้าน ความยั่งยืน (ESG) เพื่อให้สอดคล้องกับแนวโน้มในปัจจุบันและสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวให้แก่ทั้งผู้เช่าและผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีแนวทางสำคัญดังนี้

- ศึกษาและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานและทรัพยากรภายในโครงการ

- พิจารณาการขอรับรองมาตรฐานความยั่งยืน เช่น LEED, WELL หรือมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ส่งเสริมแนวคิดด้านความยั่งยืนให้แก่บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

ปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานให้เข้ามามีการแข่งขันสูง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมุ่งเน้นกลยุทธ์การจัดหาผู้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่

- กลุ่มบริษัทภายในเครือทูลและเครือเจริญโภคภัณฑ์ – ดำเนินการผ่าน บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ
- กลุ่มบริษัททั่วไป – ใช้กลยุทธ์การหาผู้เช่าผ่าน นายหน้าเช่าอาคาร พร้อมกับการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

แนวทางดังกล่าวช่วยให้โครงการสามารถ กระจายกลุ่มผู้เช่า ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าหลัก และเพิ่มความหลากหลายในแง่ของประเภทธุรกิจของผู้เช่าภายในโครงการ

นอกจากนี้ โครงการ ทูล ทาวเวอร์ 2 กำลังอยู่ระหว่างการ ปรับปรุงภูมิทัศน์และสถาปัตยกรรม เพื่อยกระดับภาพลักษณ์ให้ทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน ปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2568

### 6.3 ความคืบหน้าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ตาม 1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 3) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 4) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับ ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (“สัญญาเช่าลงทุน”) ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรก นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์นั้น

ภายหลังจากที่การดำเนินการดังกล่าวล่าช้าจากผลกระทบของโรคระบาดโควิด-19 ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสรุปความคืบหน้าของแผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ณ สิ้นปี 2567 ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume (“VRV”)) ซึ่งทาง บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยนตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จ

สิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 90 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในต้น ปี 2568

- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 65 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในกลาง ปี 2568

ทั้งนี้ ปัจจุบันงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์นั้น ได้ดำเนินการจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว คงเหลือแต่ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติและโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของ บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน