

ส่วนที่ 1

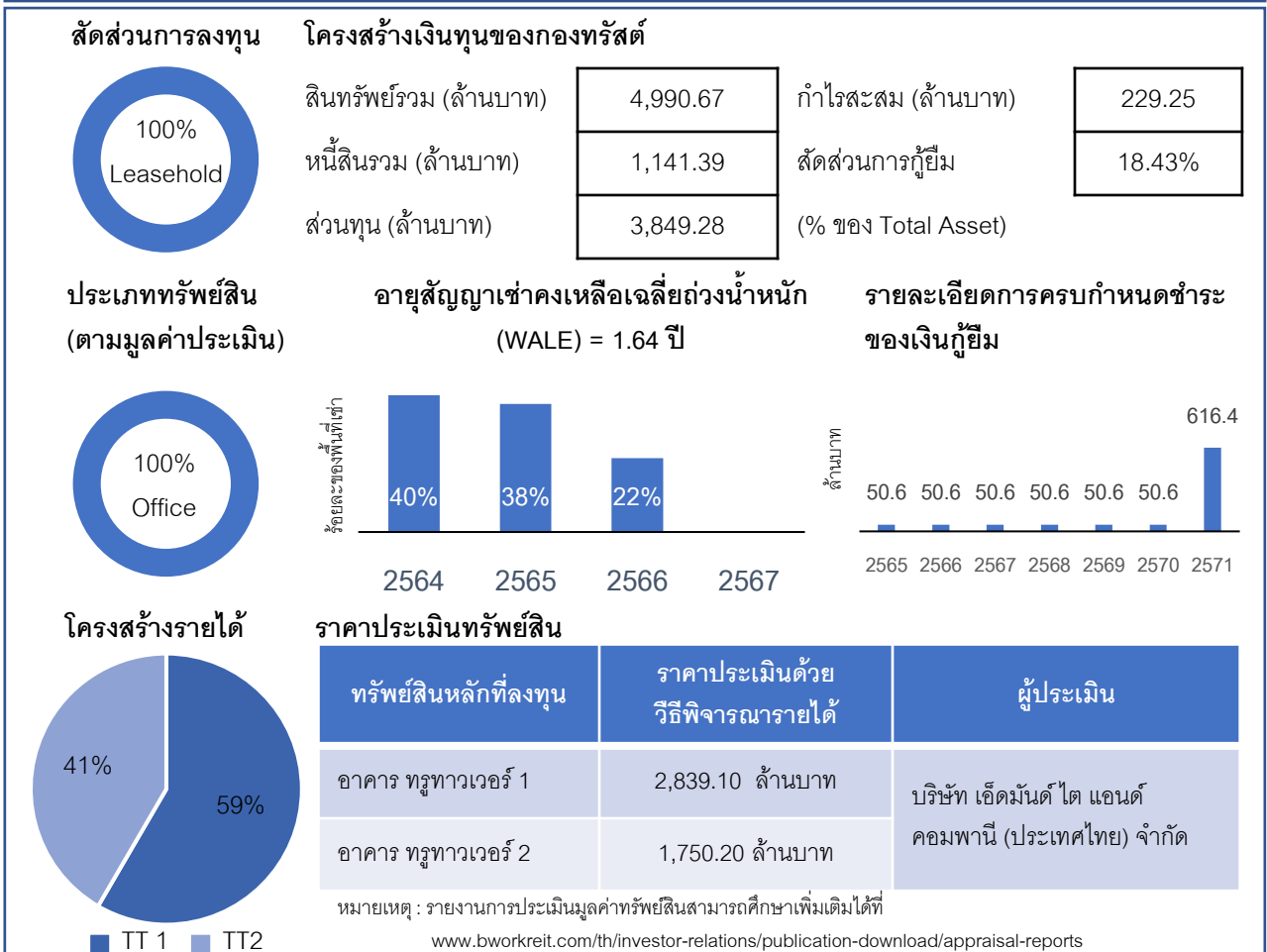
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

Market Cap	4,130.56 ล้านบาท	ราคาปิด (บาท)	11.20
จำนวนหน่วย	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,620.03 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,849.28 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.4373
PAR (บาทต่อหน่วย)	9.8157	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	1.07	อายุสัญญาคงเหลือเฉลี่ย	27.1 ปี



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ		จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		56,000,000	15.18
2. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND		37,405,500	10.14
3. สำนักงานประกันสังคม		32,585,000	8.84
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)		28,000,000	7.59
5. ธนาคาร ออมสิน		26,208,200	7.11
Foreign Limit	49%	Current Foreign Holding	0.26%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น
- จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

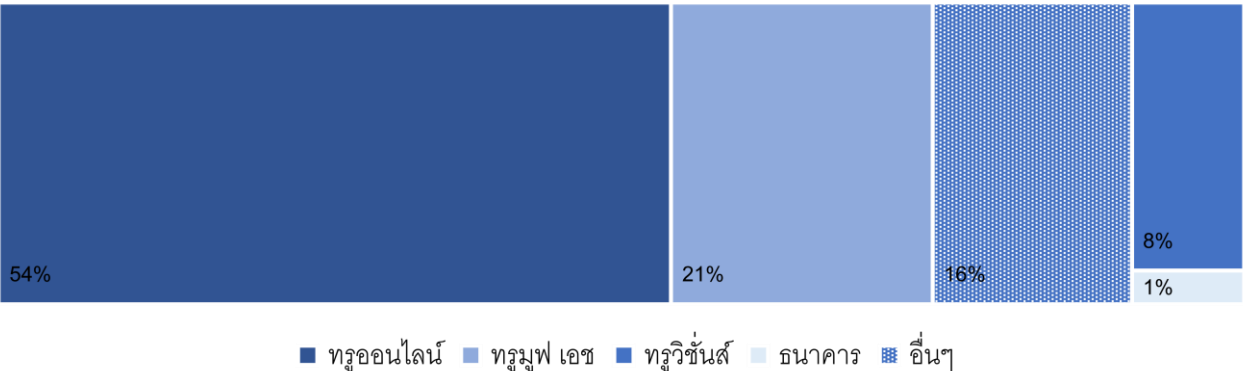
รายการ	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.4834	0.7558	0.7709	2.0101
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1843	-	-	0.1843
รวม (บาทต่อหน่วย)	0.6677	0.7558	0.7709	2.1944

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

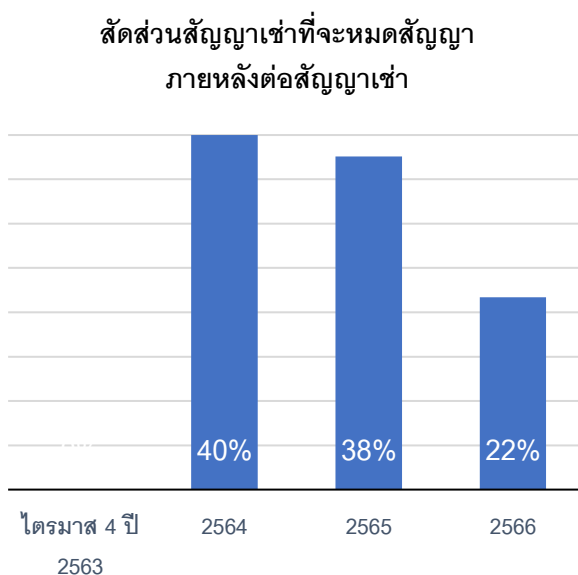
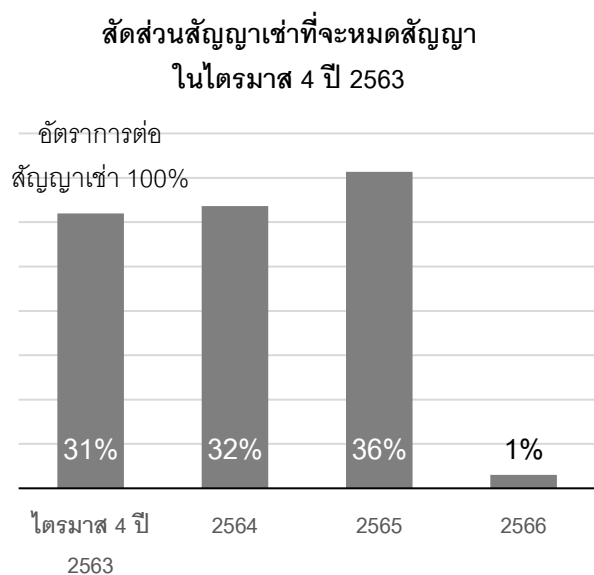
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Expected IRR = 8.979%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1/7/2563	
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	19.49%	
- สัดส่วนการกู้ยืม *	18.43%	
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ **	MLR-1%	

*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 , ** อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

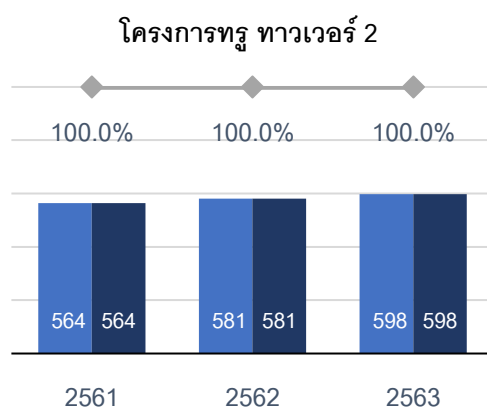
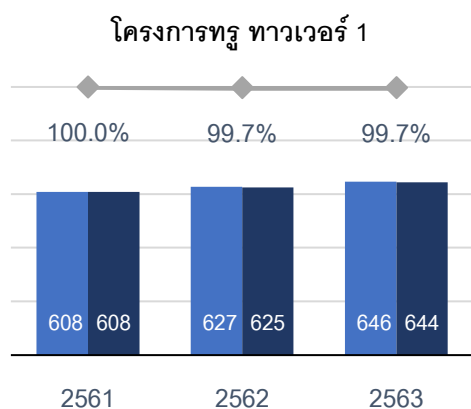
สัดส่วนผู้เข้าแยกตามประเภทธุรกิจ (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)



สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

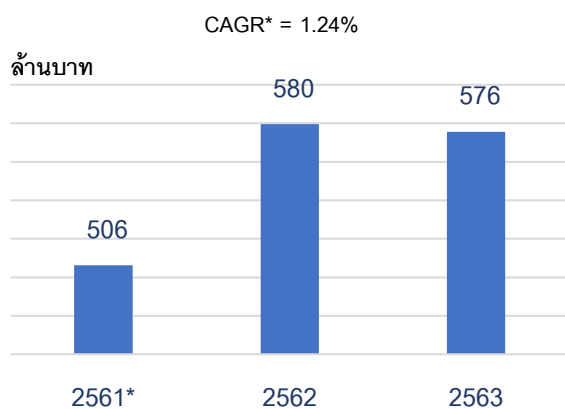


ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อัตราการเช่าเฉลี่ย / ค่าเช่าเฉลี่ย

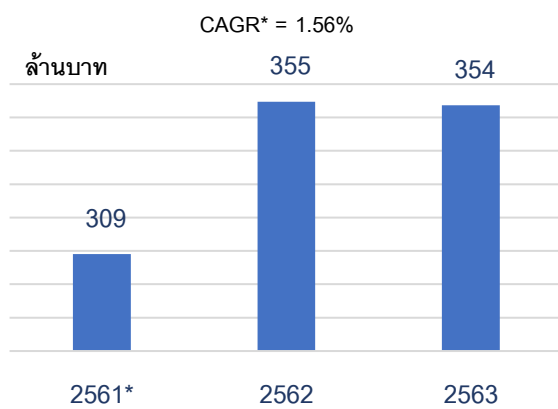


■ ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ■ รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท / ตร.ม.) — อัตราการเช่าเฉลี่ย (%)

รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



*กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้นผลประกอบการของปี 2561 คำนวณจากการปรับตัวเลขให้เต็มปี (Annualize)

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	563.30	566.74	496.04
รายได้อื่น	10.25	9.48	7.81
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	353.63	354.74	309.01
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	434.01	271.38	194.67
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.85	0.83	0.74
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7709	0.7558	0.4834
ส่วนของลดทุน (บาท)	0	0	0.1843
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.23	0.24	0.24
ดอกเบี้ย (%)	4.49%	5.11%	4.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	451.14	268.72	(4,268.74)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329.99)	(317.23)	4,403.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี/งวด	207.57	86.41	134.92
สินทรัพย์สุทธิ	3,849.28	3,701.20	3,702.81
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.07	1.21	1.07
ผลประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.88%	6.25%	4.52%
มูลค่าตลาด	4,130.56	4,462.48	3,946.16
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	11.2	12.1	10.7

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 575.64 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 จากปีก่อน เนื่องจาก รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้ค่าที่จอดรถลดลง อันเนื่องมาจากนโยบาย Work from Home โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 563.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.86 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 263.81 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริหาร ร้อยละ 56.28 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 434.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.93 จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 311.82 ล้านบาท และ รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 122.18 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920,000,000 บาท
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (MLR)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,298,111	4.26%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,627,017	2.77%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,196,782	0.38%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,562,495	14.93%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,800	0.50%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	147,672,601	47.36%
ค่าเบี้ยประกันภัย	796,835	0.26%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,825,800	0.91%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	222,536,441	71.37%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้าน รายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากการลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

1. 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	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,620,030,160 บาท

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่า ประจำปี 2563 ⁽²⁾	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่า ประจำปี 2562 ⁽¹⁾	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,839.10 ล้านบาท	2,776.00 ล้านบาท	2,934.14 ล้านบาท
โครงการทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,750.20 ล้านบาท	1,689.00 ล้านบาท	1,635.71 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 โดย บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัดโดยวิธีรายได้ /

วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

หมายเหตุ (2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 โดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี จำกัดโดยวิธีรายได้ วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การจัดหารายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดยบลจ.บวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

**ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้
ของอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์**

- ไม่มี -

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนของกองทรัสต์**

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงานในปี 2563 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7709 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	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	

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
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	
รวม			2.0101	2.0101

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2563 โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
รวม		0.1843

ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 263.81 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 148.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 71.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 41.28 ล้านบาท

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้าน รายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากเข้าลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรอง สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ส่วนที่ 2

การดำเนินการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,620,030,160 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

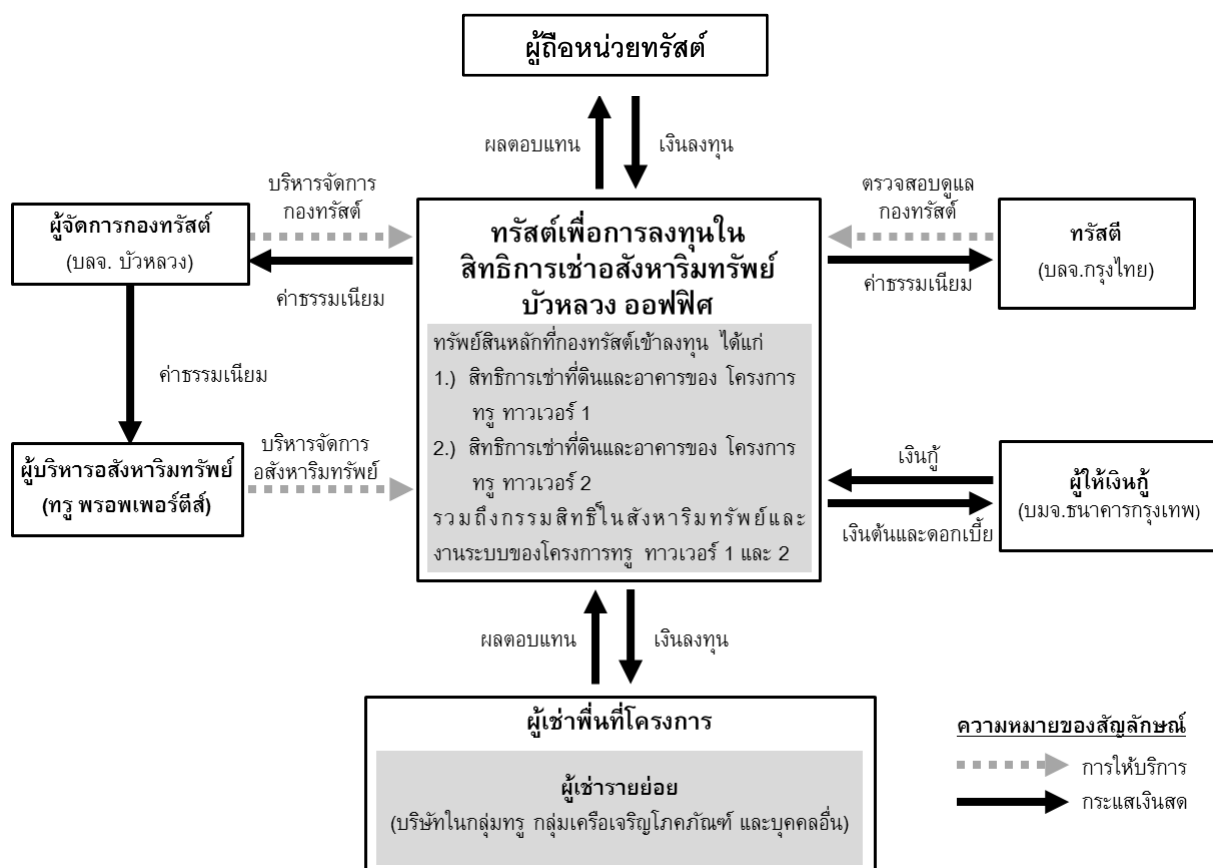
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

โดยการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ 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 30 ธันวาคม 2563 บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุใน ส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.6 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 รายละเอียดสินทรัพย์

1.) โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1



โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2536 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน ปัจจุบันดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่บริษัทในกลุ่มทูลุและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นหลักและอาคารดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มทูลุ ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มทูลุและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟ และเบเกอรี่ TRUE Coffee และห้องสมุด เป็นต้น

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูลุ 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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1

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

2.) โครงการทูล ทาวเวอร์ 2



โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่กลุ่มทุนและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ โครงการประกอบด้วยอาคารจำนวน 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 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง 25,459 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภคซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อย

ในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee และศูนย์ดูแลเด็กเล็กเป็นต้น นอกเหนือจากระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารสำนักงานแล้ว โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ยังมีพื้นที่ที่ออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อย อันได้แก่

- ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรมในอาคาร 2 ชั้น 5 ถึง 7 ซึ่งสามารถรองรับผู้อบรมได้กว่า 250 คน
- ห้องสตูดิโอ ซึ่งมีความสูงของพื้นที่ฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) 10.5 เมตร ในอาคาร 4 พร้อมห้องตัดต่อ
- พื้นที่ Server ซึ่งสามารถรองรับน้ำหนัก 1,000 ตัน (Floor Load) พร้อมพื้นที่สำหรับระบบสนับสนุน เช่น

เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าสำรอง และระบบดับเพลิงแบบสารเคมี มีการยกพื้นของอาคารให้สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.4 เมตร เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัย

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทรู 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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทรู ทาวเวอร์ 2

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

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

2.4.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	27 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2563	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,839,100,000 บาท	1,750,200,000 บาท
สมมติฐานสำคัญ		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,315 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร 1 พื้นที่ 11,624 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,757 ตารางเมตร - อาคาร 3 พื้นที่ 1,074 ตารางเมตร - อาคาร 4 พื้นที่ 4,629 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,084 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	เฉลี่ย 647 บาท/ตร.ม./เดือน	เฉลี่ย 599 บาท/ตร.ม./เดือน ⁽¹⁾

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98 ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป	
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค – ค่าไฟฟ้า และ รายได้อื่น	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ร้อยละ 3 ของรายได้จากพื้นที่เช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้งทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อย ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการพื้นที่ของสำนักงานให้เช่าทั่วไป

1.) อัตราการเช่า

โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) ⁽¹⁾	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	32,055	32,055
พื้นที่เช่าอื่น	5,260	5,138
พื้นที่เช่าทั้งหมด	37,315	37,193
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		99.67%

โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

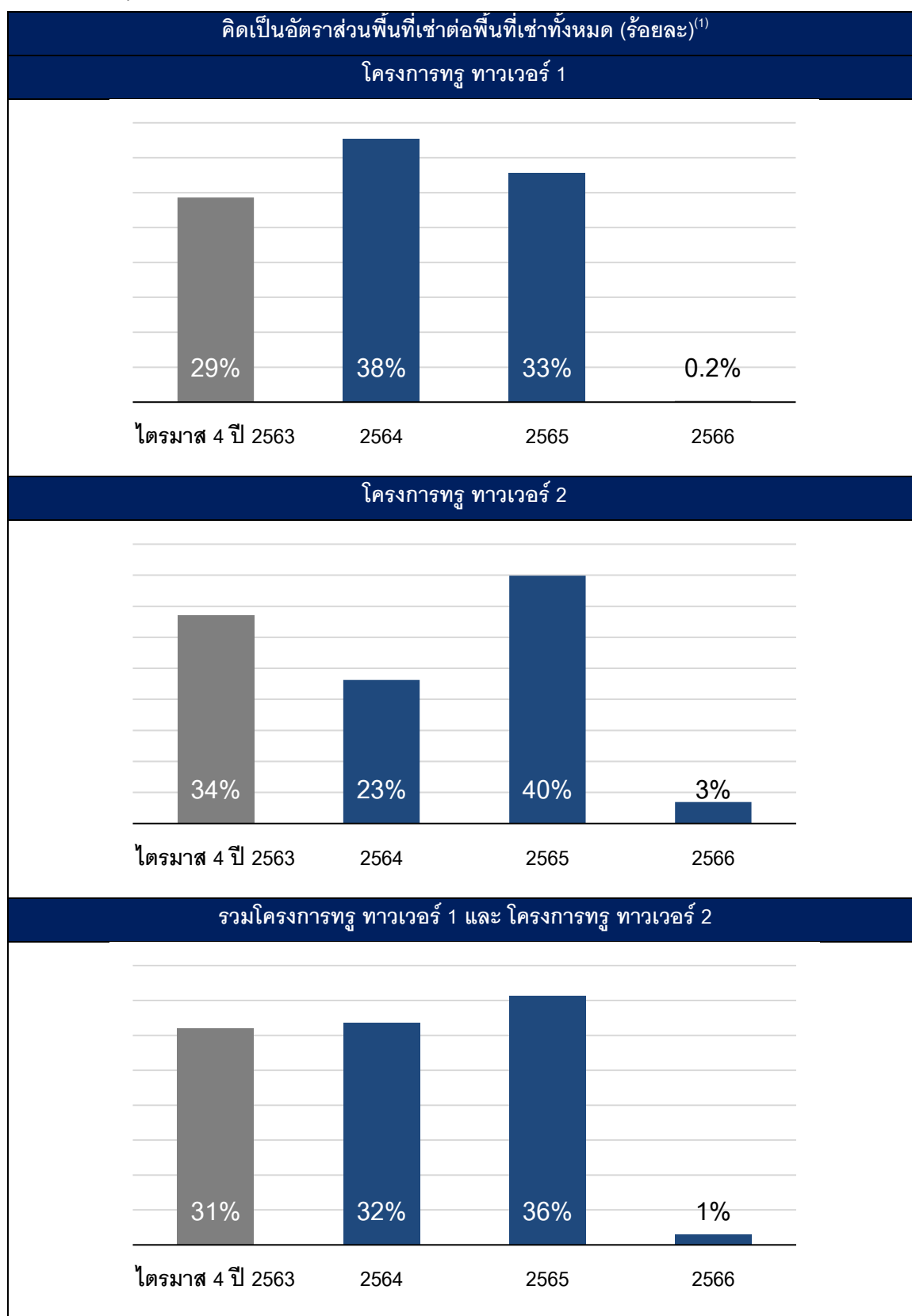
ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) ⁽¹⁾	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	15,902	15,902
พื้นที่เช่าอื่น	9,139	9,139
พื้นที่เช่าทั้งหมด	25,041	25,041
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		100.00%

รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	47,957	47,957
พื้นที่เช่าอื่น	14,399	14,277
พื้นที่เช่าทั้งหมด	62,356	62,234
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		99.80%

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุดใน ปี 2563

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2563 (ตร.ม.)	ร้อยละพื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
อาคารทูล ทาวเวอร์ 1	10,895	ร้อยละ 100
อาคารทูล ทาวเวอร์ 2	8,415	ร้อยละ 100
รวมทั้งหมด	19,310	ร้อยละ 100

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

4.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

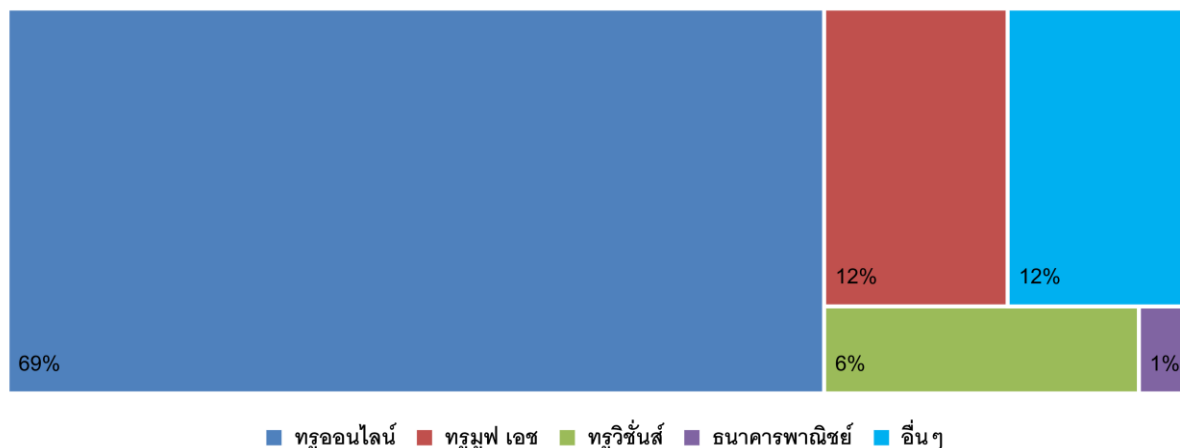
โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ⁽¹⁾		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	608	627	646
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	564	581	598
รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2	590	608	627

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

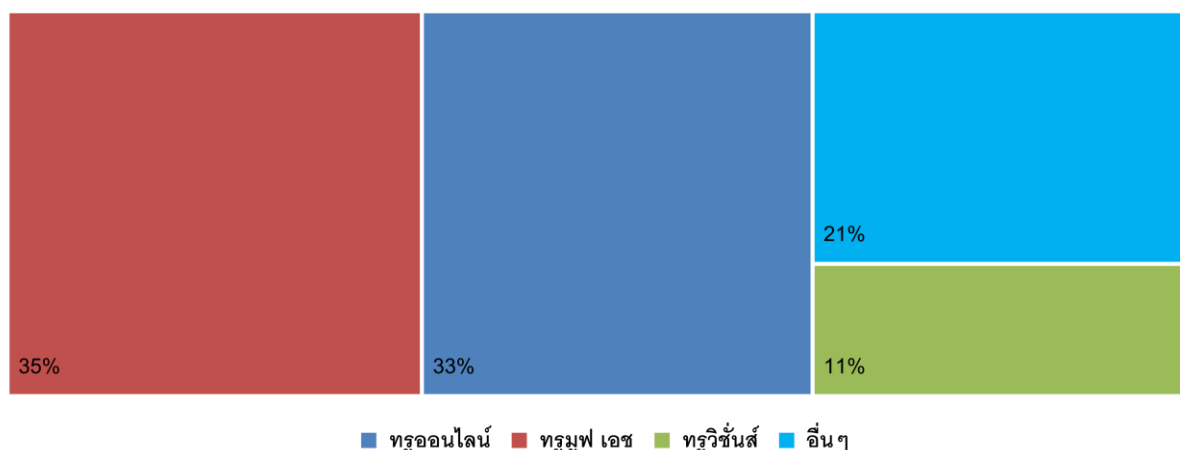
5.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)⁽¹⁾

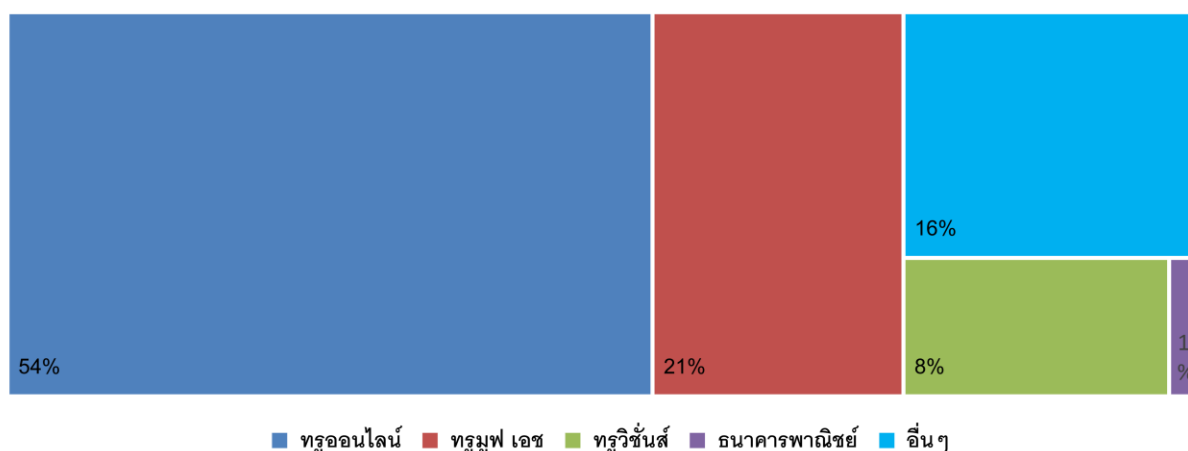
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1



โครงการทูล ทาวเวอร์ 2



รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(2) ทรูออนไลน์ ให้บริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงหรือบริการบรอดแบนด์และโซลูชันบริการโครงข่ายข้อมูล บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ดาต้าเกตเวย์ และบริการเสริมต่างๆ ผ่านโครงข่ายไฟเบอร์ประสิทธิภาพสูง, ทรูมูฟ เอช ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ด้วยเครือข่ายประสิทธิภาพสูงสุดและครอบคลุมทั่วประเทศ ครอบคลุมทุกมิติ ทั้ง 5G 4G 3G และ 2G บนคลื่นความถี่ครบถ้วนสูงสุด, ทรูวิชั่นส์ ผู้ให้บริการโทรทัศน์แบบบอกรับสมาชิก บริการในระบบเคเบิล และโทรทัศน์ในระบบดิจิตอลทั่วประเทศ ด้วยคอนเทนต์คุณภาพสูงครบถ้วน ทั้งภายในประเทศ ต่างประเทศ

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 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท และปัจจุบันมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจนปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 7,059 ล้านบาท ซึ่งบริษัทก่อตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์

ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบไปด้วย 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

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อปี

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 การซื้ออสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทิวทาวเวอร์ 1 และ 2
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “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) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 และโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าในโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 และโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 4) การประกันภัยความเสียหายทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2563 ของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

- จำนวนเงินกู้ เท่ากับ 920,000,000 บาท
- สัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับ 0.1843 เท่า

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2563 ภาคเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะการการลงทุนและการบริโภค ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในปี 2563 ได้ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2563 นั้นติดลบร้อยละ 0.8 เทียบกับร้อยละ 0.7 ในปี 2562 ภาครัฐได้มีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งด้านนโยบายการคลังและนโยบายการเงิน เพื่อส่งเสริมให้เศรษฐกิจในองค์กรวมและการบริโภคมีการฟื้นตัว โดยที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (MPC) ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงจากร้อยละ 1.25 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 0.5 ในปี 2563 อย่างไรก็ตามความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำได้ส่งผลให้การลงทุนและการบริโภคภาคเอกชนในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 8.4 และ 1.0 ตามลำดับ

ปัญหาการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงดำเนินต่อไปในปี 2564 ขณะที่ปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจจะขึ้นอยู่กับความมีประสิทธิภาพของการควบคุมการแพร่ระบาดและผลสำเร็จของโครงการวัคซีนป้องกันโรค COVID-19 โดยเศรษฐกิจไทยในปี 2564 นั้นคาดว่าจะมีการขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนและการบริโภคภายในประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงหลังของปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการการเติบโตของ GDP ของประเทศไทยในปี 2564 ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 และคาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ถึง 2.0

3.2 ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

3.2.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 9.063 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.3 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยอุปทานดังกล่าว มาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร และพบว่ามีการเปิดอาคารสำนักงาน 5 โครงการที่เลื่อนการเปิดตัวออกไป คิดเป็นพื้นที่เช่ารวมประมาณ 98,558 ตารางเมตร

สำหรับพื้นที่ว่างรอการเช่า มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ.2563 ที่ผ่านมา ในหลายอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และพบว่า มีบริษัทจำนวนมากอยู่ระหว่างการพิจารณาทบทวนนโยบายของพื้นที่สำนักงาน ในลักษณะการใช้พื้นที่ทำงานร่วมกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มปรับตัวลดลง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาพบว่า ค่าเช่าที่ตกลงกัน สำหรับบางอาคารสำนักงานมีการปรับลดลงมากกว่าร้อยละ 15-30 เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่า ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร ของคอลลิเอร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า แนวโน้มวิธีการทำงานในปี พ.ศ.2564 จะเปลี่ยนแปลงไป โดยจะมีการ

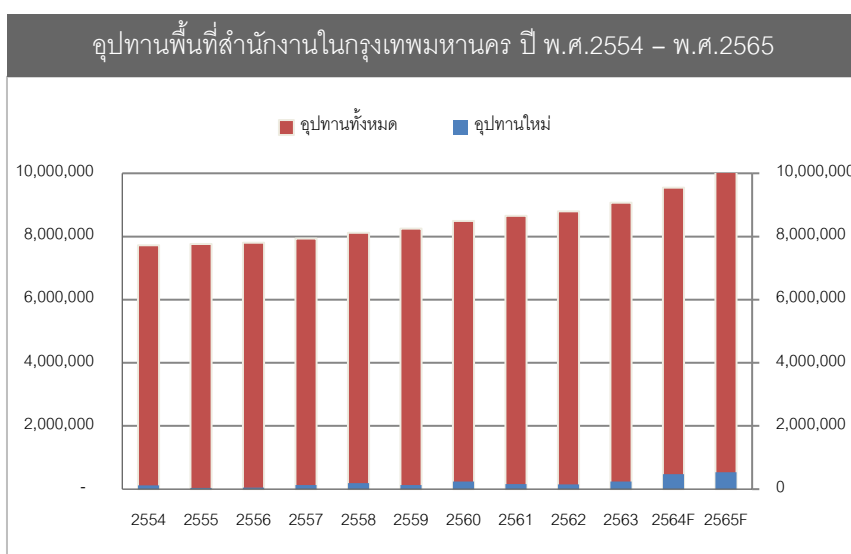
ผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคตจะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) และมีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน การใช้สำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่การมีสถานที่ทำงานแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทต่างวางแผนที่จะใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร

3.2.2 อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 9.063 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.3 จากไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ บล็อก 28 สามย่าน พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 8,622 ตารางเมตร ชัมเมอร์ พ้อยท์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ ตึงบอนนสุขุมวิท โดยมีพื้นที่รวมทั้งหมด 5,780 ตารางเมตร และโครงการสำนักงานเมืองไทย แคปปิตอล สำนักงานใหญ่ ซึ่งตึงบอนนเจริญสุขุมวิท มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 12,717 ตารางเมตร ซึ่งทั้ง 3 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร และพบว่าอาคารสำนักงาน 5 โครงการ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 98,558 ตารางเมตร ที่เลื่อนการเปิดตัวออกไป

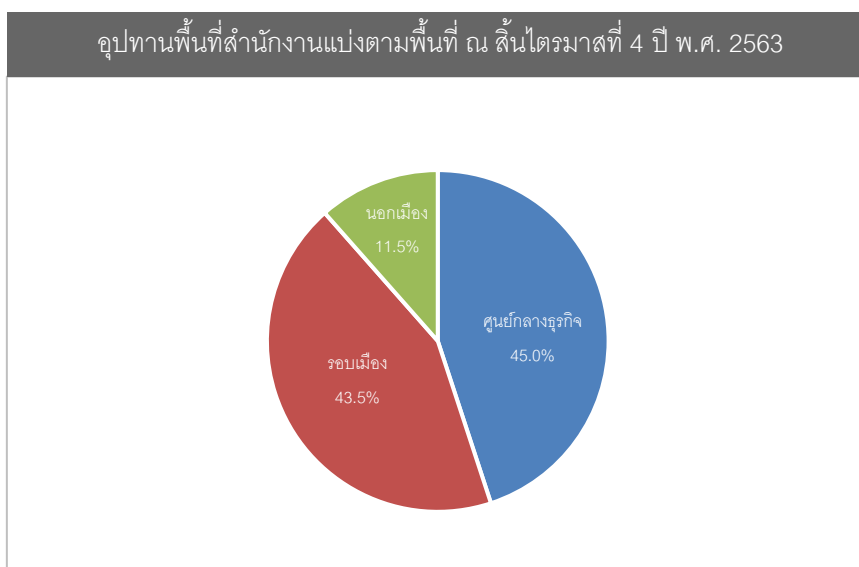
จากการประมาณการพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดตัวในอนาคตอันใกล้จำนวนประมาณ 478,290 ตารางเมตร ในปี พ.ศ.2564 และอีกประมาณ 537,587 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2565

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า มีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2564 - 2568 คิดเป็นร้อยละประมาณ 58.7 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและโดยพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 82.3



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 45.0 จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตามยังพบว่า พื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 58.7 ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ สุขุมวิท ฮิลล์ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการ หมอชิตคอมเพล็กซ์ ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่าโครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในระยะเวลาไม่นานหลังจากนี้

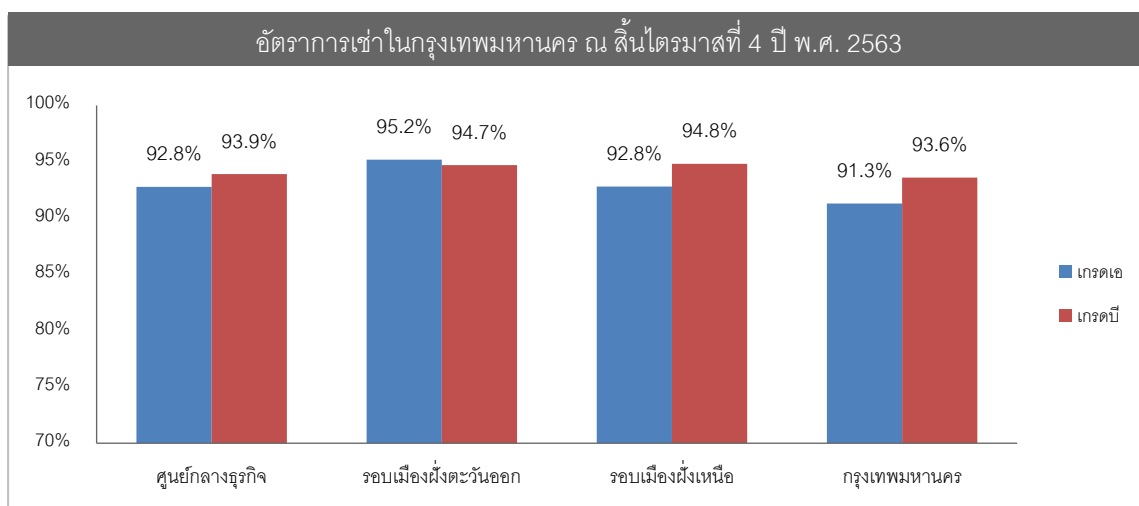


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อาคารสำนักงานจำนวน 5 โครงการ เลื่อนการเปิดตัวจากปี พ.ศ. 2563 อย่างไรก็ตาม ช่วงไตรมาส 4 ของปี มีบางโครงการเริ่มมีความคืบหน้าในเรื่องของ แผนพัฒนาและการก่อสร้าง เช่น โครงการ มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ 4 ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ ภายในปี พ.ศ.2565 โดยจะมีขนาดพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนรวม 1,200 ล้านบาท ที่ผ่านการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเดือนตุลาคมที่ผ่านมา และเริ่มก่อสร้างตั้งแต่ในช่วงปลายปี พ.ศ.2563

3.2.3 อุปสงค์

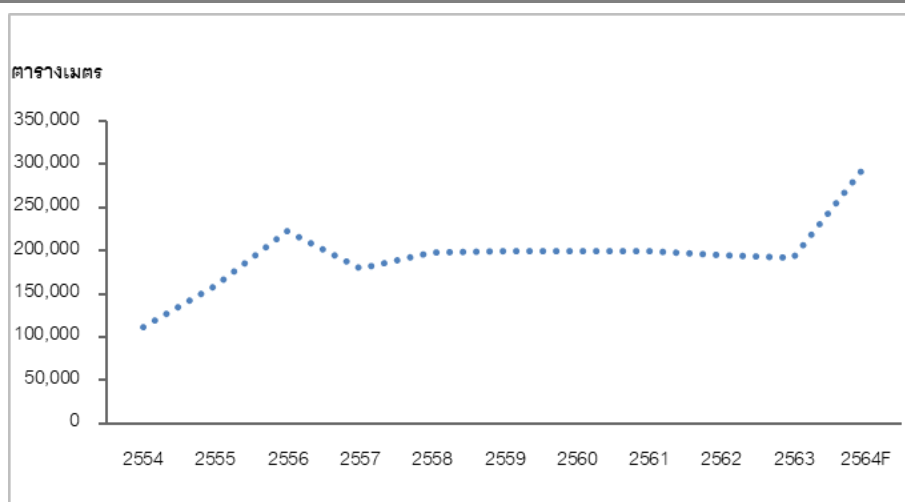
ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีการใช้พื้นที่เช่าประมาณ 8.485 ล้านตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่า คิดเป็นอัตราร้อยละ 93.6 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่ สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจในอัตราร้อยละ 94.7 อัตราการเช่าในไตรมาส 4 ปี พ.ศ.2563 มีการ หดตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 94.8 ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงที่ผ่านมา ยังคงปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับ ผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงเนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ ดังกล่าว มีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอผ่อนผันเพื่อลดอัตราค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน ท่องเที่ยว บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่ และเปลี่ยนการเช่าเป็นลักษณะพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) และพบว่าหลายบริษัทที่ต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลด ขนาดลงหรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัด ต้นทุน เนื่องจากมองว่า ภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ยังมีธุรกิจบางประเภทที่มีการใช้พื้นที่ สำนักงานเพิ่มขึ้น เช่น อีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ที่ยังคงสามารถหารายได้มากขึ้นในภาวะเศรษฐกิจซบเซา จนขยายกิจการขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมีอุปสงค์เกิดใหม่จากกลุ่มสตาร์ทอัพที่ทำธุรกิจด้าน เทคโนโลยีการแพทย์หรือนวัตกรรมเพื่ออุตสาหกรรม และธุรกิจด้านการให้บริการพื้นที่สำนักงานร่วมกัน (Co-Working Space)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ถึงแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองว่า ตลาดอาคารสำนักงานยังสามารถรักษาค่าตอบแทนกำไรของธุรกิจนี้ได้ในระดับที่น่าพอใจ และถือเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบน้อยกว่าธุรกิจเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากความต้องการของพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า สำหรับในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมามีอุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ กว่า 191,000 ตารางเมตร และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2564 อาจมีการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ กว่า 300,000 ตารางเมตร จากอุปทานที่คาดว่าจะเปิดบริการใหม่ในปีหน้ากว่า 470,000 ตารางเมตร แต่พบว่า พื้นที่ว่างรอการเช่าโดยรวม มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงกลางปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมามีหลายอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และวิถีการทำงานนอกพื้นที่ ซึ่งพบว่า มีบริษัทจำนวนมากอยู่ระหว่างการพิจารณาทบทวนรูปแบบการทำงานใหม่ โดยเน้นการทำงานร่วมกัน และสร้างวัฒนธรรมความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยน ที่สำคัญไปกว่านั้นคือการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุดจะกลายเป็นสิ่งที่ทุกคนให้ความสนใจ ซึ่งจากข้อมูลพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 ปรับลดลงในทุกพื้นที่ และคาดการณ์ว่าพื้นที่ว่างในหลายอาคารสำนักงานจะมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต หากภาพรวมเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในประเทศไม่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ที่กลับมาระบาดอีกครั้งในประเทศไทยในช่วงปลายปีที่ผ่านมา

อุปสงค์พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อปี ปี พ.ศ.2554 – ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ในปี พ.ศ.2563

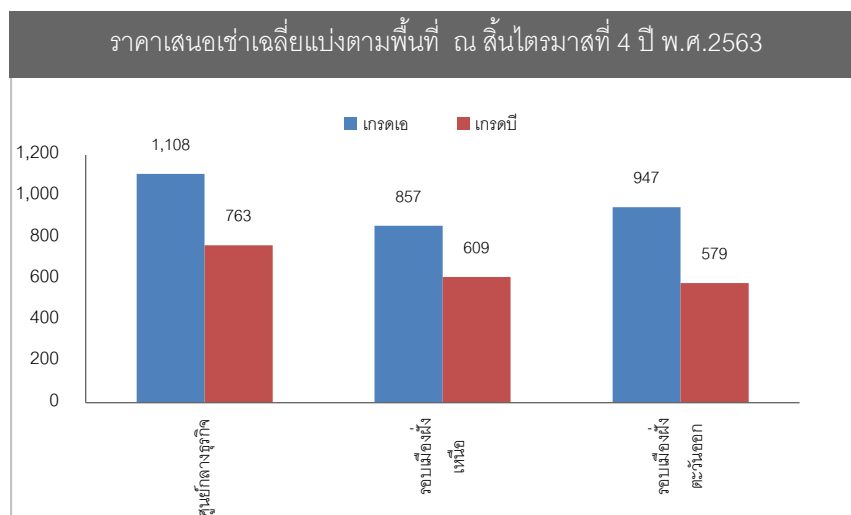


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

3.2.4 อัตราค่าเช่า

ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของ ปี พ.ศ.2563 โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 0.1 มาอยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตร จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งพบว่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทต่อตารางเมตร จากเดิมที่ 1,110 หรือประมาณร้อยละ 0.2 ซึ่งเป็นผลกระทบในช่วงระยะเวลาสั้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาพบว่าหลายอาคารสำนักงานมีการปรับลดค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงที่ไวรัสโควิด-19 ระบาด และพบว่าหลายอาคารสำนักงานปรับลดราคาเสนอเช่าลงเพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่าเข้ามา และพบว่าค่าเช่าที่ตกลงกัน ในบางอาคารสำนักงานที่อัตราค่าเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำอาจจะลดลงมากกว่าร้อยละ 15-30 อยู่กับการเจรจาและขนาดพื้นที่

พื้นที่สำนักงานในเขตลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,095 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า บริษัทส่วนใหญ่ยังจำเป็นต้องขยายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีโอกาสเนื่องจากพบว่ามีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นทุกปี แต่ในช่วงที่ผ่านมาหลายบริษัทอาจมีการปรับลดพนักงานลงหรือบางบริษัทได้หยุดแผนการขยายพื้นที่ชั่วคราว เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันในตลาดที่ยังคงไม่เสถียร อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมคาดว่าจะยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และค่าเช่าจะยังคงมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตเมื่อสถานการณ์ฟื้นตัวอย่างเต็มที่



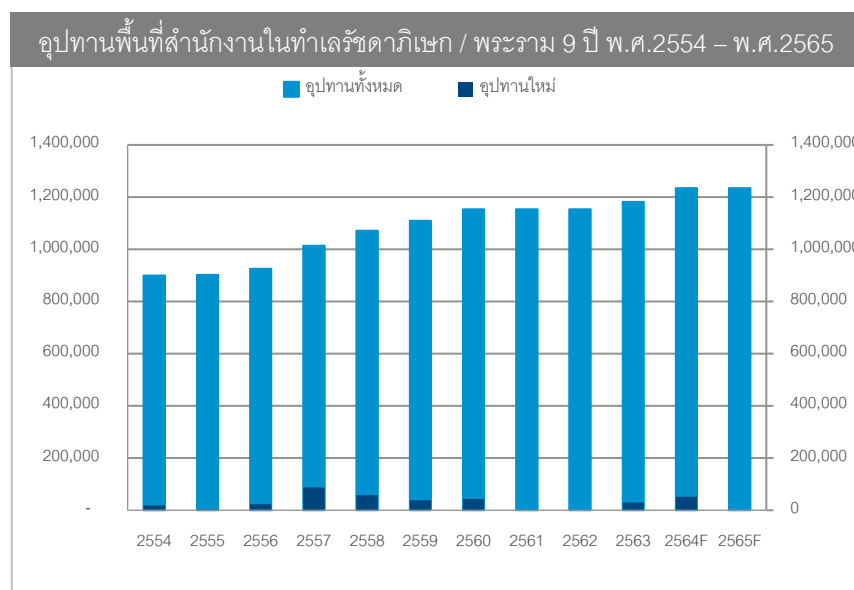
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ในช่วงที่ผ่านมา ผู้ให้เช่าได้มีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3.0 จากอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งเป็นอัตราต่ำสุดของการปรับอัตราค่าเช่าโดยทั่วไปที่ร้อยละ 3.0-5.0 หรือในลูกค้าบางรายที่ต้องการขอต่อสัญญาเช่าในพื้นที่เช่าเดิม อาจไม่มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่ม โดยคงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับสัญญาปีล่าสุดไว้ เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการรักษาผู้เช่าไว้ นอกจากนี้ยังพบว่าผู้เช่าจำนวนมากเริ่มให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่ายและการลดความเสี่ยง ซึ่งปัจจัยสำคัญในการเรื่องของการพิจารณาการเช่าพื้นที่สำนักงานบริษัทหลายแห่งทั้งในประเทศไทยและในเอเชียแปซิฟิก คาดการณ์ว่าแนวโน้มการทำงานจะเปลี่ยนไป โดยมีการผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคตจะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกันและมีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน เนื่องจากบริษัทต่างวางแผนที่จะใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร

3.2.5 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

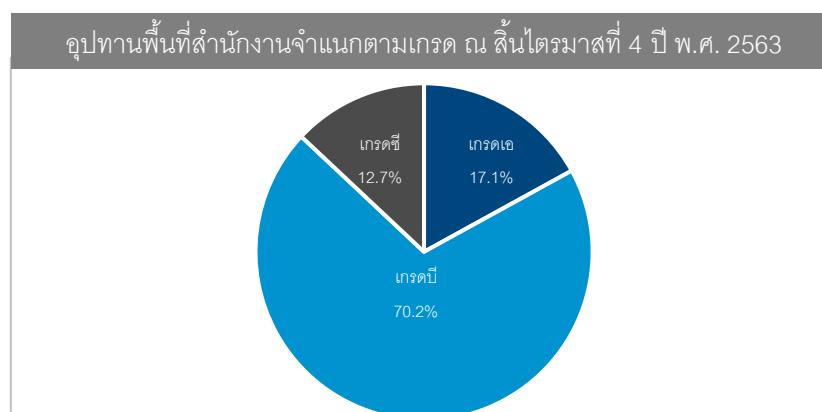
อีกหนึ่งทำเลที่น่าจับตามองในพื้นที่กรุงเทพมหานคร นอกจากย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) คือ รัชดาภิเษก – พระราม 9 ที่หลายฝ่ายต่างมองว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ซึ่งมาจากปัจจัยหลายๆ อย่าง ทั้งในเรื่องของราคาที่ดินในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่เพิ่มสูงขึ้นจนไม่สามารถทำกำไรจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้คุ้มทุนได้ภายในระยะเวลา 10 ปี ผู้พัฒนาอาคารสำนักงานจึงเริ่มมองหาทำเลแห่งใหม่ที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาหรือขยายโครงการออกมาจากย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งรัชดาภิเษก-พระราม 9 จัดว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง สามารถเดินทางสัญจรได้อย่างรวดเร็วด้วยโครงข่ายรถไฟฟ้าใต้ดิน และเชื่อมต่อกับย่านศูนย์กลางธุรกิจได้สะดวกสบาย ซึ่งในปัจจุบันมีอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมากตามแนวถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และในอีก 2 ปีข้างหน้าจะมีอาคารสำนักงานเกิดใหม่อีกกว่า 52,000 ตารางเมตร เรียกได้ว่าย่านรัชดาภิเษก – พระราม 9 จะเป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงานทั้งเก่าและใหม่เข้าไว้ด้วยกันในอนาคต อีกทั้งในย่านนี้ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ที่มีเนื้อที่กว่า 214,000 ตารางเมตร และศูนย์รวมร้านค้าไอทีอย่างฟอร์จูนทาวน์ และ เอสพลานาด รัชดาภิเษก ที่มีพื้นที่จัดแสดงงานศิลป์ โรงละครและโรงภาพยนตร์ รวมถึงเส้นทางการคมนาคมที่สามารถเชื่อมต่อได้อย่างทั่วถึงด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ (Airport Link) ที่เป็นจุดเปลี่ยนการเชื่อมต่อได้อย่างง่ายดาย ซึ่งจากปัจจัยความเจริญเติบโตเหล่านี้ ล้วนผลักดันให้ทำเลรัชดาภิเษก – พระราม 9 เป็นทำเลที่น่าจับตามองทั้งในส่วนของตลาดพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และคอนโดมิเนียมในอนาคต

อุปทาน



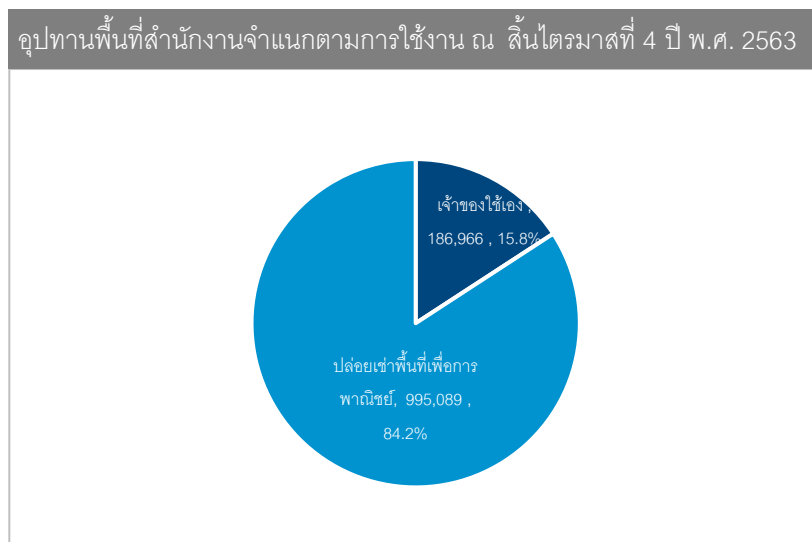
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีอุปทานสะสมทั้งหมด 1,182,055 ตารางเมตร โดยในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาพบว่ามีอุปทานพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่นี้ 2 อาคารสำนักงาน คือ โครงการเมเจอร์ทาวเวอร์พระราม 9 - รามคำแหง ตั้งบนถนนพระราม 9 - รามคำแหง บนพื้นที่ 2 ไร่ มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 25,181 ตารางเมตร พัฒนาโดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และโครงการอาร์ติซาน รัชดา บนถนนเทียมร่วมมิตร ซึ่งพัฒนาโดยบริษัทริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 4,000 ตารางเมตร โดยการดังกล่าวเป็นพื้นที่สำนักงานแบบขายขาดตารางเมตรละประมาณ 120,000-130,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งทั้ง 2 อาคารสำนักงานมีพื้นที่เข้าร่วมทั้งสิ้น 29,181 ตารางเมตร เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ จำนวน 1 อาคารและอาคารสำนักงานเกรดบี จำนวน 1 อาคาร สำหรับในปีพ.ศ. 2564 คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เปิดตัวในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 อีกประมาณ 52,000 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 อาคาร ซึ่งทั้ง 2 อาคารสำนักงานเป็นอาคารสำนักงานเกรด บี ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9-ดินแดง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

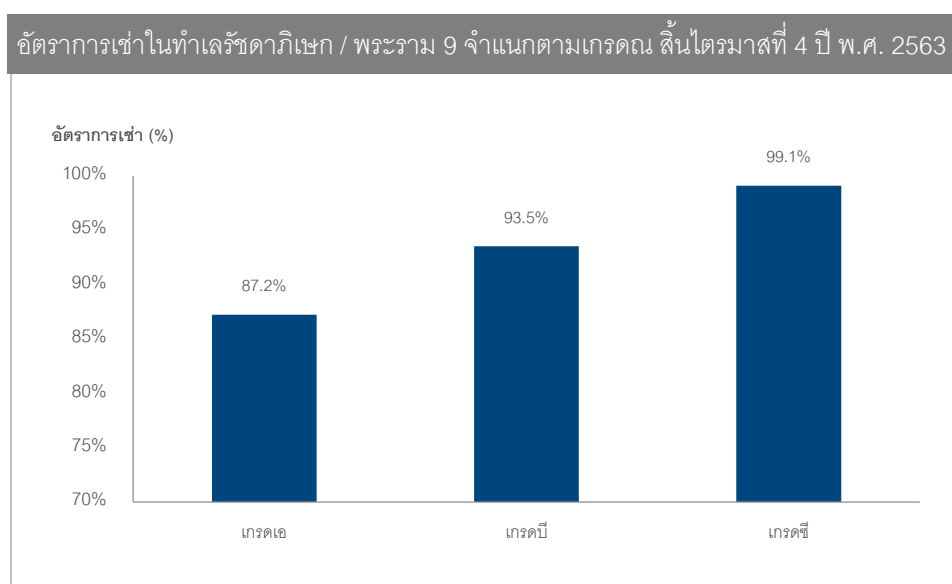
จากอุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมทั้งหมด 1,182,055 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 829,546 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 70.2 รองลงมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ 202,673 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.1 และพื้นที่สำนักงานเกรดซีอีกประมาณ 149,836 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 12.7 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 พบว่าพื้นที่สำนักงาน 995,089 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 84.2 เป็นการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์สำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่ และอีก 186,966 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.8 เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้เป็นการภายในของผู้พัฒนาหรือปล่อยเช่าพื้นที่ในบางส่วนเล็กน้อย

อุปสงค์

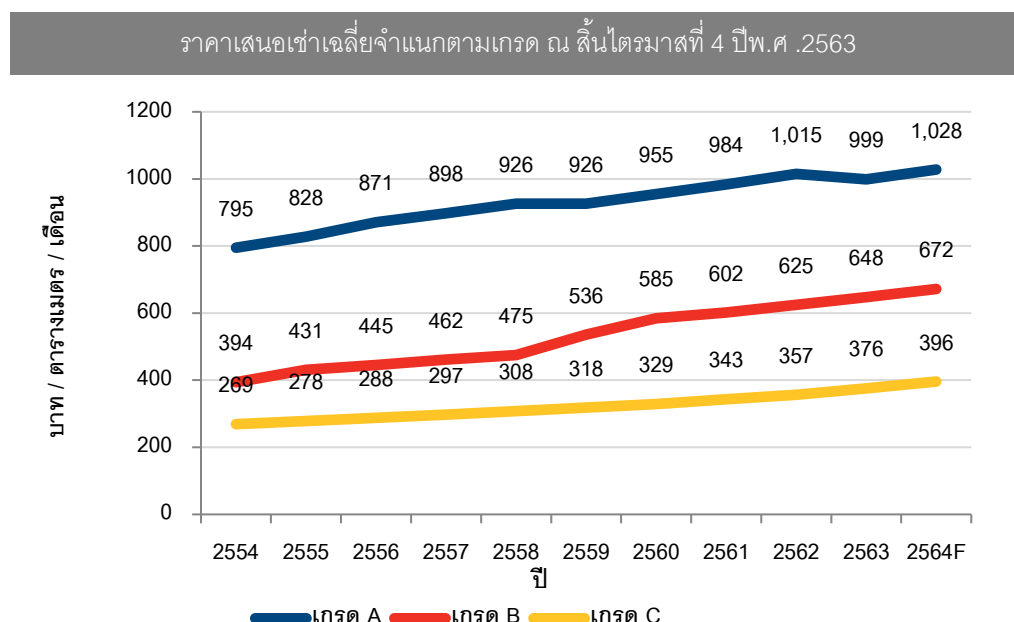


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,101,294 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 93.2 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว มีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอผ่อนผันเพื่อลดอัตราค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน ท่องเที่ยว บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าการทำงานร่วมกัน และพบว่าหลายบริษัทที่มีความต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดพื้นที่ลงหรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานเกรดซีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดอยู่ที่คิดเป็นร้อยละ 99.1 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด เหลือพื้นที่ว่างรอการเช่าเพียงแค่ 1,300 ตารางเมตรเท่านั้น เนื่องจากอุปทานรวมพื้นที่สำนักงานเกรดซีในพื้นที่นี้มีน้อยที่สุดประกอบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ ส่งผลให้ค่อนข้างเป็นที่สนใจของผู้เช่าที่ต้องการควบคุมค่าใช้จ่ายในเรื่องของการเช่าพื้นที่สำนักงาน รองมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดบี พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 93.5 ซึ่งเหลือพื้นที่รอการเช่าอีก 42,900 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 87.2 เนื่องจากใน ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาผู้เช่าหลายรายที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอบนทำเลย่านนี้ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้บางส่วนขอปรับลดพื้นที่เช่าลง หรือบางส่วนมีการขอคืนพื้นที่เช่าก่อนกำหนดเพื่อย้ายอาคารสำนักงานใหม่ไปสู่อาคารสำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลงเพื่อประหยัดต้นทุนทางธุรกิจ ซึ่งเป็นโอกาสของอาคารสำนักงานเกรดบีหลายอาคารในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรดบีหลายอาคารมีอัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น

แนวโน้มอัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 อยู่ที่ 682 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.2 การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาเสนอเช่าในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาถึงแม้ว่าเพียงเล็กน้อยเท่านั้น แต่เมื่อเทียบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานครที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.3 สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ที่ยังคงเติบโตสวนกระแสภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 อยู่ที่ 999 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบี อยู่ที่ 648 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากปีก่อนหน้า และราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี อยู่ที่ 376 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 จากปีก่อนหน้า

การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 หรือเฉลี่ยปีละ 4.0 โดยภาพรวม สำหรับในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมากการปรับตัวในส่วนของราคาเสนอเช่าอาจอยู่ในเกณฑ์ที่น้อยกว่าอัตราเฉลี่ยโดยภาพรวม แต่ถือว่ายังคงสูงกว่าในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในปี พ.ศ. 2564 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่า การปรับตัวของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกเกรดจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.9-5.3 โดยอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่มีโอกาสปรับตัวสูงที่สุด เนื่องจากในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พบว่าผู้เช่าหลายรายมีความต้องการปรับลดภาระในส่วนของค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลงและเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานเกรดอื่นๆ ที่นอกเหนือจากเกรดเอในทำเลใกล้เคียงด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ประเด็นนี้จึงเป็นโอกาสที่ดีของอาคารสำนักงานเกรดบีและซี ที่จะสามารถปรับราคาขึ้นได้ในปีพ.ศ. 2564 ภายใต้เงื่อนไขว่า การแพร่ระบาดครั้งใหม่ของไวรัสโควิด -19 ในประเทศไทยจะสามารถควบคุมได้ภายในช่วงครึ่งแรกของปีและนักลงทุนต่างชาติสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้อย่างปกติ

แนวโน้มตลาด

จากอัตราการเช่าเฉลี่ยปัจจุบันที่ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากในปีก่อนหน้า ที่อัตราการเช่าเฉลี่ยปรับตัวขึ้นไปสูงกว่าร้อยละ 95.8 สำหรับแนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 พบว่าในอีก 2 ปีข้างหน้า จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้ามาในพื้นที่เพียงแค่ 52,000 ตารางเมตรเท่านั้น ซึ่งถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ขณะที่แผนพัฒนาโครงการ "บางกอกมิดทาวน์" บนที่ดิน 2 ฝั่งถนนรัชดาภิเษกใกล้กับสถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ โดยที่ดินฝั่งตะวันตกคือแปลงที่ดินของห้างจัสโก้ (Jusco) เดิม ขนาดเกือบ 14 ไร่ จะพัฒนาเป็นโครงการ "BANGKOK MIDTOWN - LABELS" ด้วยพื้นที่เช่ากว่า 59,145 ตารางเมตร ส่วนที่ดินฝั่งตรงข้ามกัน จะพัฒนาเป็นโครงการ "BANGKOK MIDTOWN - LIVES" ด้วยพื้นที่เช่าขนาด 55,513 ตารางเมตร และมีพื้นที่สำนักงานอีกประมาณ 10,240 ตารางเมตร และแผนพัฒนา Super Tower ที่เดิมที่มีพื้นที่เช่ารวมกว่า 90,000 ตารางเมตร หลังจากการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และชะลอแผนการพัฒนาชั่วคราว ซึ่งหากทั้ง 2 โครงการดังกล่าว เริ่มกลับมาเดินหน้าพัฒนาอีกครั้ง จะเป็นเสมือนปัจจัยบวกที่สำคัญในตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง และจะส่งผลให้ราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปัจจุบันที่มีราคาเสนอขายสูงกว่า 1 ล้านบาทต่อตารางวา

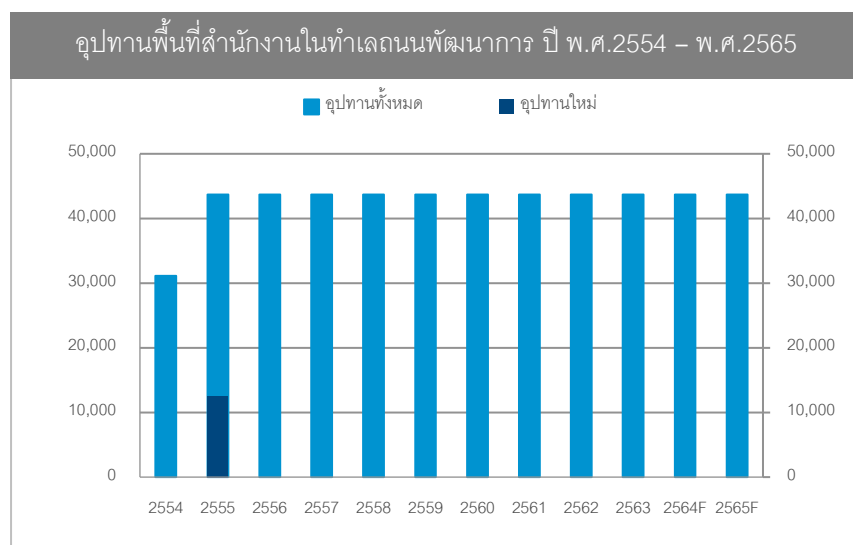
มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงาน ภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย มองว่า ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19 จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งจากอุปทานที่จะเข้ามาใหม่ในปี 2 ปีข้างหน้าค่อนข้างจำกัด ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 70,000 ตารางเมตรเท่านั้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ถือว่าได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา เนื่องจากราคาค่าเช่าที่ถือว่าค่อนข้างถูกเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอในทำเลเดียวกัน ส่งผลให้ผู้เช่าเดิมที่เคยเช่าในอาคารสำนักงานเกรดเอที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ต้องการลดค่าใช้จ่าย ต้องการย้ายพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีค่าเช่าถูกลงบนทำเลใกล้เคียงและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า จากปัจจัยดังกล่าวจะเป็นปัจจัยบวกสำคัญที่จะส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานเกรดเอจะมีอัตราการเช่าที่สูงขึ้นในอนาคต สำหรับราคาเสนอเช่าในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ผู้พัฒนาไม่สามารถปรับราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้มากนัก หรือผู้พัฒนาบางรายปรับลดค่าเช่ารวมถึงค่าบริการอื่นๆ ลงชั่วคราว เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และเพื่อกระตุ้นให้ผู้เช่ายังคงเช่าพื้นที่ต่อไป ไม่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด แต่ในปีพ.ศ. 2564 นี้ หากสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติโดยเร็ว การปรับราคาจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติหรือบางอาคารสำนักงานอาจสูงกว่าปกติเล็กน้อย เนื่องจากเกิดการสะสมอย่างต่อเนื่องที่ไม่สามารถปรับราคาค่าเช่าในปีที่ผ่านมา

3.2.6 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ

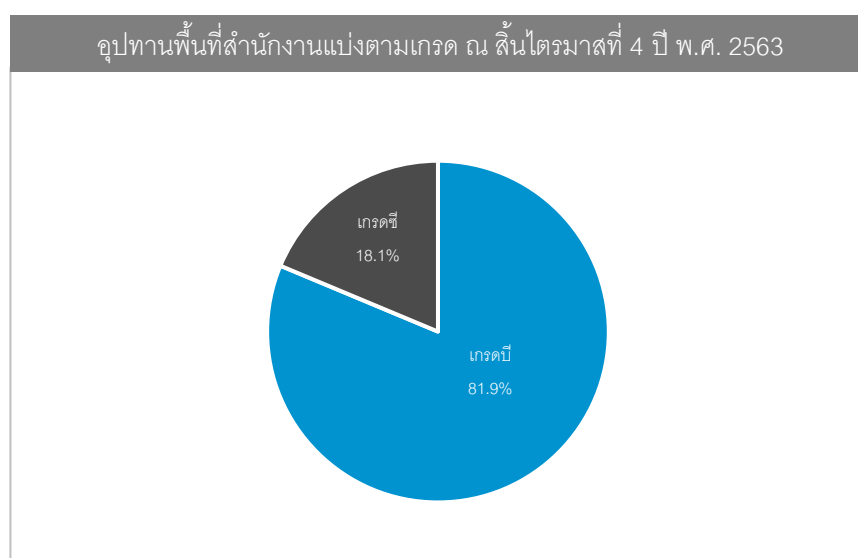
ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 พบว่าทำเลถนนพัฒนาการผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งทำเลย่านนี้ยังไม่ใช่พื้นที่หลักของตลาดอาคารสำนักงาน สำหรับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลถนนพัฒนาการพบว่า ปัจจุบันมีอุปทานพื้นที่สำนักงานเพียงแค่ 43,385 ตารางเมตรเท่านั้น จากโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ และพบว่าอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น มีเพียงแค่บางส่วนที่มีการนำพื้นที่มาปล่อยเช่าเพื่อการพาณิชย์ การปรับตัวของราคาเสนอเช่าในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 หรือเฉลี่ยปีละ 4.2 โดยภาพรวม แต่ในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ราคาเสนอค่าเช่าไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากนัก เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบเหมือนกับทำเลอื่นๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

อุปทาน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

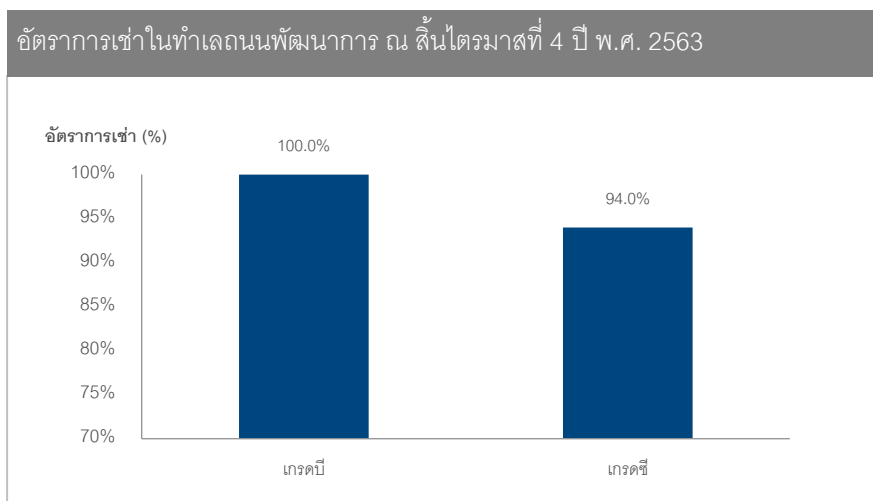
ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีโครงการอาคารสำนักงานทั้งหมดเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น อุปทานสะสมทั้งหมด 43,385 ตารางเมตร โดยพบว่า อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดคือ โครงการทิว ทาวเวอร์ 2 ในส่วนอาคารที่ 2-4 ในปี พ.ศ. 2555 และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 43,385 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 35,516 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 81.9 รองลงมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.1 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่ายังไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนาบนทำเลถนนพัฒนาการ

อุปสงค์

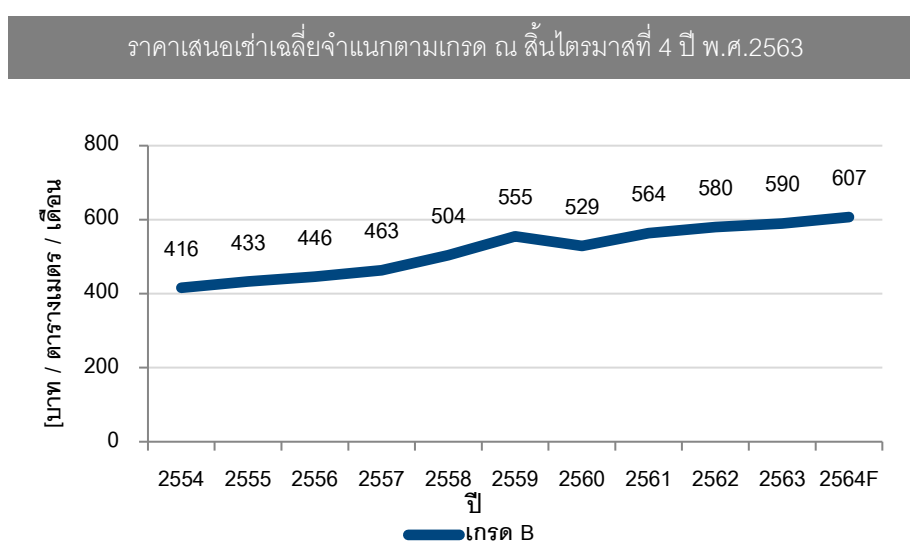


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ทำเลขนพัฒนาการ พบว่ามีพื้นที่สำนักงานถูกใช้ไปแล้ว 33,795 ตารางเมตร หรือมีอัตราการใช้คิดเป็นอัตราร้อยละ 97.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากอุปทานในพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากมีโครงการอาคารสำนักงานเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 100.0 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันไม่มีพื้นที่ว่างสำหรับการเช่า รองมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดซีพบมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 94.0 ซึ่งเหลือพื้นที่สำนักงานรอการเช่าอีกเพียงแค่ 490 ตารางเมตรเท่านั้น

แนวโน้มอัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่าน มา อยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.7 การปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของราคาเช่าเฉลี่ย พื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการในช่วงที่ผ่านมาถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับในช่วง 5 ปีก่อนหน้าที่บางปีราคาเช่า สามารถปรับตัวได้สูงถึงร้อยละ 8.9 เนื่องจากในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรดบีบนทำเลย่านนี้ยังคงมี อัตราการเช่าเต็มพื้นที่ เนื่องจากกลุ่ม ผู้เช่าพื้นที่หลักมากกว่าร้อยละ 70.0 เป็นการใช้จ่ายในของผู้พัฒนา และอีกประมาณร้อยละ 30.0 เป็นผู้เช่าอื่นๆ สำหรับอาคารสำนักงานเกรดซีพบว่าเป็นการใช้พื้นที่ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น ผู้พัฒนาไม่ได้มีการปล่อย พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีราคาเสนอค่าเช่าตลาด สำหรับอาคารสำนักงานดังกล่าว

การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่ามี การปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 หรือ เฉลี่ยปีละ 4.2 โดยภาพรวม ถึงแม้ว่าการปรับราคาในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาจะค่อนข้างน้อยกว่าการปรับราคาเฉลี่ยในช่วง 10 ปี ก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนน พัฒนาการในปี พ.ศ. 2564 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่า จะสามารถปรับตัว เพิ่มขึ้นได้ประมาณร้อยละ 2.9 เนื่องจากการปรับตัวของราคาที่ดินค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการช่วยเหลือผู้ เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 สามารถประคับประคองธุรกิจให้ผ่านพ้นไปได้และเพื่อให้ผู้เช่ายังคง สามารถเช่าพื้นที่ต่อไปได้โดยไม่ยกเลิกสัญญาเช่า จะเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ผู้ให้เช่าสามารถปรับราคาเช่าได้ในอัตราที่สูงขึ้นในปี ถัดไป

แนวโน้มตลาด

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร บริเวณถนนพัฒนาการ เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้มีการปรับตัวเป็นอย่างมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จากราคาประเมินที่ดินของ กรมธนารักษ์ในรอบปีพ.ศ. 2551 -2554 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 85,000 -140,000 บาท / ตารางวา ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 ใน รอบปี พ.ศ. 2555 -2558 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 95,000 -140,000 บาท / ตารางวา และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 ในรอบปีพ.ศ. 2559-2562 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 110,000-150,000 บาท / ตารางวา ซึ่งทำเลย่านนี้ยังคงถือว่าไม่ใช่ทำเลหลักของการพัฒนา อาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 มีโครงการอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้เพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น และไม่พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการ พัฒนาและเปิดตัวในอนาคต ส่งผลให้อุปทานในพื้นที่นี้มีอย่างจำกัด ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 490 ตารางเมตรเท่านั้น ถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานส่วนใหญ่บนทำเลย่านนี้ ยังคงเป็นการพัฒนาเพื่อการใช้ภายในเท่านั้น สำหรับราคาเสนอเช่าปรับตัวได้ค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ในปีพ.ศ. 2563 การปรับตัวสามารถทำได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2564 การปรับตัวของราคาเสนอเช่าอาจปรับตัวได้มากขึ้น

มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19

ตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโค วิด-19 ในช่วงที่ผ่านมา เห็นได้จากอัตราการเช่าและราคาเสนอเช่าที่ยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับตัวเพียง เล็กน้อยเท่านั้น เนื่องจากผู้พัฒนาส่วนใหญ่พยายามรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ จากวิกฤตดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา แต่มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานหลังจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ฝ่ายวิจัย

และการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่าตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของอัตราค่าเช่า และราคาเสนอเช่า เนื่องจากอุปทานสะสมในตลาดที่ค่อนข้างน้อย บวกกับไม่พบว่ามีอุปทานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต จะเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1.) ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา
- 2.) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 3.) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
- 4.) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 5.) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
- 6.) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7.) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 8.) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- 9.) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์
- 10.) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ เช่น เชื้อไวรัสโควิด-19

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 1.) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- 2.) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
- 3.) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 1.) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 2.) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1.) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด
- 2.) ความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 3.) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
- 4.) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรกนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์ นั้น

ในปี 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้แผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ต้องถูกเลื่อนออกไปจากแผนการดำเนินงานเดิม ซึ่งสามารถสรุปความคืบหน้า ณ สิ้นปี 2563 ได้ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume: “VRV”) ซึ่งทาง บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยนตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 52 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2564
- แผนการเปลี่ยนระบบขับเคลื่อนและควบคุม (Control) จำนวน 15 ชุด รวมถึงการตกแต่งห้องลิฟท์โดยสาร ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ที่ผ่านในในปี 2563 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 90.59 ของปริมาณงานทั้งหมด และคาดว่าจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายใน ไตรมาส 1 ปี 2564
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ซึ่งได้มีการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน โดยจะเริ่มดำเนินงานในปี 2563 พร้อมกับโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ซึ่งปัจจุบันแผนงานได้ล่าช้าออกไป เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างรอรายงานผลการศึกษาจากบริษัทที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในปี 2564
- แผนการการเปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ซึ่งเดิมมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2563 ซึ่งปัจจุบันแผนงานได้ล่าช้าออกไป เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างสรุปเงื่อนไขและรายละเอียดการติดตั้ง โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในปี 2564
- แผนการซีลกระจกอาคาร โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1 ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการ โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2564