

## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์


# 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

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 กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	6 กุมภาพันธ์ 2561
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

Market Cap	1,659.60 ล้านบาท	ราคาปิด	4.50 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,581.31 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,665.20 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	9.9381 บาท
ราคาพาร์	9.7107 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	0.45 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	24.1 ปี

สัดส่วนการลงทุน

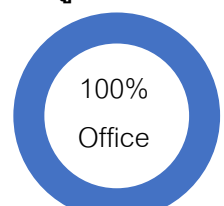


100% Leasehold

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

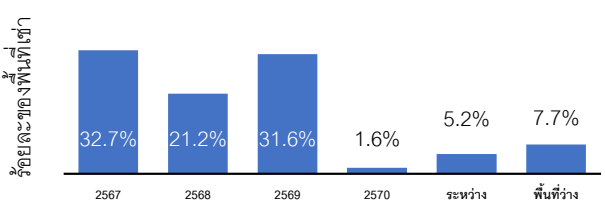
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	4,697.87	กำไรสะสม (ล้านบาท)	83.89
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,032.67	สัดส่วนการกู้ยืม	17.43%
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,581.31	(% ของ Total Asset)	

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



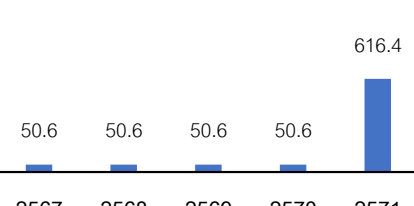
100% Office

สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในแต่ละปี (WALE) = 1.81 ปี



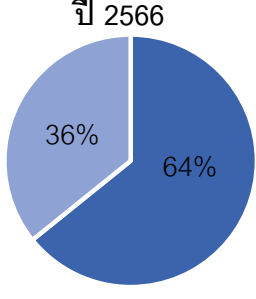
ร้อยละของพื้นที่เช่า

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ล้านบาท

โครงสร้างรายได้ ปี 2566



TT1 TT2

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้	ผู้ประเมิน
อาคาร ทูลทาวเวอร์ 1 (TT1)	2,990.00 ล้านบาท	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคาร ทูลทาวเวอร์ 2 (TT2)	1,260.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่ [www.bworkreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports](http://www.bworkreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports)

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ (ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18%
2. สำนักงานประกันสังคม	33,330,000	9.04%
3. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,761,800	7.53%
4. ธนาคาร ออมสิน	18,896,500	5.12%
5. กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	16,358,100	4.43%

Foreign Limit	49.0%	Current Foreign Holding	0.38%
---------------	-------	-------------------------	-------

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

รายการ (บาทต่อหน่วย)	2561 – 2564	2565	2566	ตั้งแต่ จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2.792600	0.708400	0.664620	4.165620
เงินลงทุน	0.184300	-	0.105000	0.289300
รวม	2.976900	0.708400	0.769620	4.454920

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

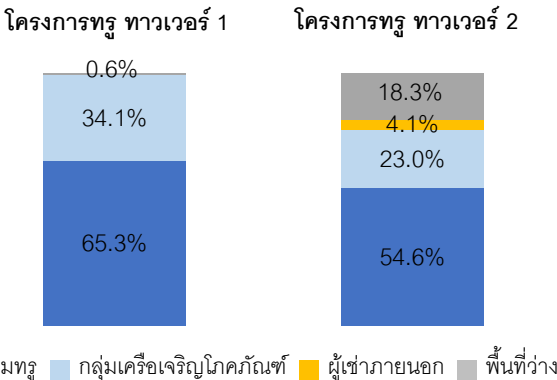
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Expected IRR =  8.58%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1/7/2566	
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	12.76%	
- สัดส่วนการกู้ยืม*	17.43%	
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	MLR-1%	

\*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ\* (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	55.0%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	11.8%
บริการ	8.0%
สื่อและสิ่งพิมพ์	6.9%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.5%
อาหารและเครื่องดื่ม	2.1%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.9%
ขายส่ง	1.6%
เกมส์ออนไลน์และอื่นๆ	0.8%
ขนส่งและโลจิสติกส์	0.8%
บริการเฉพาะกิจ	0.7%
ขายปลีก	0.2%
พื้นที่ว่าง	7.7%
รวม	100.0%

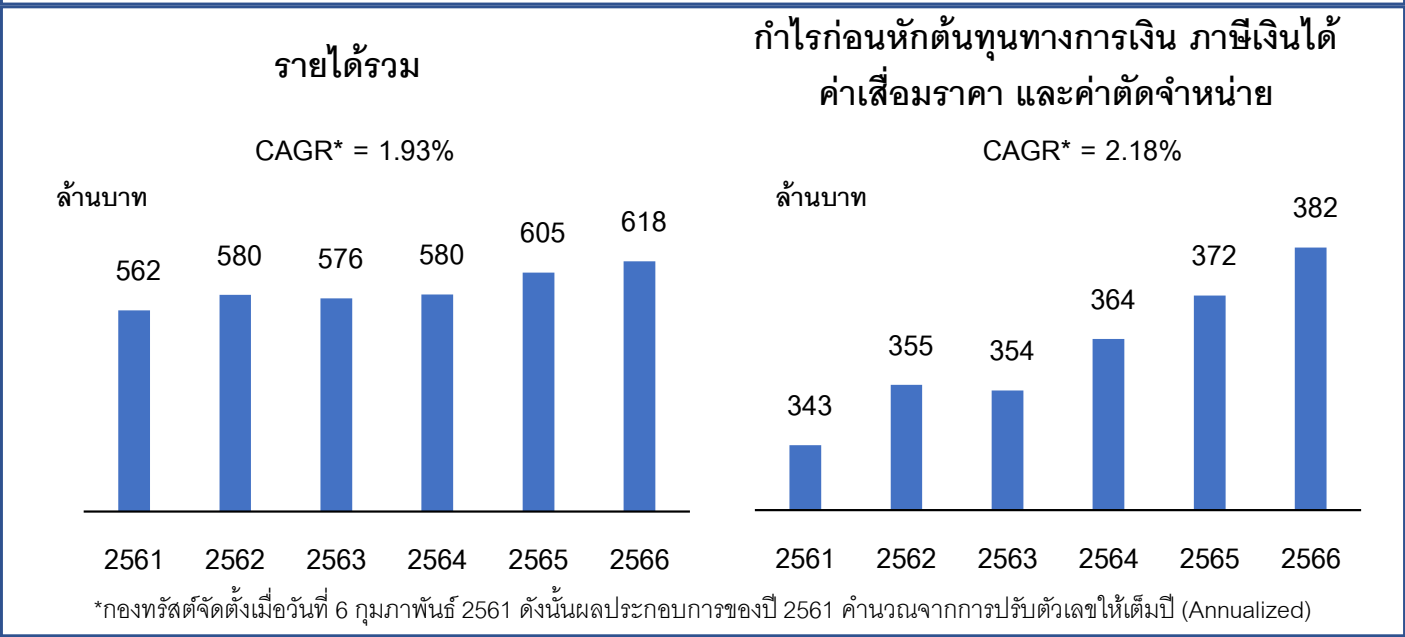
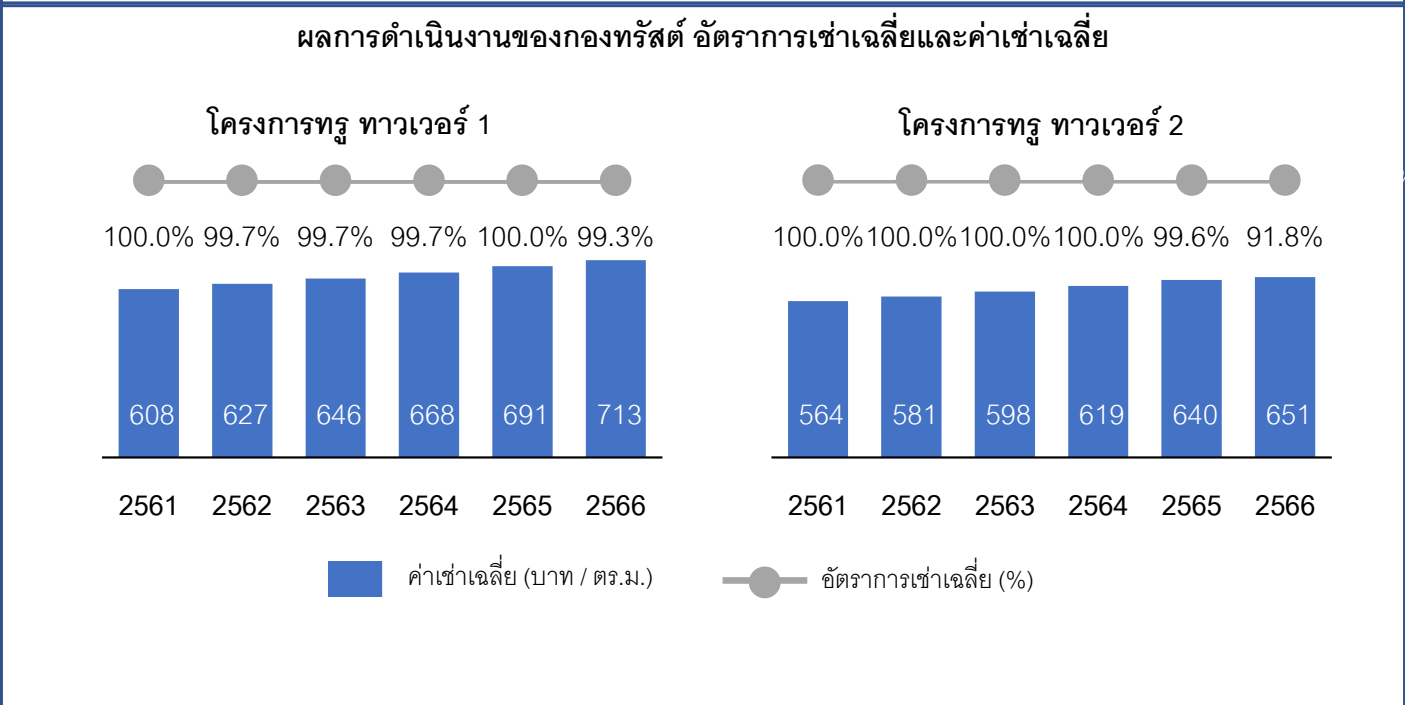
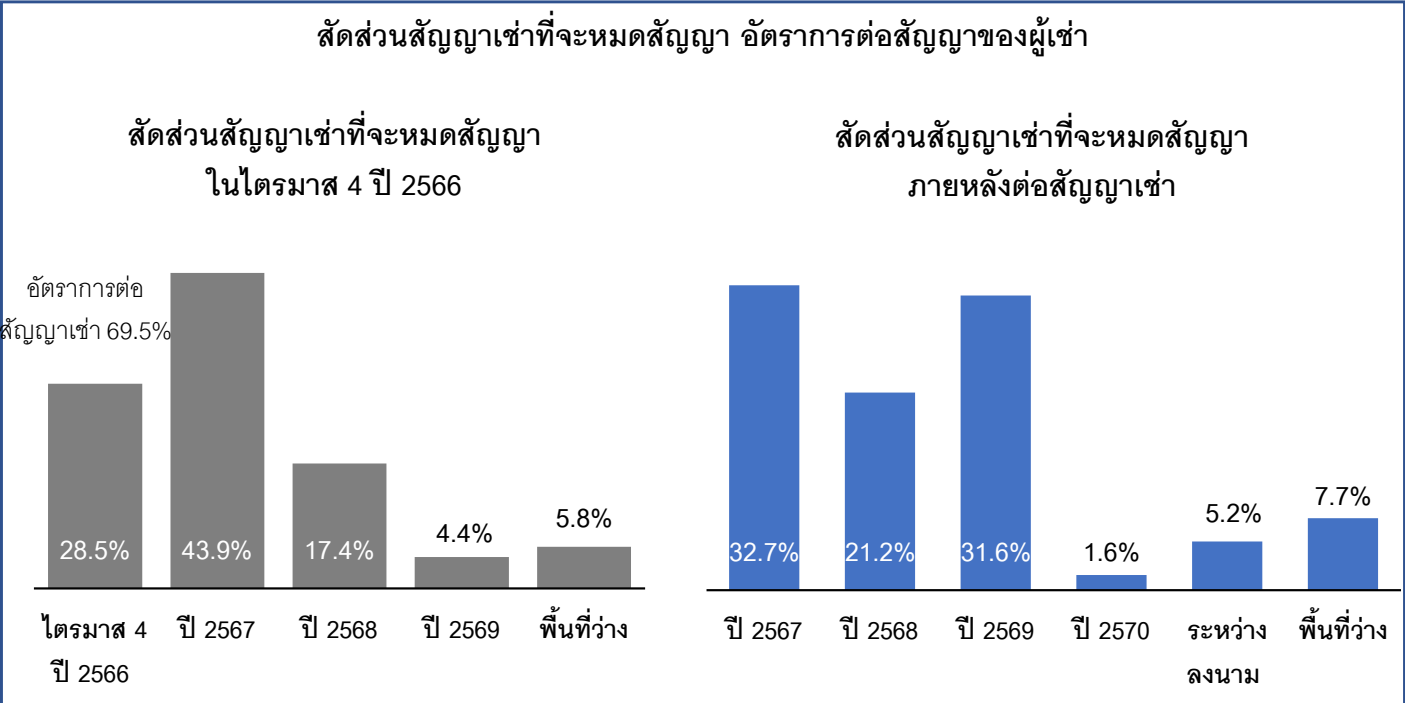
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามกลุ่มบริษัท\* (ร้อยละของพื้นที่โครงการ)



\*สัดส่วนผู้เช่าภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

# 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



\*กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้นผลประกอบการของปี 2561 คำนวณจากการปรับตัวเลขให้เต็มปี (Annualized)

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	604.35	593.31	569.03
รายได้อื่น	10.51	11.21	10.15
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	381.86	372.37	363.79
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(148.49)	416.84	367.84
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.90	0.90	0.88
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.664620	0.7084	0.7825
เงินลงทุนชำระแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.1050	-	-
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.22	0.21	0.22
ดอกเบี้ย (%)	5.76%	4.36%	4.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	352.20	304.24	293.17
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(360.92)	(355.70)	(327.58)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	112.97	121.70	173.16
สินทรัพย์สุทธิ	3,665.20	4,078.93	3,928.64
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.45	0.90	1.00
ประโยชน์ตอบแทน (%) เทียบ ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	14.77%	7.16%	7.38%
มูลค่าตลาด	1,659.60	3,651.12	3,909.28
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	4.5	9.9	10.6

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 617.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 604.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.79 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 284.48 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53.91 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.50 ล้านบาท และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 148.49 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	
ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 818.8 ล้านบาท)
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ขึ้นดี
การชำระดอกเบี้ย	ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (MLR) ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุก ๆ 6 เดือน

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,247,410	3.97%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,600,653	2.58%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,215,530	0.36%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,667,910	16.69%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,586,100	0.48%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	151,750,291	45.50%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,610,017	0.48%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ไม่มีเรียกเก็บ	-
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	233,677,911	70.07%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา
  - 1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
  - 1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
  - 1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
  - 1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
  - 1.6) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - 1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
  - 1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
  - 1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทู 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 อาคารสารคดีที่ท่าเวร์ 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

## 2. สารสำคัญของกองทรัสต์

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	3,581,306,160 บาท (ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)

## ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2565 <sup>(1)</sup>	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2566 <sup>(2)</sup>
โครงการทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,934.14 ล้านบาท	2,954.00 ล้านบาท	2,990.00 ล้านบาท
โครงการทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,635.71 ล้านบาท	1,777.00 ล้านบาท	1,260.00 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 โดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

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



**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
การจัดหารายได้จาก  
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดย บลจ.บวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
การกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 818,800,000 บาท)

**ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้  
ของอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ  
ที่กระทบต่อผลการดำเนินงาน  
ของกองทรัสต์**

กองทรัสต์ได้มีการแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 เรื่องที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 แจ้งความประสงค์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดช่วงปลายปี 2566 จำนวน 7,861 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 31.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ และมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2567 อีกประมาณร้อยละ 49.0 ซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเรื่องการต่อสัญญาเช่าจากทางกลุ่มผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ในปี 2568 เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์****ตอบแทนของกองทรัสต์**

สำหรับรอบปี 2566 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.664620 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 245,111,856 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 223.1 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนดตามที่ระบุใน ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.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  
จากการลงทุนชำระแล้ว**

กองทรัสต์มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ในปี 2566 จำนวน 0.1050 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 38,724,000 บาท โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.7107 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
2	12 ธันวาคม 2566	0.1050
รวม		0.2893

**ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของ  
กองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่  
ผ่านมา**

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 284.48 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 153.36 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 80.32 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.44 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.05 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 48.31 ล้านบาท

### 3. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

#### 3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 3.1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 3.1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 3.1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
- 3.1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 3.1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
- 3.1.6) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3.1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 3.1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- 3.1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์
- 3.1.10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

#### 3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 3.2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- 3.2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
- 3.2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

#### 3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 3.3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 3.3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

#### 3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 3.4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 3.4.2) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.4.3) 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	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,581,306,160 บาท

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

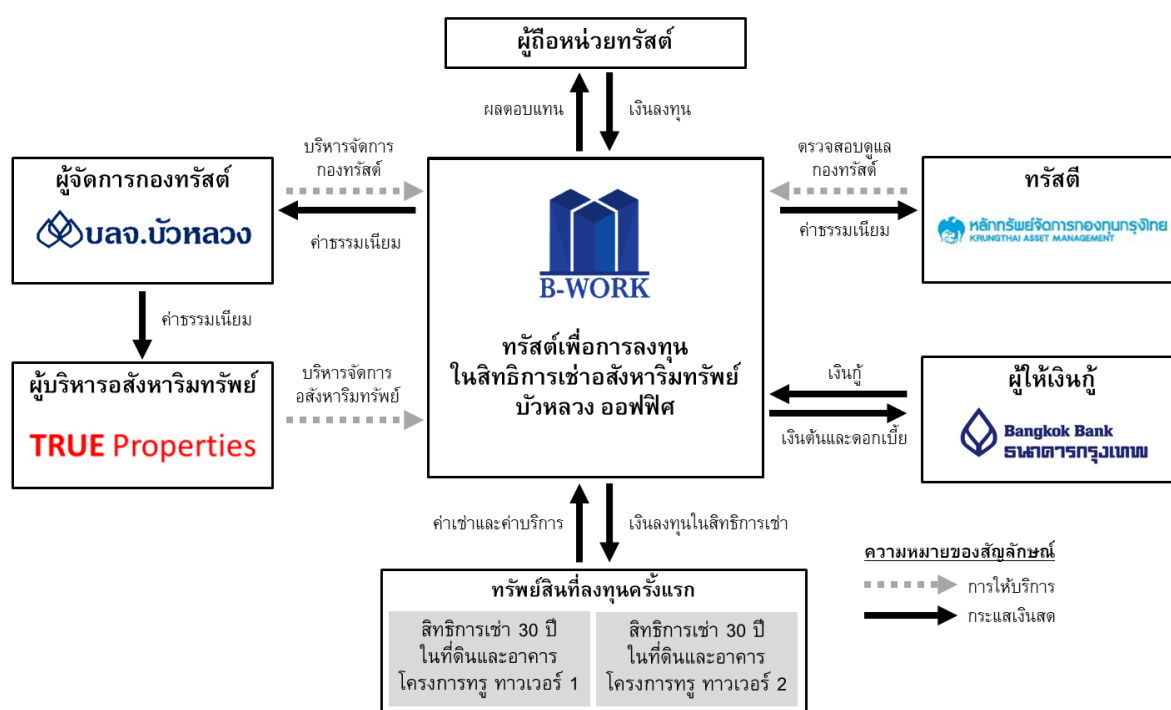
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (“REIT”)) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี -

## 2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุใน ส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.6 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

## 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>- ระบบตู้ประจัน (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 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่กลุ่มธุรกิจ กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ 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>- ระบบตู้ประธาน (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 เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ 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	24 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2566	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,990,000,000 บาท	1,260,000,000 บาท
<b>สมมติฐานสำคัญ</b>		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,827 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร 1 พื้นที่ 11,669 ตารางเมตร</li> <li>- อาคาร 2 พื้นที่ 7,757 ตารางเมตร</li> <li>- อาคาร 3 พื้นที่ 1,063 ตารางเมตร</li> <li>- อาคาร 4 พื้นที่ 4,552 ตารางเมตร</li> </ul> รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,041 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่	722 บาท/ตร.ม./เดือน	<u>พื้นที่สำนักงาน</u> ระหว่าง 550 - 648 บาท/ตร.ม./เดือน <u>พื้นที่ห้อง Studio</u> ระหว่าง 1,010 - 1,028 บาท/ตร.ม./เดือน

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	ปรับขึ้นร้อยละ 0.00 - 3.25 ต่อปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98.0	- เฉลี่ย 5 ปีแรก ร้อยละ 81.06 - จากนั้น ร้อยละ 87.8
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค และรายได้อื่น	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	
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 พรอเพอร์ตีส ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

## 2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

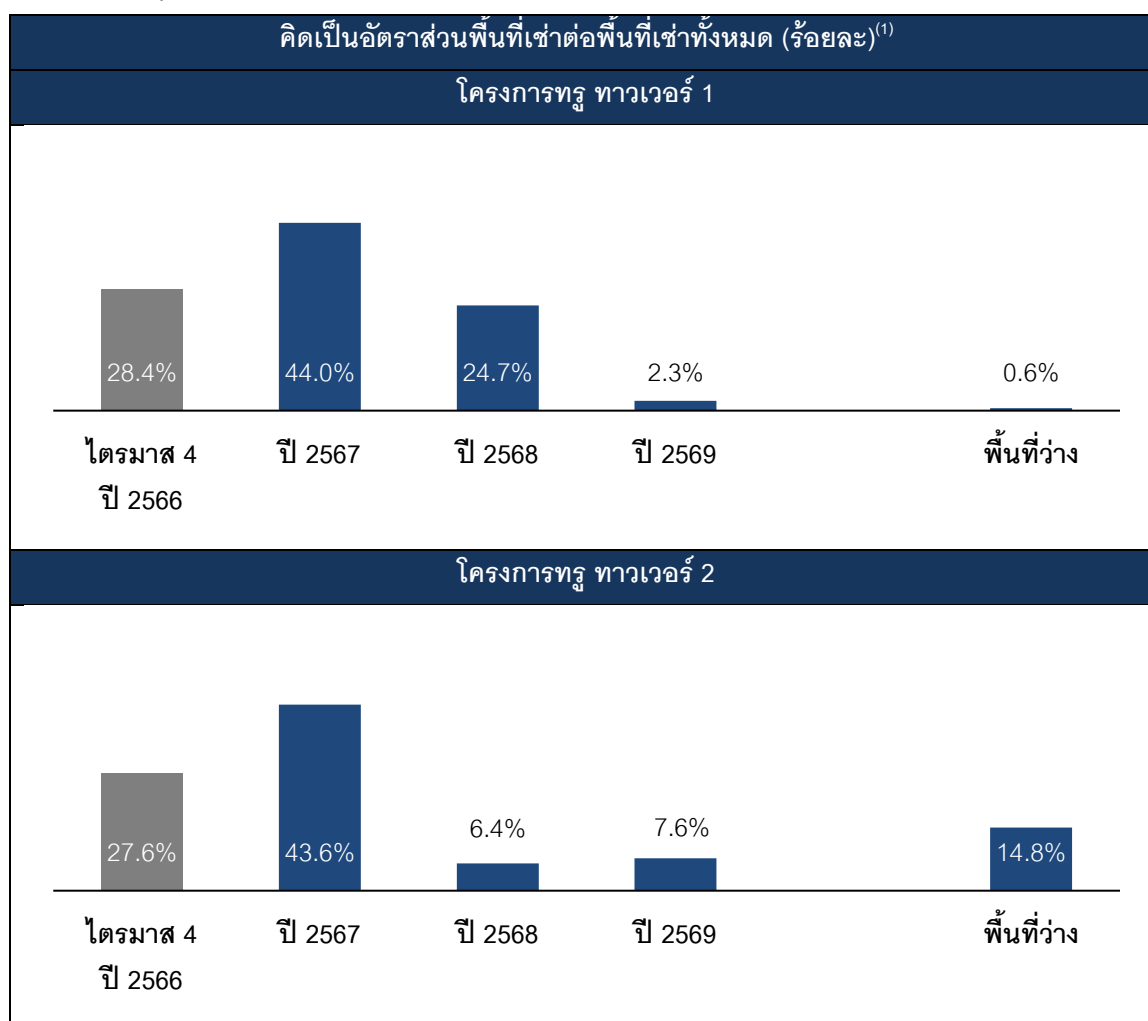
สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการพื้นที่ (“สัญญาเช่า”) กับผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วย คือ กลุ่มทูล กลุ่มเจริญโภคภัณฑ์ และผู้เช่าภายนอก ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่จะมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่ได้จัดทำกับผู้เช่า ทั้งนี้ อัตราการเช่า สถานะอายุสัญญาคงเหลือก่อนต่ออายุสัญญาเช่า และภายหลังต่ออายุสัญญาเช่า มีรายละเอียดตามตาราง ด้านล่างนี้

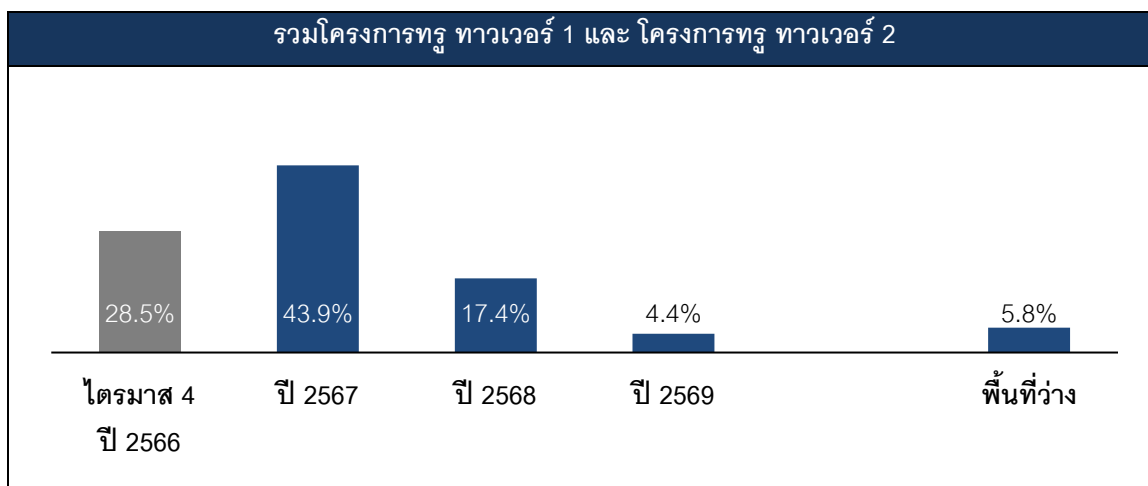
### 1.) อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567<sup>(1)</sup>

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	37,827	37,604	99.4%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	25,041	16,151	64.5%
รวมทั้งหมด	62,868	53,755	85.5%

หมายเหตุ (1) ไม่รวมผู้เช่ารายใหม่ที่มาเช่าพื้นที่ช่วงต้นปี 2567

### 2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปีก่อนต่อสัญญาเช่า





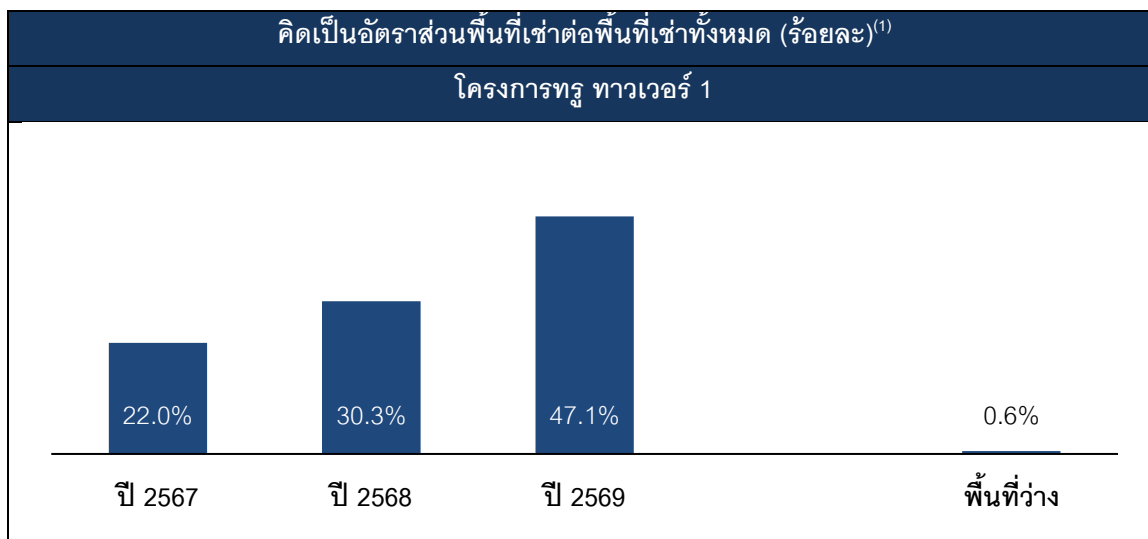
หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ก่อนต่อสัญญาเช่า

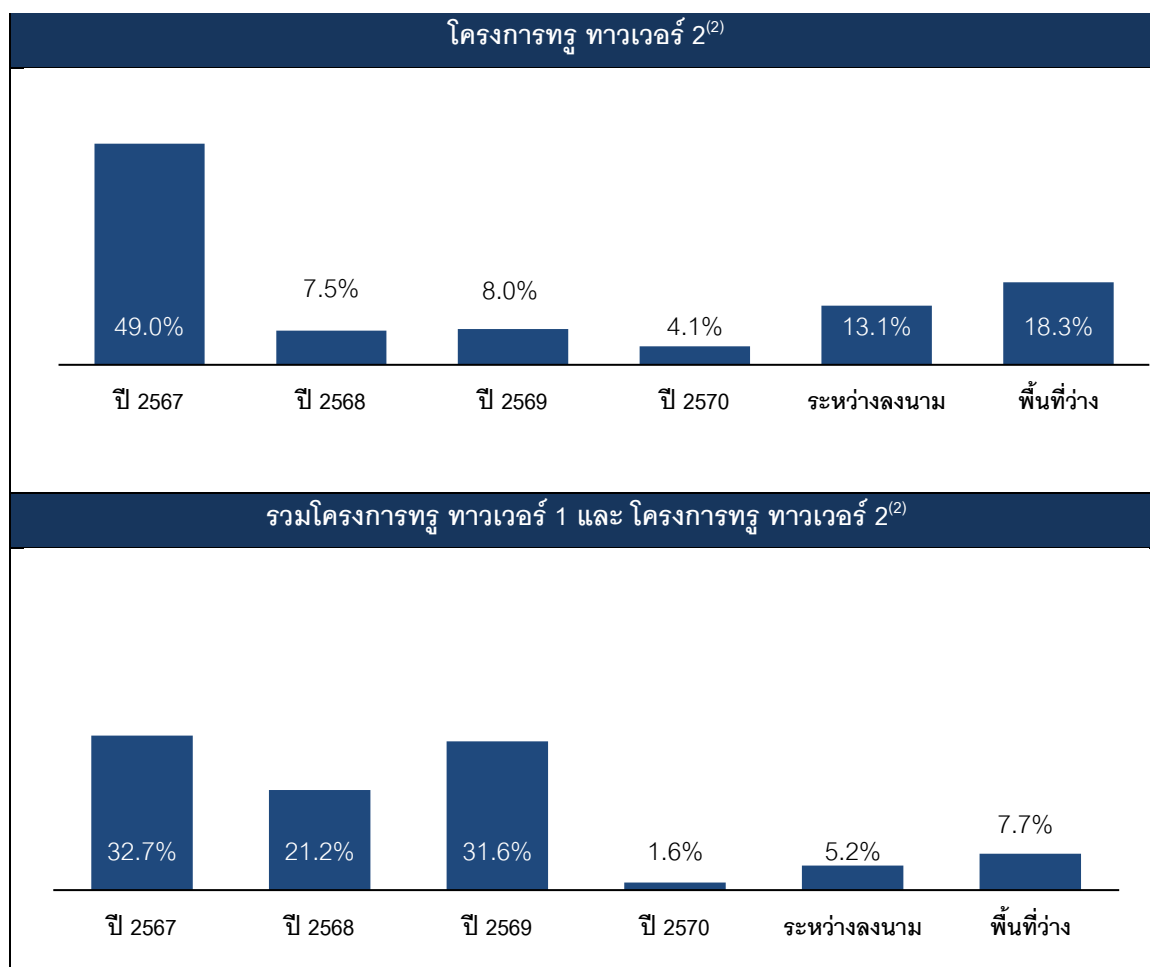
### 3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2566

โครงการ	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ ช่วงสิ้นปี 2566 (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>	พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ <sup>(1)</sup>
โครงการทรู ทาวเวอร์ 1	11,006 (17.5% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	100.0%
โครงการทรู ทาวเวอร์ 2	6,903 (11.0% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	21.0%
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>17,909 (28.5% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)</b>	<b>69.5%</b>

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 4.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า





หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ภายหลังต่อสัญญาเช่า

(2) พิจารณารวมผู้เช่ารายใหม่ที่มาเช่าพื้นที่ช่วงต้นปี 2567

### 5.) 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
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	627	646	668	691	713
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	581	598	619	640	651
รวมทั้งหมด	608	627	648	670	690

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(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



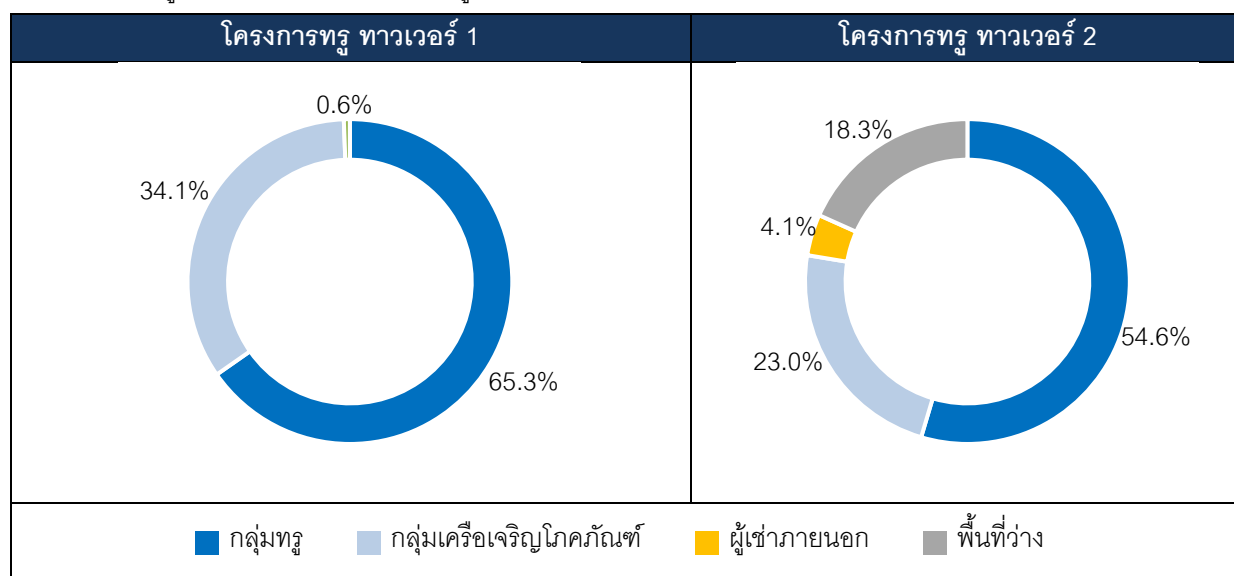
## 6.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	55.0%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	11.8%
บริการ	8.0%
สื่อและสิ่งพิมพ์	6.9%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.5%
อาหารและเครื่องดื่ม	2.1%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.9%
ขายส่ง	1.6%
เกมส์ออนไลน์และอื่น ๆ	0.8%
ขนส่งและโลจิสติกส์	0.8%
บริการเฉพาะกิจ	0.7%
ขายปลีก	0.2%
พื้นที่ว่าง	7.7%
<b>รวม</b>	<b>100.0%</b>

หมายเหตุ ข้อมูลสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่ภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และพิจารณารวมผู้เช่ารายใหม่ที่มาเช่าพื้นที่ช่วงต้นปี 2567

## 7.) ข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า

ปัจจุบันกองทรัสต์มี กลุ่มทุนและกลุ่มเครือข่ายโคกภักดิ์ เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า ดังนี้



## 8.) ผลกระทบในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่อสัญญาเช่า

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

## 2.6 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

## 2.7 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

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2566 ของกองทรัสต์ มีจำนวนเงินวงเงินกู้ระยะยาว เท่ากับ 818,800,000 บาท และมีสัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.43

### 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

- เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ สอดคล้องกับการขยายตัวต่อเนื่องของภาคบริการและตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะประเทศเศรษฐกิจหลักทั้งสหรัฐฯ และจีน การฟื้นตัวดีขึ้นของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลักส่งผลให้ปริมาณการค้าโลกมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของยอดขายเซมิคอนดักเตอร์และคำสั่งซื้อล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นในหลายประเทศ ซึ่งส่งผลให้ภาคการผลิตอุตสาหกรรมและการส่งออกของหลายประเทศในกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียนเริ่มกลับมาขยายตัว อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 4 สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาส ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566 ได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดเงินตลาดทุน รวมทั้งส่งผลให้ราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และทำให้อัตราเงินเฟ้อในหลายประเทศยังคงทรงตัวในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงินซึ่งส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศส่วนใหญ่ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการค้าระหว่างประเทศ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก และสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่สูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับสัญญาณขาขึ้นของวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มปรากฏชัดเจนมากขึ้นนับตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2566 อย่างไรก็ดี ในภาพรวมเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากปี 2566 ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศหลักทั้งเศรษฐกิจสหรัฐฯ ญี่ปุ่น และจีน ในขณะที่เศรษฐกิจในกลุ่มยูโรโซนมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำในปีก่อน ส่วนกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่และเศรษฐกิจอาเซียนมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นตามการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามแนวโน้มการฟื้นตัวของปริมาณการค้าโลกสำหรับแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อในปี 2567 มีทิศทางผ่อนคลายลงต่อเนื่องตามการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางในช่วงที่ผ่านมา ภายใต้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ที่ยังคงเปราะบาง คาดว่าจะทำให้อัตราการกลางประเทศสำคัญ ๆ เริ่มปรับเปลี่ยนทิศทางนโยบายการเงินโดยการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- เศรษฐกิจประเทศกลุ่มอาเซียน ส่วนใหญ่ขยายตัวต่อเนื่องตามการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้า โดยเศรษฐกิจอินโดนีเซีย มาเลเซีย และเวียดนามขยายตัวร้อยละ 5.0 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 6.7 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 4.9 ร้อยละ 3.3 และร้อยละ 5.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามลำดับ ส่วนเศรษฐกิจฟิลิปปินส์ขยายตัวร้อยละ 5.6 เทียบกับร้อยละ 6.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่แรงกดดันด้านเงินเฟ้อของ หลายประเทศส่วนใหญ่เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้อัตราการกลางมาเลเซียและเวียดนามยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในช่วงไตรมาสที่สี่ ขณะที่ธนาคารกลางอินโดนีเซียและฟิลิปปินส์ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดแรงกดดันด้านเงินเฟ้อและรักษาเสถียรภาพของอัตราแลกเปลี่ยน

- เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 โดยด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการ ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวแรงขึ้น ด้านการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อ การอุปโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขยายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อพิจารณารวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

ที่มา: NESDC ECONOMIC REPORT ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ทั้งปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 แถลงข่าว วันจันทร์ที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 09.30 น.

### 3.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

#### 3.2.1 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.8 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.0 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าในปี พ.ศ.2566 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จเข้าสู่ตลาด 298,771 ตารางเมตร สำหรับในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา อุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้วยพื้นที่เข้าร่วม 99,911 ตารางเมตร ประกอบด้วย 1) โครงการ ควอนท์ - สุขุมวิท 25 2) โครงการสยามปทุมวัน เอ็มส 3) อาคารพี 23 ออฟฟิศ บั๊วดี้ง 4) อาคารเอนโก เทอร์มินอล และ 5) อาคารเจแอลเค ทาวเวอร์ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า มีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่เข้าร่วมอีกกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2567 อาจมีอุปทานพื้นที่สำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางส่วนเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในปีที่ผ่านมา สาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้าและอัตราการเช่าล่วงหน้าในหลายอาคารที่ค่อนข้างต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.7 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีที่ร้อยละ 88.5 ปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.5 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าสถานการณ์การย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานที่ดีกว่านั้นอาจจะชัดเจนมากขึ้นในปี พ.ศ.2567 ที่พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ๆ จำนวนมากมีกำหนดเปิดให้บริการเช่นเดียวกัน ด้วยเหตุนี้ผู้เช่าในอาคารเก่าที่มีอยู่ในปัจจุบันจึงมีแนวโน้มในการต่อสัญญาน้อยลง ส่งผลให้เจ้าของอาคารบางส่วนมอบข้อเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษแก่ผู้เช่าเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 มาอยู่ที่ 767.6 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากราคาเสนอเช่าของอาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จที่เข้าสู่ตลาดยังคงมีระดับราคาเช่าที่ค่อนข้างสูงกว่าราคาตลาดและอาคารสำนักงานเก่าในพื้นที่ ส่งผลให้ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมของตลาดมีการปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านลุมพินี ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาเสนอเช่าที่สูงที่สุดอย่างต่อเนื่อง โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกช่วงระดับราคา ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 1,061 บาทต่อตารางเมตร

### 3.2.2 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2566 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ทั้งหมด 1,241,195 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2566 ที่ผ่านมามีอุปทานพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่นี้ รวมถึงในปี พ.ศ.2567 คาดการณ์ว่า ทำเลย่านนี้จะยังคงไม่มีอาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการใหม่ โดยอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการเร็วที่สุดคือในปี พ.ศ.2568 คือ 1) โครงการเอไอเอ รัชดา 2 เป็นอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่พาณิชย์กรรม สูง 31 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 110,000 ตารางเมตร เป็นส่วนพื้นที่สำนักงานตั้งแต่ชั้น 7-31 มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 44,000 ตารางเมตร คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเปิดให้บริการได้ในปี พ.ศ.2568 และ 2) โครงการวีริเทิล รัชดา ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษกมีมูลค่าการลงทุนรวม 7,000 ล้านบาท เป็นส่วนพื้นที่สำนักงานจำนวน 5 ชั้น พื้นที่เช่ารวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเปิดให้บริการได้ในปีพ.ศ.2568 เช่นเดียวกัน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,079,113 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้ร้อยละ 86.9 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัวลง สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.5 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่ามีปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 หรือเฉลี่ยร้อยละ 4.8 ต่อปี

หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี พบว่าราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงาน ในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 อยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 จากในปีก่อนหน้าและคาดการณ์ว่าจะสามารถปรับราคาเสนอเช่าได้อีกประมาณร้อยละ 2.1 ในปี พ.ศ.2567

### 3.2.3 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลถนนพัฒนาการ

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลพัฒนาการทั้งหมดยังคงอยู่ที่ 106,608 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานทั้งหมด 8 โครงการ โดยพบว่าอุปทานที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดบนทำเลย่านนี้คือ โครงการ ัญญาพาร์ค ศรีนครินทร์ และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่ามีอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้ นอกจากนี้พบว่ามีการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าบางแห่งบนถนนพัฒนาการมีการกลับมาทำการตลาดอีกครั้งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 98,439 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 92.3 รองลงมาและเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ โดยพบว่าไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนาบนทำเลย่านนี้

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลถนนพัฒนาการ ถูกใช้ไปแล้วประมาณ 80,838 ตารางเมตร หรืออัตราการใช้คิดเป็นร้อยละ 75.8 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 13.5 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในทุกระดับอยู่ที่ 557 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.8 และในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าราคาเสนอเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 หรือเฉลี่ยปีละร้อยละ 2.3

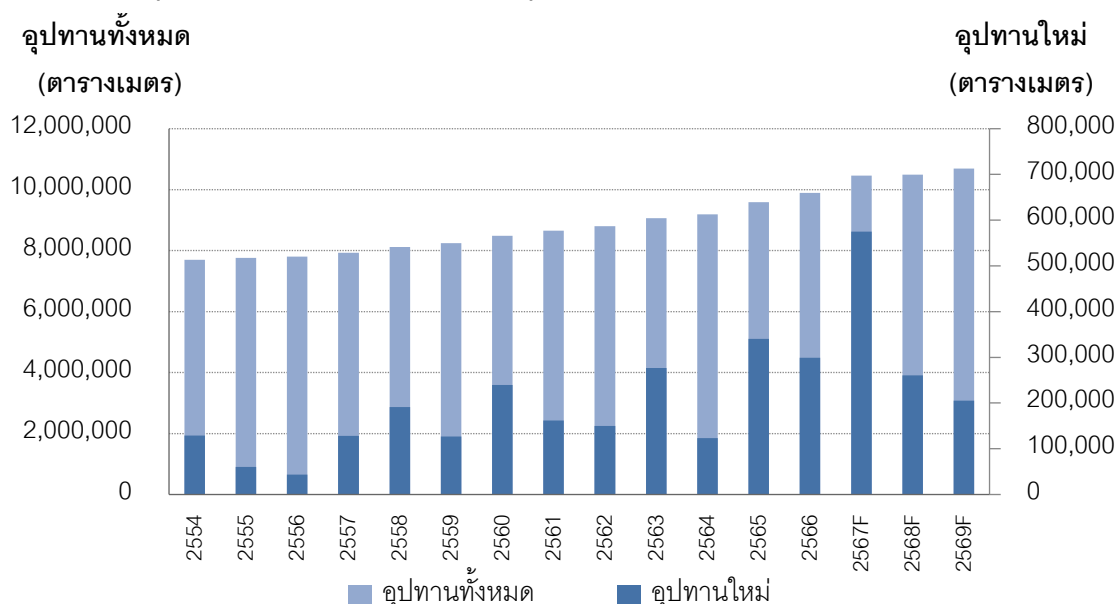
หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี พบว่าราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ อยู่ที่ 557 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.8 จากในปีก่อนหน้า และคาดการณ์ว่า ราคาเสนอเช่าอาจยังคงปรับตัวลดลงอีกประมาณร้อยละ 2.5 – 5.0 ในปี พ.ศ.2567 เนื่องจากเจ้าของอาคารบางส่วนจะยังคงมอบส่วนลดราคาและเงื่อนไขพิเศษให้กับผู้เช่ารายใหม่ เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเติมเต็มพื้นที่

### 3.3 สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

#### 3.3.1 อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.8 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.0 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าในปี พ.ศ.2566 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จเข้าสู่ตลาด 298,771 ตารางเมตร สำหรับในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา อุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้วยพื้นที่เข้าร่วม 99,911 ตารางเมตร ประกอบด้วย 1) โครงการ ควอนท์ - สุขุมวิท 25 2) โครงการสยามปทุมวัน เอ้าส์ 3) อาคารพี 23 ออฟฟิศ บิวด์ิง 4) อาคารเอนโก เทอร์มินอล และ 5) อาคารเจแอลเค ทาวเวอร์ ฝายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า มีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่เข้าร่วมอีกกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2567 อาจมีอุปทานพื้นที่สำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางส่วนเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในปีที่ผ่านมา สาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้าและอัตราการเช่าล่วงหน้าในหลายอาคารที่ค่อนข้างต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2554 – พ.ศ.2569F



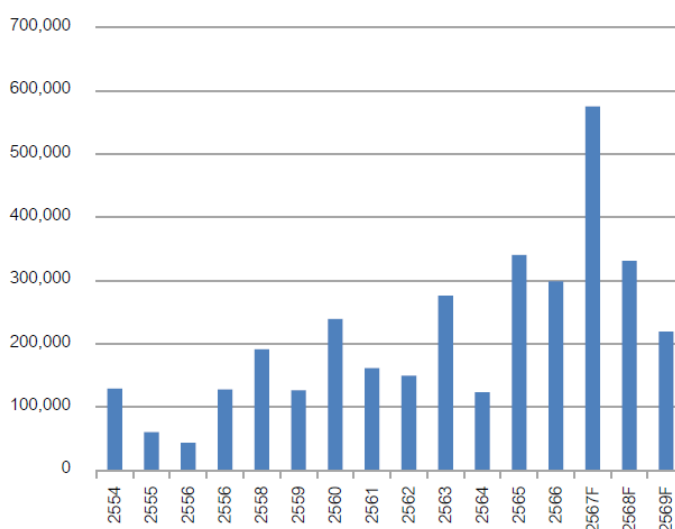
ที่มา: ฝายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

F : คาดการณ์อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในปี พ.ศ. 2567F-2569F

ฝายวิจัยคอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่า ร้อยละ 44.0 จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตามยังพบว่า พื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่า ร้อยละ 58.6 ยังคงตั้งอยู่ในย่าน

ศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนน วิถี เพชรจินต พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร นอกจากนี้พบว่า ในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ โครงการ วัน ออริจิน สยามเป้า และโครงการ เท็นท์ อเวนิว สุขุมวิท 10 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการเหล่านี้ เริ่มดำเนินการก่อสร้างในระยะเวลาไม่นาน หลังจากได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจะเป็นอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต

#### อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2569F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ณ สิ้นปี พ.ศ.2566 พบว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่รอบเมืองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.3 ตามมาด้วยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจคิดเป็นร้อยละ 43.8 และพื้นที่นอกเมืองคิดเป็นร้อยละ 10.9 สำหรับในช่วงปี พ.ศ. 2567 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่ามีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่เข้ารวมอีกกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2567 อาจมีอุปทานพื้นที่สำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางส่วนเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในปีนี้ สาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้าโดยพบว่ามีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 66.2 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 97.1 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

#### รายชื่ออุปทานในอนาคตระหว่างปี พ.ศ. 2567 – 2569 (หน่วย ตารางเมตร)

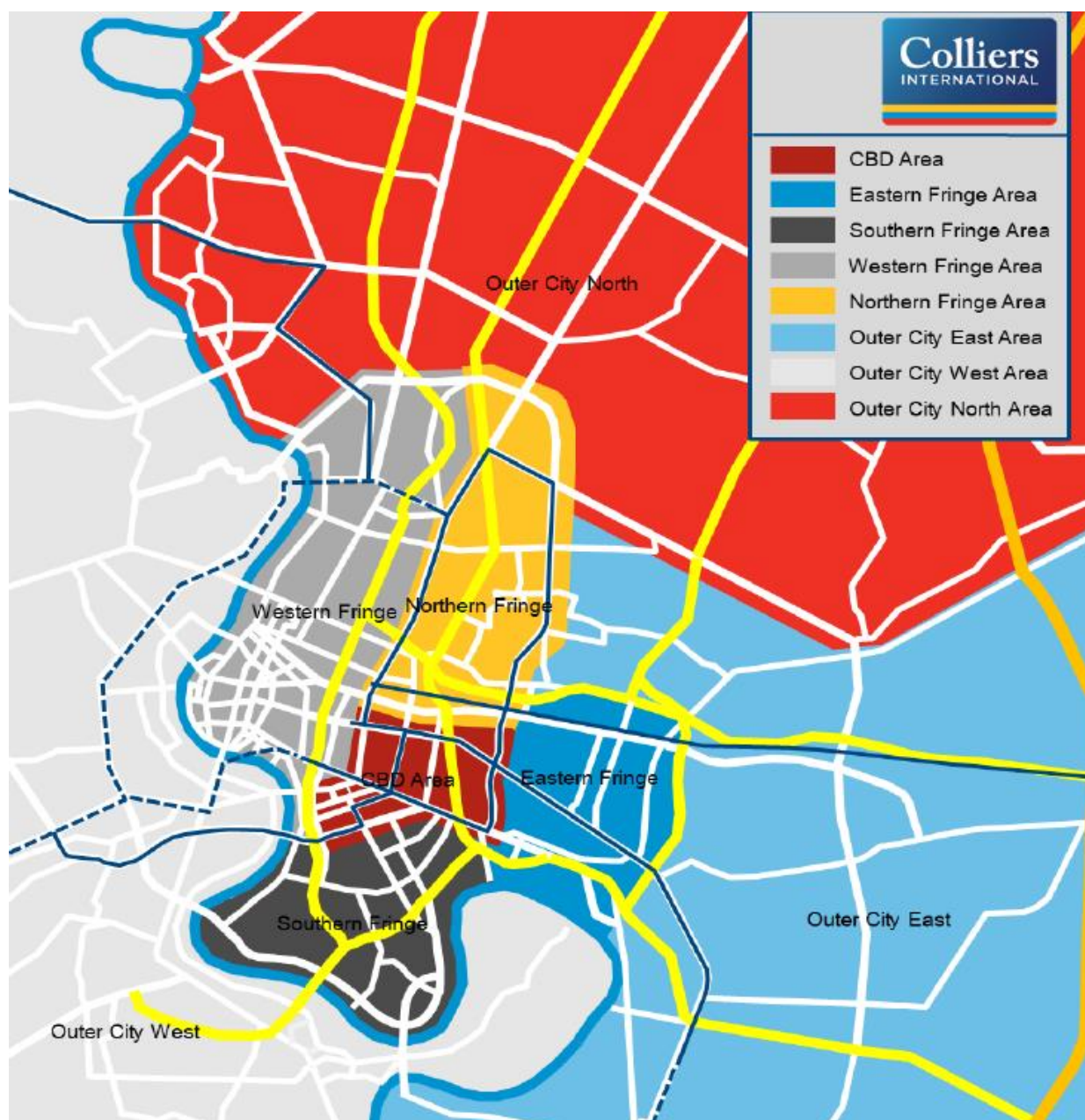
ปี	อาคาร	เกรด	ทำเลที่ตั้ง	CBD	Non-CBD	รวมพื้นที่
2567	Punn Rama 4	Est.A	CBD	21,000	-	21,000
	Ratchayothin Hills	Est.A	Northern Fringe	-	19,000	19,000
	JRK Tower	Est.A	CBD	30,957	-	30,957
	Mochit Complex	Est.A	Northern Fringe	-	70,500	70,500
	One Phayathai	Est.A	Northern Fringe	-	7,000	7,000
	The Forestias	Est.A	Outer City East	-	21,000	21,000
	One Origin Sanampao	Est.A	Northern Fringe	-	36,135	36,135
	One Bangkok 1	Est.A	CBD	201,000	-	201,000



ปี	อาคาร	เกรด	ทำเลที่ตั้ง	CBD	Non-CBD	รวมพื้นที่
	One Bangkok 2	Est.A	CBD	99,750	-	99,750
	Cloud 111	Est.A	Eastern Fringe	-	12,000	12,000
	Ramkhamhaeng Hills	Est.A	Eastern Fringe	-	12,082	12,082
	Oks Tower Ekkamai	Est.A	Eastern Fringe	-	4,400	4,400
	Supalai Icon	Est.A	CBD	24,063	-	24,063
	Sukhumvit Hills	Est.A	Eastern Fringe	-	9,800	9,800
	APAC Tower	Est.A	Eastern Fringe	-	32,500	32,500
	Thaizhong Tower	Est.B	Outer City East	-	18,600	18,600
	M Tower 2	Est.B	Outer City North	-	30,000	30,000
<b>รวม</b>				<b>376,770</b>	<b>273,017</b>	<b>649,787</b>
2568	One Bangkok 3	Est.A	CBD	70,750	-	70,750
	One Bangkok 4	Est.A	CBD	78,750	-	78,750
	Dusit Central Park	Est.A	CBD	90,000	-	90,000
	V Tower Office Building	Est.A	Eastern Fringe	-	12,500	12,500
	Boonmitr Silom	Est.A	CBD	15,403	-	15,403
	We Retail Ratchada	Est.A	Northern Fringe	-	20,000	20,000
	AIA Ratchada 2	Est.A	Northern Fringe	-	44,000	44,000
<b>รวม</b>				<b>254,903</b>	<b>76,500</b>	<b>331,403</b>
2569	Betagro Tower 2	Est.B	Outer City North	-	30,000	30,000
	10 <sup>th</sup> Avenue	Est.A	CBD	28,226	-	28,226
	V one Tower	Est.A	Outer City North	-	38,000	38,000
	CPN Siamsquare	Est.A	CBD	25,000	-	25,000
	One Origin Sukhumvit 79	Est.A	Eastern Fringe	-	9,500	9,500
	One Origin Sukhumvit 68	Est.A	Eastern Fringe	-	6,000	6,000
	PNP Tower	Est.A	Southern Fringe	-	11,817	11,817
<b>รวม</b>				<b>53,226</b>	<b>95,317</b>	<b>148,543</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>				<b>684,899</b>	<b>444,834</b>	<b>1,129,733</b>

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

## แผนที่แสดงการแบ่งเขตพื้นที่ในการศึกษา



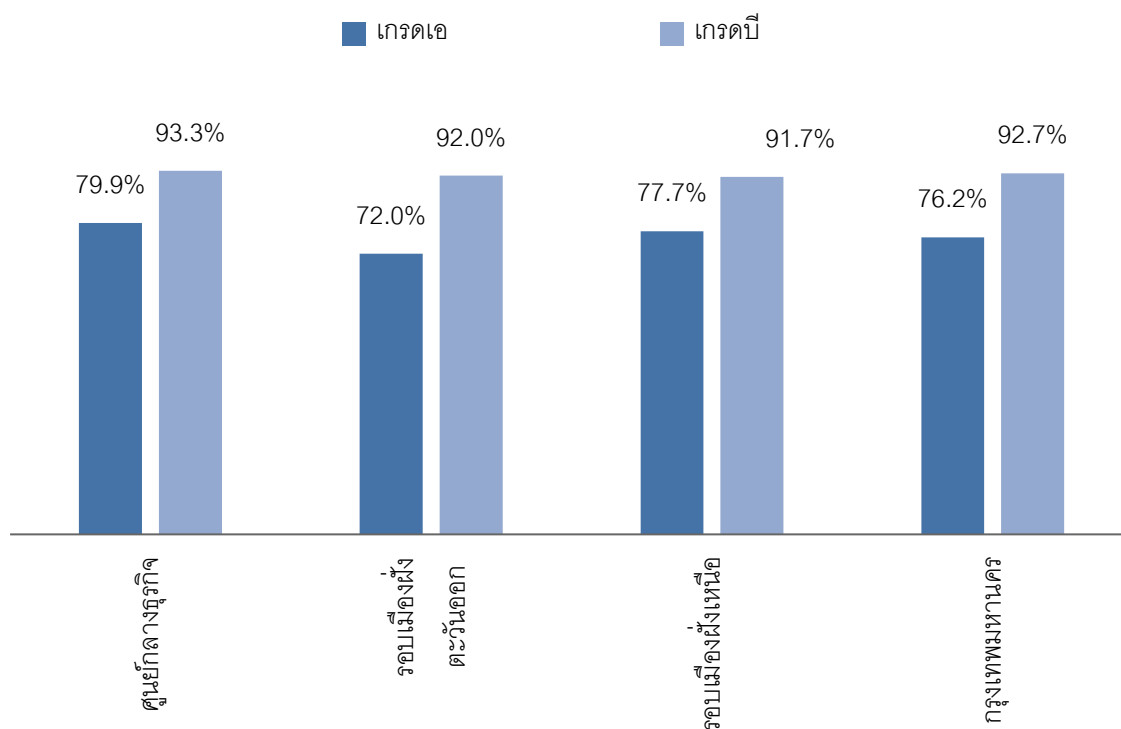
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

### 3.3.2 อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.7 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีที่ร้อยละ 88.5 ปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.5 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า การย้ายที่ตั้งไปยังอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานที่ดีกว่านั้น อาจจะชัดเจนมากขึ้นในปี พ.ศ.2567 ซึ่งพบว่าอาคารสำนักงานใหม่ๆ จำนวนมากมีกำหนดเปิดให้บริการในปีหน้า ด้วยเหตุนี้ผู้เช่าในอาคารเก่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน จึงมีแนวโน้มน้อยลงในการต่อสัญญา ส่งผลให้ผู้พัฒนาบางส่วนมอบข้อเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษแก่ผู้เช่าเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้ อาคารสำนักงานบางส่วนที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงสภาพลักษณะและ

การปรับปรุงครั้งใหญ่เพื่อดึงดูดความสนใจลูกค้า อาจเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น ซึ่งฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทยเชื่อว่าการให้ความสำคัญกับการส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นในพื้นที่สำนักงานจะเป็นก้าวสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นอัตราการเช่าให้สูงขึ้นในระยะยาว

### อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566



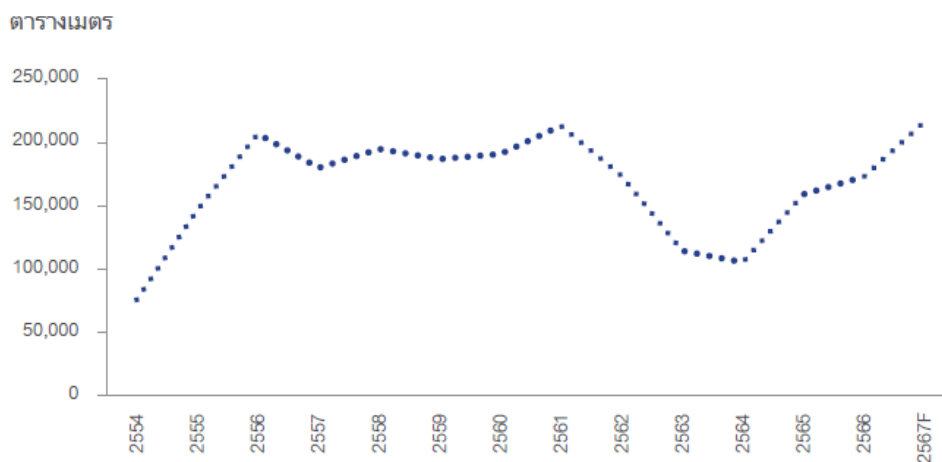
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น เกิดการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่มากกว่า 37,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ในปี พ.ศ.2566 ที่ผ่านมามีเกิดการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครอยู่ที่ 173,348 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทต่างชาติ กลุ่มบริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจเคมิคอลส์ และกลุ่มบริษัทการค้าออนไลน์ รวมถึงการใช้เองของผู้พัฒนา ซึ่งบริษัทดังกล่าวยังคงมองหาพื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางเมือง รวมถึงพื้นที่รอบใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก และมีราคาเช่าที่ไม่สูงมากนัก

ถึงแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองว่าตลาดอาคารสำนักงานยังสามารถรักษาผลตอบแทนกำไรของธุรกิจนี้ได้ในระดับที่น่าพอใจ และถือเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบน้อยกว่าธุรกิจเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่ง ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า สำหรับในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมามีอุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ กว่า 173,348 ตารางเมตร ซึ่งยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นจากในปี พ.ศ.2565 ที่ผ่านมามีเล็กน้อย และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2567 อาจมีการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ กว่า 216,000 ตารางเมตร จากอุปทานที่คาดว่าจะเปิดบริการใหม่ในปีหน้ากว่า 500,000 ตารางเมตร ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าจากอุปทานใหม่เข้ามากว่า 500,000 ตารางเมตร กว่าร้อยละ 40.0 ของอาคารสำนักงานที่เข้ามาใหม่ นั้นได้มีการจองพื้นที่เช่าไว้แล้ว และพบว่าแนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์ใหม่จากลูกค้าต่างชาติเริ่มมองหาพื้นที่เช่าใหม่

สำหรับในอนาคตซึ่งจากข้อมูลพบว่า บางอาคารสำนักงานที่เปิดบริการใหม่ในช่วงที่ผ่านมา หากราคาเสนอเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมรูปแบบอาคารที่ทันสมัย ยังคงได้รับการตอบรับจากผู้เช่ารายใหม่เป็นอย่างดี เช่น อาคาร วัน แบงค็อก อาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ย่านลุมพินี สำหรับ อาคารแรก บนพื้นที่ให้เช่ารวมกว่า 95,000 ตารางเมตร จำนวน 50 ชั้น มียอดการจองล่วงหน้ามากกว่าร้อยละ 50.0 หลังจากทีอาคารเปิดให้จองอย่างเป็นทางการเพียงแค่ 1 ปี เท่านั้น

### อุปสงค์การใช้ พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อ ปี พ.ศ. 2554 – 2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

F : คาดการณ์อุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานในปี พ.ศ. 2567

ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงาน ใหม่ในปี พ.ศ.2567 อาจปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากภาพรวมความต้องการใช้พื้นที่ใหม่ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น บวกกับอุปทานใหม่ที่รอการเปิดตัวในปีหน้าหลายอาคารเป็นอาคารที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพรวมถึง คุณภาพของอาคารที่เป็นที่สนใจและจับตามองของกลุ่มผู้เช่าอาจส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ปรับตัวสูงขึ้น ถึงแม้ว่าภาพรวมพื้นที่ว่างรอการเช่ายังคงมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ.2563 ที่ผ่านมาในหลายอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงเทรนด์ของการทำงานนอกพื้นที่ที่พบว่าบริษัทจำนวนมากอยู่ระหว่างการพิจารณาบทบาทใหม่ของพื้นที่สำนักงานในฐานะที่เป็นสถานที่สำหรับการทำงานร่วมกัน และสร้างวัฒนธรรมขององค์กรโดยต้องมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยน ที่สำคัญไปกว่านั้นคือ การปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุดจะกลายเป็นสิ่งที่ทุกคนให้ความสำคัญ ขณะที่ผู้เช่ารายใหญ่ที่มีการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในแต่ละอาคารสำนักงาน จะมีอำนาจการเจรจาต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อที่จะได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

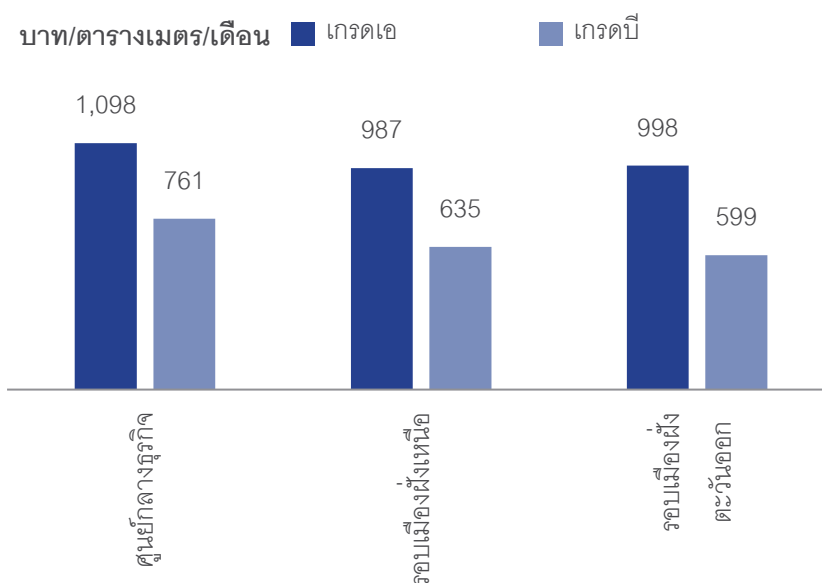
### 3.3.3 อัตราค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 มาอยู่ที่ 767.6 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากราคาเสนอเช่าของอาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเข้าสู่ตลาดยังคงมีระดับราคาเช่าที่ค่อนข้างสูงกว่าราคาตลาดและอาคารสำนักงานเก่าในพื้นที่ ส่งผลให้ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมของตลาดมีการปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาเสนอเช่าที่สูงที่สุดอย่างต่อเนื่อง โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกช่วงระดับราคา ณ สิ้นไตรมาส 4

ปี พ.ศ.2566 อยู่ที่ 1,061 บาทต่อตารางเมตร ตอกย้ำความโดดเด่นของตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้ เช่น เฟลิมิจิต ซิดลม และพระราม 4 เป็นต้น ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวมาอยู่ที่ 1,098 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนหน้า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้นที่ผ่านมามีเกิดจากโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ย่านลูมพินีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการใหม่ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ผู้พัฒนาหลายรายมีการปรับปรุงอาคารสำนักงานใหม่เพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่เช่าที่ว่างรอการเช่า ผู้พัฒนาบางรายเสนอค่าคอมมิชชั่นที่สูงขึ้นให้กับเอเจนซี่ รวมถึงการเสนอราคาเช่าที่น่าสนใจเพื่อดึงดูดลูกค้ารายใหม่และมอบส่วนลดพิเศษสำหรับผู้เช่ารายใหญ่ที่สนใจพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้เช่าใหม่เข้ามาแทนที่ อย่างไรก็ตามฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 – 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่า และอัตราการเช่าในแต่ละอาคาร หากเป็นอาคารที่มีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างสูง ราคาปิดจริงอาจไม่สามารถปรับลดลงได้มากนัก แต่หากเป็นอาคารที่ยังมีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างต่ำ ผู้เช่าจะสามารถต่อรองราคาได้ค่อนข้างมาก เนื่องจากเจ้าของอาคารต้องการผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเติมเต็มพื้นที่ว่างเหล่านั้น

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเปิดบริการใหม่บนทำเลย่านลูมพินีในปีหน้าจะมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่า 1,400 บาท และจะส่งผลให้ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

#### ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยแบ่งตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: การคำนวณราคาเช่าของฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์สประเทศไทยเป็นการคำนวณจากราคาเสนอเช่าเฉลี่ยไม่ใช่ราคาเช่าที่จับจริงสำหรับราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 - 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าในแต่ละอาคาร

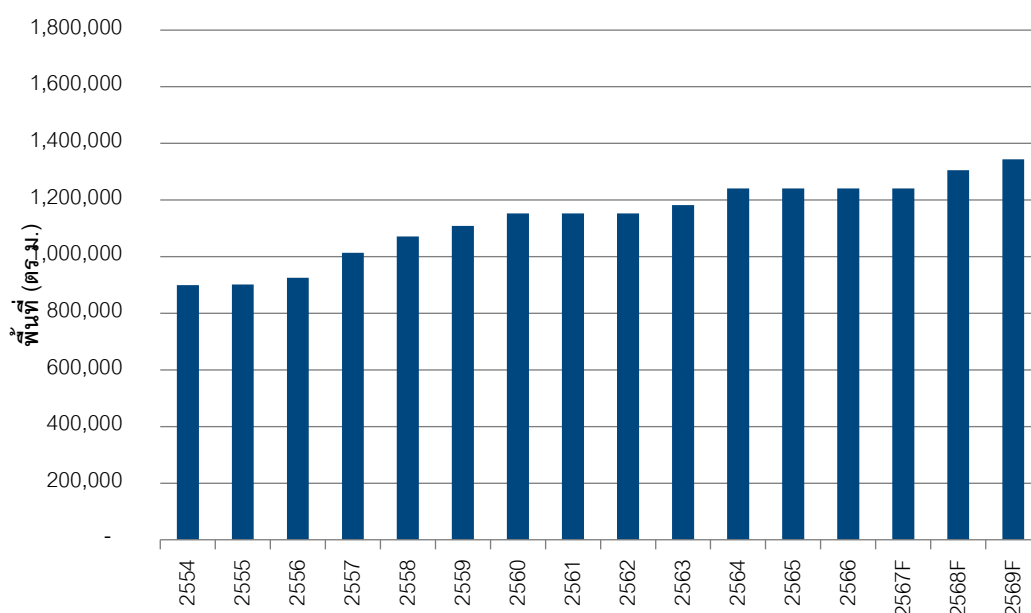
### 3.4 สรุปภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

#### 3.4.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

##### อุปทาน

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าอุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 มีอุปทานสะสมทั้งหมด 1,241,195 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2566 ที่ผ่านมามีอุปทานพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่นี้ รวมถึงในปี พ.ศ.2567 คาดการณ์ว่าทำเลย่านนี้จะยังคงไม่มีอาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการใหม่ โดยอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการเร็วที่สุดคือในปี พ.ศ. 2568 คือ โครงการ AIA รัชดา 2 เป็นอาคารสำนักงาน พร้อมพื้นที่พาณิชย์สูง 31 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 110,000 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงาน อยู่บนชั้นตั้งแต่ 7-31 มีพื้นที่ทั้งหมด 44,000 ตารางเมตร คาดว่าก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2568 โครงการวีริเทล รัชดา โครงการตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษกมีมูลค่าการลงทุนรวม 7,00 ล้านบาท เป็นพื้นที่สำนักงาน 5 ชั้น พื้นที่เช่ารวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร คาดว่าก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2568 เช่นเดียวกัน

อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ปี พ.ศ.2554 – พ.ศ.2569F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมทั้งหมด 1,241,195 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 818,773 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.0 รองลงมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ 272,586 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.0 และพื้นที่สำนักงานเกรดซีอีกประมาณ 149,836 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 12.0 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้

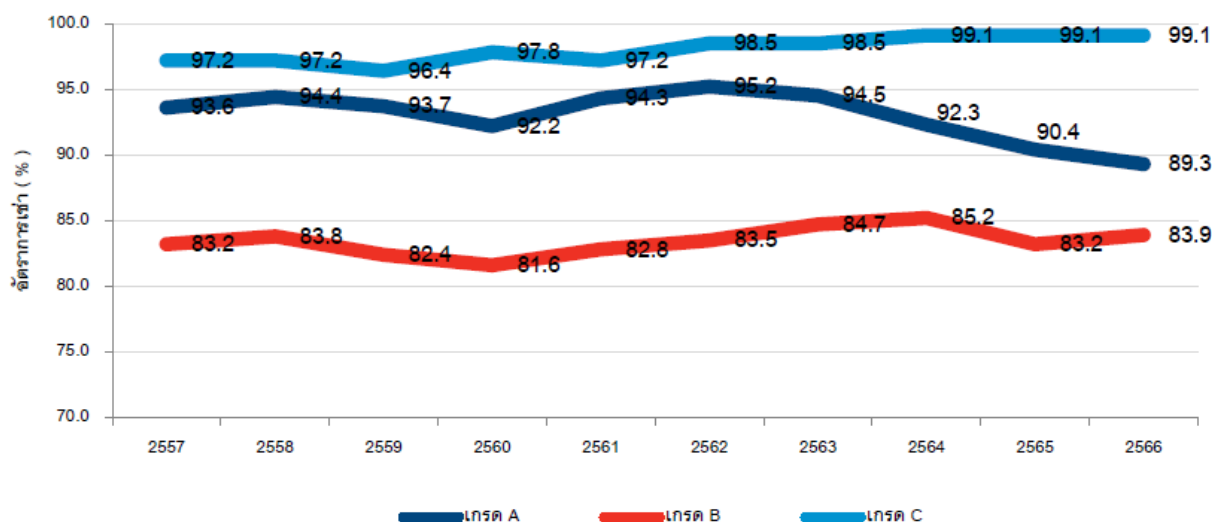
### อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,079,113 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 86.9 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวมีแนวโน้มในการลดขนาดพื้นที่เช่า หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าการทำงานร่วมกัน และพบว่าหลายบริษัทที่มีความต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดพื้นที่ลง หรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลงในพื้นที่



ใกล้เคียงเพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว แต่ในขณะเดียวกันอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีมีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางรายเลือกทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 เป็นอาคารสำนักงานใหม่แทนที่อาคารสำนักงานเดิม

#### อัตราการเช่าในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 จำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566



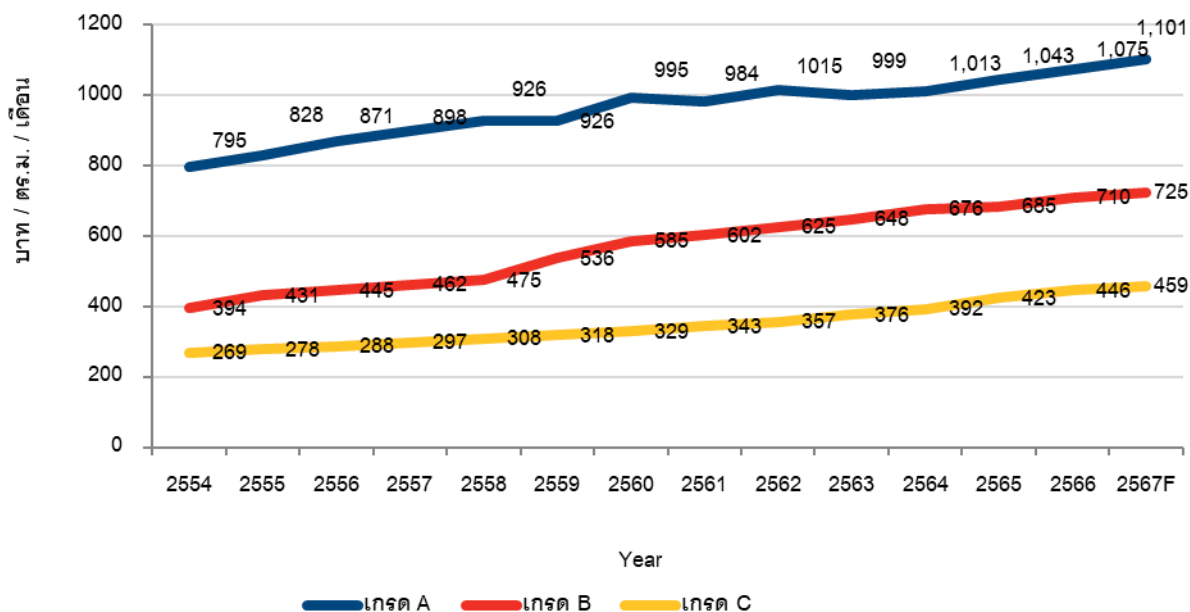
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 พื้นที่สำนักงานเกรดซีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 99.1 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด และเป็นอาคารสำนักงานเกรดเดียวที่อัตราการเช่าพื้นที่ไม่ปรับลดลง เหลือพื้นที่ว่างรอการเช่าเพียงแค่ 1,320 ตารางเมตรเท่านั้น เนื่องจากอุปทานรวมพื้นที่สำนักงานเกรดซีในพื้นที่นี้มีน้อยที่สุดประกอบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ ส่งผลให้เป็นที่น่าสนใจของผู้เช่าที่ต้องการควบคุมค่าใช้จ่ายในเรื่องของการเช่าพื้นที่สำนักงาน รองมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 89.3 ซึ่งเหลือพื้นที่รอการเช่าอีก 29,114 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 83.9 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่รัชดาภิเษก / พระราม 9 มีพื้นที่ว่างรอการเช่ามากขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางรายใหญ่บางส่วนไม่ต่อสัญญาเช่า ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดบีในหลายอาคารมีอัตราการเช่าที่สูงขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีการย้ายอาคารสำนักงานใหม่เข้ามาแทนที่

#### แนวโน้มอัตราค่าเช่า

สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.5 การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาเสนอเช่าในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมามีส่วนหนึ่งมาจากราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานหลายอาคารที่ปรับราคาเสนอเช่าขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมราคาเสนอเช่าในทุกระดับในพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่เมื่อเทียบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานครที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.3 เท่านั้น สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ที่ยังคงเติบโตสวนกระแสภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

#### ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: การคำนวณราคาค่าเช่าของฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์สประเทศไทยเป็นการคำนวณจากราคาเสนอเช่าเฉลี่ย ไม่ใช่ราคาค่าเช่าที่จับจริงสำหรับราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 - 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าในแต่ละอาคาร

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 อยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงร้อยละ 3.0 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบี อยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 จากปีก่อนหน้า และราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี อยู่ที่ 446 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากปีก่อนหน้า

### การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีการ ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 หรือเฉลี่ยปีละ 4.8 โดยภาพรวมสำหรับในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา การปรับตัวในส่วนของราคาเสนอเช่าสูงกว่าการปรับราคาเสนอเช่าภาพรวมของตลาด โดยพบว่าหลายอาคารสำนักงานมีการปรับราคาเสนอเช่าขึ้น เนื่องจากอัตราการเช่าที่สูงขึ้น ส่งผลให้เจ้าของอาคารหลายแห่งปรับราคาเสนอเช่าขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซี พบว่า ราคาเสนอเช่าในปีที่ผ่านมาปรับตัวสูงขึ้นอย่างชัดเจนมากกว่าร้อยละ 3.0-5.0 ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอบางอาคารมีการปรับลดราคาเสนอเช่าลงเล็กน้อย เนื่องจากมีผู้เช่าบางส่วนไม่ต่อสัญญาเช่า ส่งผลให้พื้นที่ว่างรอการเช่าเพิ่มมากขึ้น ซึ่งในปี พ.ศ. 2567 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงเป็น อาคารสำนักงานที่มีโอกาสปรับตัวสูงที่สุด เนื่องจากในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา พบว่าผู้เช่าหลายราย มีความต้องการปรับลดภาระในส่วนของคุณค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลง และเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานเกรดอื่นๆ ที่นอกเหนือจากเกรดเอในทำเลใกล้เคียงด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก และผู้เช่าบางส่วนมีการคืนพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมืองและมองหาพื้นที่เช่าใหม่บนทำเลย่านรัชดาภิเษก / พระราม 9 ประเด็นนี้ จึงเป็นโอกาสที่ดีของอาคารสำนักงานเกรดบีและซี ที่จะสามารถปรับราคาขึ้นได้ในปีพ.ศ. 2567

### แนวโน้มตลาด



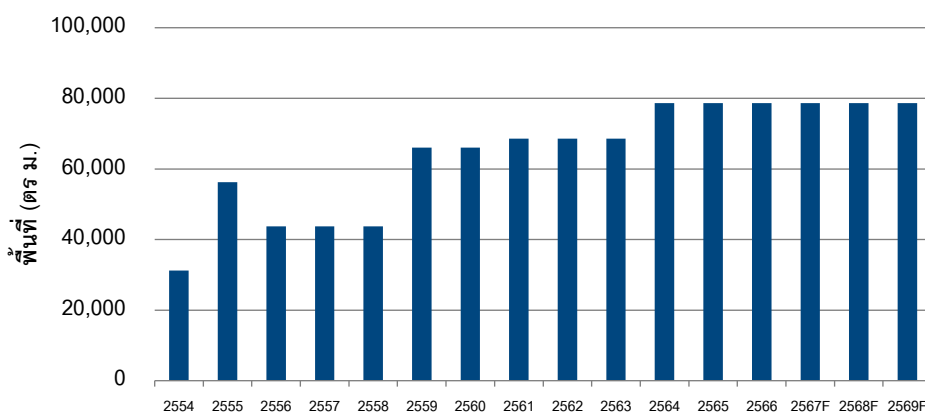
จากอัตราการเช่าเฉลี่ยปัจจุบัน ที่ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า อัตราการเช่าเฉลี่ยปรับตัวขึ้นไปสูงกว่าร้อยละ 88.5 ซึ่ง ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่า อัตราการเช่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2567 อาจปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากท่าเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ยังคงเป็นอีกหนึ่งทำเลที่ผู้เช่าต่างชาติ รวมถึงบริษัทชั้นนำในประเทศไทยยังคงมองหาพื้นที่เช่าเพื่อรองรับธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกเป็นจำนวนมาก สำหรับแนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานใหม่ในทำเล รัชดาภิเษก พระราม 9 พบว่าในปี พ.ศ. 2567 จะไม่มีพื้นที่สำนักงานใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการในพื้นที่ แต่จะมีหลังจากนั้นคือจากโครงการอาคารสำนักงาน เอไอเอ รัชดา 2 เป็นต้น ซึ่งถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับ ในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่อุปทานเปิดตัวใหม่เป็นจำนวนมากส่งผลให้ภาพรวมอัตราการเช่าปรับตัวลดลงอย่างเห็นได้ชัดขณะที่แผนพัฒนาโครงการ Super Tower ที่เดิมที่มีพื้นที่เช่ารวม กว่า 90,000 ตารางเมตร หลังจากการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และชะลอแผนการพัฒนาชั่วคราว ซึ่งหากโครงการดังกล่าว เริ่มกลับมาเดินหน้าพัฒนาอีกครั้งจะเป็นเสมือนปัจจัยบวกที่สำคัญในตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเล รัชดาภิเษก/ พระราม 9 ให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง และจะส่งผลให้ราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากปัจจุบันที่มีราคาเสนอขายสูงกว่า 1.1 ล้านบาทต่อตารางวา สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวม คาดการณ์ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในส่วนของอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงสามารถปรับตัวได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอยังคงอยู่ในภาวะที่ค่อนข้างท้าทายจากอุปทานใหม่ในอนาคตบวกกับอัตราการเช่าในหลายอาคารที่ปรับตัวลดลง อาจส่งผลให้เจ้าของอาคารรักษาระดับราคาเสนอเช่าเดิมไว้หรือปรับลดลงเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่พื้นที่ว่างเดิมที่เคยว่างลง

### 3.4.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ

#### อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2566 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลพัฒนาการทั้งหมดยังคงอยู่ที่ 106,608 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานทั้งหมด 8 โครงการ โดยพบว่าอุปทานที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดบนทำเลย่านนี้คือ โครงการ ัญญาพาร์ค ศรีนครินทร์ และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่ามีอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้ นอกจากนี้พบว่ามีการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าบางแห่งบนถนนพัฒนาการมีการกลับมาทำการตลาดอีกครั้งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 98,439 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 92.3 รองลงมาและเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ โดยพบว่าไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนาบนทำเลย่านนี้

**อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลถนนพัฒนาการ ปี พ.ศ.2554 – พ.ศ.2569F**

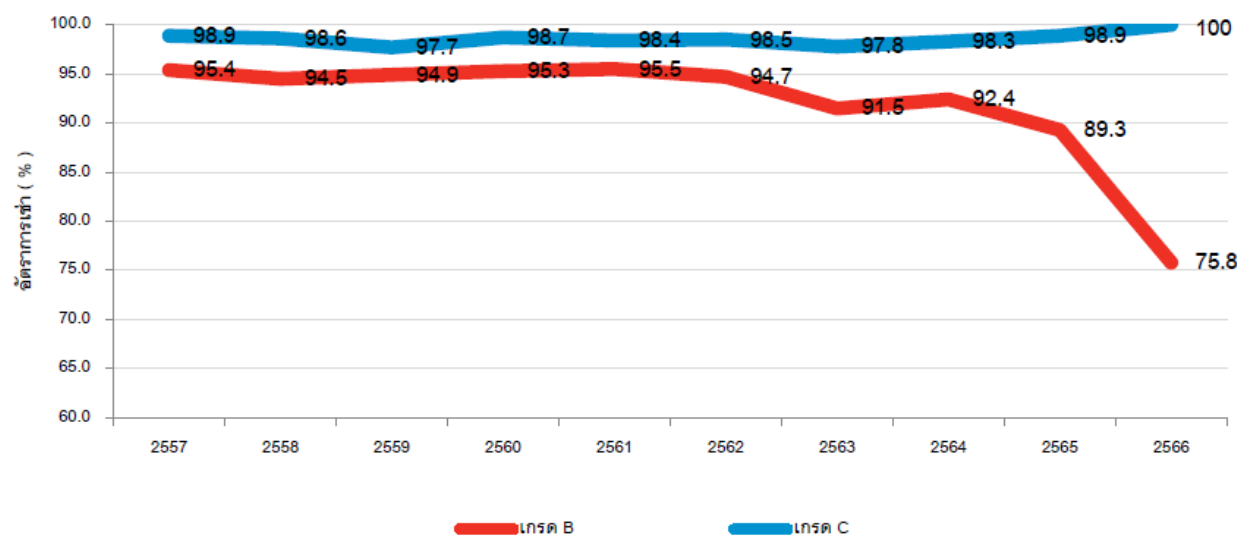


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

### อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2566 ทำเลถนนพัฒนาการ พบว่ามีพื้นที่สำนักงานถูกใช้ไปแล้ว 80,838 ตารางเมตร หรือ มีอัตราการเช่าคิดเป็น ร้อยละ 75.8 ปรับตัวลดลงร้อยละ 13.5 จากปีก่อนหน้า โดยมีพื้นที่ว่างปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนคืนพื้นที่และผู้เช่ารายใหม่ยังไม่สามารถเข้ามาเติมเต็มพื้นที่ในส่วนที่ว่างลงได้ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานเกรด ซี มีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 100.0 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด รองมาคือพื้นที่สำนักงานเกรด บี พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 73.8 ซึ่งเหลือพื้นที่สำนักงานรอการเช่าอีก 25,770 ตารางเมตร

### อัตราการเช่าในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566

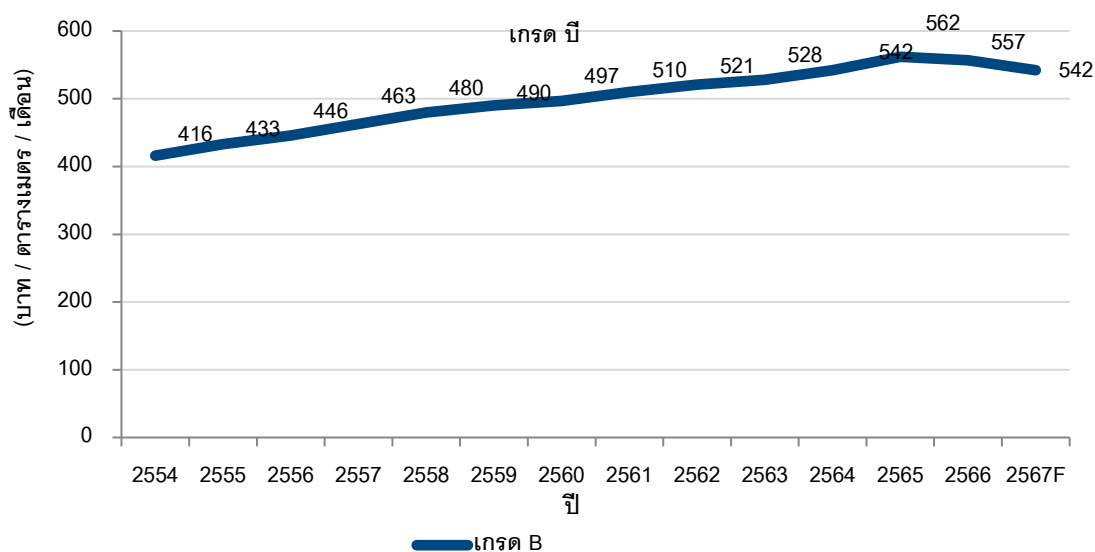


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

### แนวโน้มอัตราค่าเช่า

สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมามีอยู่ 557 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.8 การปรับตัวลดลงเล็กน้อยของราคาเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการในช่วงที่ผ่านมาถือว่าการปรับตัวลดลงครั้งแรกในรอบหลายปี เนื่องจากอุปทานพื้นที่เช่าในพื้นที่นี้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ว่างรอการเช่าเฉลี่ยน้อยมาก แต่ในขณะเดียวกันในปีที่ผ่านมาพื้นที่ว่างปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 10.0 ส่งผลให้เจ้าของอาคารบางส่วนปรับราคาเสนอเช่าลง เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาใช้พื้นที่ อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรดซีบนทำเลย่านนี้ยังคงมีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่เนื่องจากเป็นการใช้พื้นที่ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น ผู้พัฒนาไม่ได้มีการปล่อยพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีราคาเสนอเช่าตลาด สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี ราคาเสนอเช่าที่ปรับตัวลดลงเนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าบางอาคารผู้เช่าบางส่วนไม่ต่อสัญญาเช่าและคืนพื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่ว่างรอการเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่บางอาคารสำนักงานอัตราการเช่ายังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ ส่งผลให้ราคาเสนอเช่าจากที่เสนอไว้ที่ 450 – 650 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ราคาจบจริงอาจอยู่ที่ประมาณ 300 -350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น เนื่องจากเจ้าของอาคารมีความจำเป็นจะต้องหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่พื้นที่เช่าเดิมที่เคยว่างลง หรือต้องการเพิ่มอัตราการเช่าให้สูงขึ้น ส่งผลให้เจ้าของอาคารมีการมอบส่วนลดราคาเสนอเช่าลงมากกว่าร้อยละ 30.0 เพื่อเป็นแรงกระตุ้นความสนใจให้กับผู้เช่า และหากผู้เช่าต้องการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่หรือต้องการเช่าแบบเหมายกชั้นหรือหลายชั้น ราคาจบจริงของราคาเสนอเช่าในบางรายอาจปรับลดลงมากกว่าร้อยละ 30.0 -45.0

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: การคำนวณราคาเช่าของฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์สประเทศไทยเป็นการคำนวณจากราคาเสนอเช่าเฉลี่ยไม่ใช่ราคาเช่าที่จบจริงสำหรับราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 - 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าในแต่ละอาคาร

## การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 หรือเฉลี่ยปีละ 2.3 โดยภาพรวม ถึงแม้ว่าการปรับราคาเสนอเช่าในปีพ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงาน เกรดบี ในทำเลถนนพัฒนาการ ในปี พ.ศ 2567 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อาจยังคงปรับตัวลดลงอีกประมาณร้อยละ 2.5-5.0

### แนวโน้มตลาด

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรรบริเวณถนนพัฒนาการเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ มีการปรับตัวเป็นอย่างมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาจากราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ในรอบปี พ.ศ. 2566-2569 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 60,000 -170,000 บาท / ตารางวา ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 จากช่วงปี พ.ศ. 2559 -2562 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 60,000 -140,000 บาท / ตารางวา ซึ่งทำเลย่านนี้ยังคงถือว่าไม่ใช่ทำเลหลักของการพัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 มีโครงการอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้เพียงแค่ 8 โครงการเท่านั้น และไม่พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดตัวในอนาคต ส่งผลให้อุปทานในพื้นที่นี้มีอย่างจำกัด ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 25,770 ตารางเมตรเท่านั้น ถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร สำหรับราคาเสนอเช่าปรับตัวได้ค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ในปีพ.ศ. 2566 การปรับราคาเสนอเช่าไม่สามารถทำได้เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2567 สิ่งที่น่ากังวลสำหรับเจ้าของอาคารคือการรักษาผู้เช่ารายเดิมให้ต่อสัญญาเช่าต่อไปเพื่อรักษาอัตราการเช่าไว้ และการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่สำหรับบางอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างต่ำซึ่งเป็นโจทย์ที่ท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2567 ซึ่งหากเจ้าของอาคารไม่สามารถดึงให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาได้รวมถึงไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่ได้จะส่งผลอย่างยิ่งต่อภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านนี้ที่พื้นที่ว่างรอการเช่าอาจปรับตัวสูงขึ้นแบบก้าวกระโดด และราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมอาจปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง

### มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ

มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงาน ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่า ตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้ จะยังคง สามารถเติบโตได้ เนื่องจากอุปทานในพื้นที่ค่อนข้างน้อย บวกกับไม่พบว่ามีอุปทานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ อาจเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต เพียงแค่ในช่วงปี พ.ศ. 2566-2567 เป็นช่วงเวลาที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ที่จะต้องมองหากลยุทธ์หรือจุดขายใหม่ๆ เพื่อเป็นการดึงดูดผู้เช่าเดิมให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป รวมถึงการหาผู้เช่าใหม่เข้ามาแทนที่ผู้เช่าเดิมในพื้นที่ที่เคยว่างลง

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

#### 4.1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญา ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด 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 ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าบริการพื้นที่ หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

#### 4.1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของผู้เช่ารายย่อยมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดผู้เช่ารายย่อยให้มาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามให้การซ่อมบำรุงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบั้ของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์โดยสาร ฯลฯ สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

#### 4.1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่

ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยจะเป็นที่มาของรายได้สำคัญของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยที่มีความสำคัญและมีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ไม่ชำระค่าเช่า ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ กรณีนี้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 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

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (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 ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

#### 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) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

เนื่องจากพื้นที่บางส่วนของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 4 ได้ถูกออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการอันเฉพาะเจาะจงของผู้เช่ารายย่อย (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 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคต จะสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 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 และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่ว่าจะคาดหมายได้ 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

ตามที่กองทรัสต์ได้มีการแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 เรื่องที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 แจ้งความประสงค์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดช่วงปลายปี 2566 จำนวน 7,861 ตร.ม. หรือ คิดเป็นร้อยละ 31.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ และมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดใน ปี 2567 อีกประมาณร้อยละ 49.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ ซึ่งมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสัญญาเช่า เนื่องจากมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจากับทางกลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการที่ ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้ข้อสรุปเรื่องการต่อสัญญาเช่าจากกลุ่มผู้เช่าหลัก โดยถ้าหากได้ข้อสรุปในเรื่องดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกครั้งหนึ่ง

แต่หากพิจารณาโดยรวมช่วงต้นปี 2567 ที่กองทรัสต์สามารถปล่อยเช่าพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าภายนอก คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 4.1 และปล่อยเช่าพื้นที่ให้บริษัทภายในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญา) คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 13.1 อัตราการเช่าภายหลังนับรวมผู้เช่ารายใหม่จะอยู่ที่ร้อยละ 81.7 และจะมีสัดส่วนการใช้พื้นที่เช่าภายในโครงการ ประกอบด้วย กลุ่มทูล ร้อยละ 54.6 กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ร้อยละ 23.0 ผู้เช่าภายนอก ร้อยละ 4.1 และพื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่า ร้อยละ 18.3 ตามลำดับ

### 6.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

#### โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมุ่งเน้นให้ความสำคัญกับการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับทางกลุ่มผู้เช่าหลัก และการรักษาคุณภาพการให้บริการ รวมทั้งควบคุมดูแลการทำงานของเครื่องจักร อุปกรณ์ และระบบประกอบอาคารทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบลิฟต์ ระบบประปา ระบบดับเพลิง และระบบปรับอากาศ เป็นต้น เพื่อให้สามารถรักษาอัตราเช่าของพื้นที่ และมีการต่ออายุของสัญญาเช่าของกลุ่มผู้เช่าหลักอย่างต่อเนื่อง

#### โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

เนื่องจากปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันอยู่ในระดับสูง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมุ่งเน้นเรื่องการจัดหาผู้เช่าใน 2 กลุ่มเป้าหมาย คือ 1) กลุ่มเป้าหมายบริษัทภายในกลุ่มทูล และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ที่มีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า ผ่านทาง บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มเป้าหมายบริษัททั่วไป ผ่านทางนายหน้าหาผู้เช่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยจัดทำการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์อาคารให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย การปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ พร้อมทั้งศึกษาแนวทางการปรับปรุงทัศนียภาพและรูปแบบการปล่อยพื้นที่เช่าของอาคารให้เหมาะสมกับการใช้งานเชิงพาณิชย์ เพื่อรองรับความต้องการใช้พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป

### 6.3 ความคืบหน้าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทูล 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 นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์นั้น

ในปี 2566 ที่ผ่านมา แผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ที่ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการ สามารถสรุปความคืบหน้า ณ สิ้นปี 2566 ได้ 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 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 60 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2567
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 55 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2567

ทั้งนี้ ปัจจุบันงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์นั้น ได้ดำเนินการจนเสร็จเรียบร้อยเกือบทั้งหมดแล้ว คงเหลือแต่ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ และโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของ บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน