

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

Market Cap	3,909.28 ล้านบาท	ราคาปิด (บาท)	10.60 บาท
จำนวนหน่วย	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,620.03 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,928.64 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.6525 บาท
ราคาพาร์ (บาทต่อหน่วย)	9.8157 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	1.00 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	26.1 ปี

สัดส่วนการลงทุน

100%
Leasehold

ประเภททรัพย์สิน

(ตามมูลค่าประเมิน)

100%
Office

โครงสร้างรายได้

42%
58%

TT 1
TT 2

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)

หนี้สินรวม (ล้านบาท)

ส่วนทุน (ล้านบาท)

5,067.00

1,138.36

3,928.64

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) = 1.77 ปี

ร้อยละของพื้นที่เช่า

ปี 2565

ปี 2566

ปี 2567

47%

27%

26%

รายละเอียดการครบกำหนดชำระ ของเงินกู้ยืม

ล้านบาท

2565

2566

2567

2568

2569

2570

2571

50.6

50.6

50.6

50.6

50.6

50.6

616.4

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้	ผู้ประเมิน
อาคาร ทูทาวเวอร์ 1 (TT1)	2,884.00 ล้านบาท	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
อาคาร ทูทาวเวอร์ 2 (TT2)	1,754.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่

www.bworkreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ		จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		56,000,000	15.18%
2. สำนักงานประกันสังคม		32,585,000	8.84%
3. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND		28,707,700	7.78%
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)		28,000,000	7.59%
5. ธนาคาร ออมสิน		22,071,700	5.98%
Foreign Limit	49.0%	Current Foreign Holding	0.32%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

-จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

-จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

รายการ	2561 - 2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	1.2392	0.7709	0.7825	2.7926
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1843	-	-	0.1843
รวม (บาทต่อหน่วย)	1.4235	0.7709	0.7825	2.9769

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Expected IRR = 9.116%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1/7/2564	
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	11.72%	
- สัดส่วนการกู้ยืม*	18.16%	
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้**	MLR-1%	

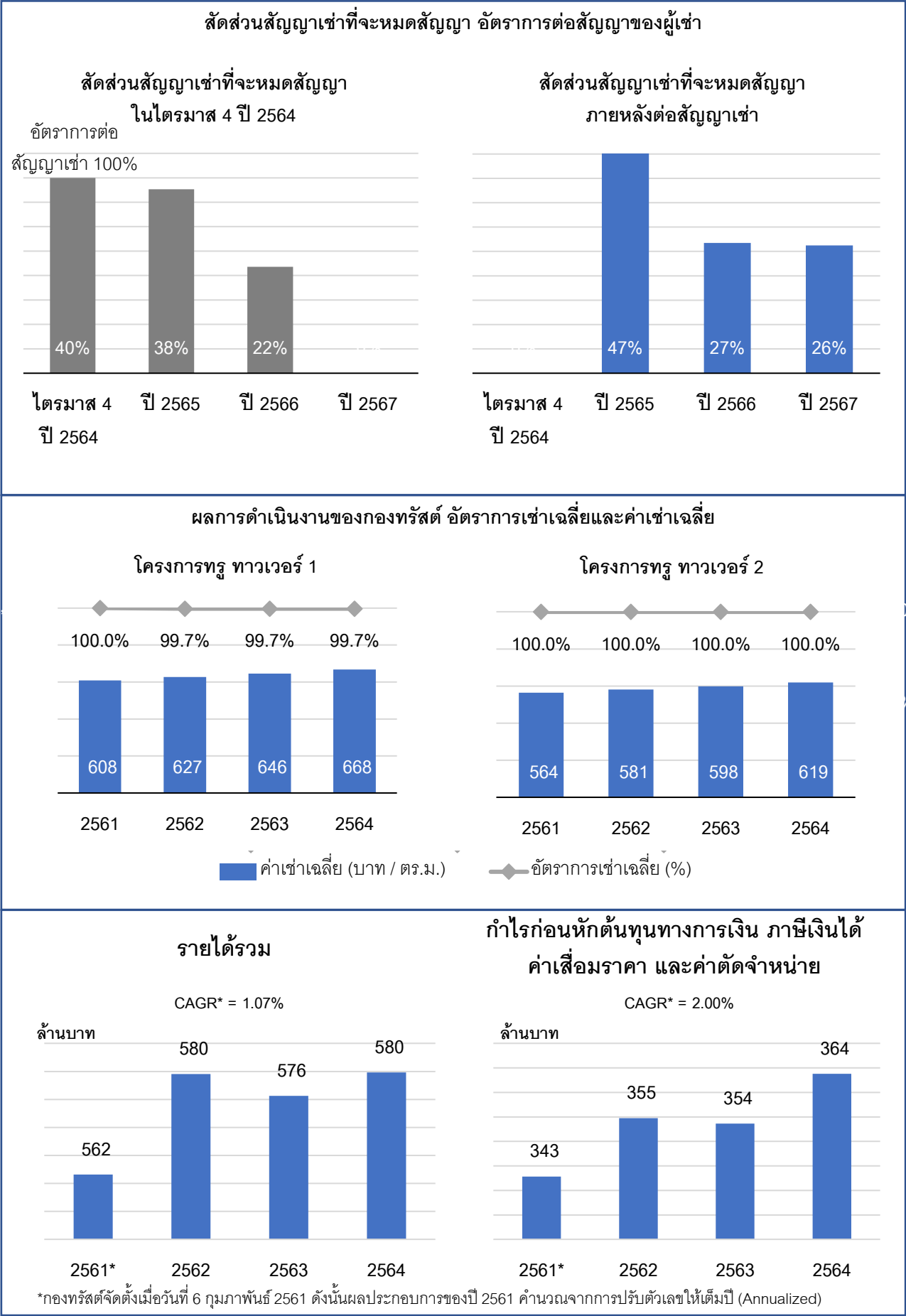
*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564, ** อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สัดส่วนผู้เข้าแยกตามประเภทธุรกิจ (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	59.3%
สื่อและสิ่งพิมพ์	21.2%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	9.7%
บริการเฉพาะกิจ	2.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.4%
ขนส่งและโลจิสติกส์	2.4%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.6%
ธนาคารพาณิชย์	0.6%
อาหารและเครื่องดื่ม	0.3%
รวม	100.0%

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2564	2563	2562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	569.03	563.30	566.74
รายได้อื่น	10.15	10.25	9.48
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	363.79	353.63	354.74
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367.84	434.01	271.38
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.88	0.85	0.83
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7825	0.7709	0.7558
ส่วนของลดทุน (บาท)	0	0	0
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.22	0.23	0.24
ดอกเบี้ย (%)	4.25%	4.49%	5.11%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	293.17	451.14	268.72
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(327.58)	(329.99)	(317.23)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี/งวด	173.16	207.57	86.41
สินทรัพย์สุทธิ	3,928.64	3,849.28	3,701.20
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.00	1.07	1.21
ผลประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.38%	6.88%	6.25%
มูลค่าตลาด	3,909.28	4,130.56	4,462.48
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	10.6	11.2	12.1

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 579.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 569.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.14% ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 255.68 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53.49% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 324.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 367.84 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.2% จากปีก่อน เนื่องจากการกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้(Income Approach) ที่ลดต่ำลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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 อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี 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	13,513,554	4.17%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,739,048	2.70%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,187,153	0.37%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	52,040,542	16.05%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,831,546 ⁽¹⁾	N/A ⁽¹⁾
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	5,350,000 ⁽²⁾	N/A ⁽²⁾
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	135,512,652	41.80%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,261,231	0.39%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,815,326	0.87%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	225,251,052	66.35%

หมายเหตุ

- (1) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 3,318,246 บาท เกิดจากการจัดจ้างที่ปรึกษาสำหรับการขอมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งยังไม่ถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จประจำปี 2564 ของกองทรัสต์
- (2) ค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่ถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จประจำปี 2564 ของกองทรัสต์

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากการลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรอง สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีพัฒนาเวอร์ 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 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 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	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 ⁽¹⁾	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่า ประจำปี 2564 ⁽²⁾	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,839.10 ล้านบาท	2,884.00 ล้านบาท	2,934.14 ล้านบาท
โครงการทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,750.20 ล้านบาท	1,754.00 ล้านบาท	1,635.71 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 โดย บริษัท เอ็ดมอนด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี จำกัด

โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

หมายเหตุ (2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 โดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด

โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การจัดหารายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

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

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การกู้ยืมเงิน**

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

**ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้
ของอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์**

- ไม่มี -

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนของกองทรัสต์**

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงานในปี 2564 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7825 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ 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

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
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	
รวม			2.7926	2.7926

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2564 โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

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

ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 255.68 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 136.77 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 76.99 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 39.10 ล้านบาท

3. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากเข้าลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรอง สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการขององค์กร

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	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล 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

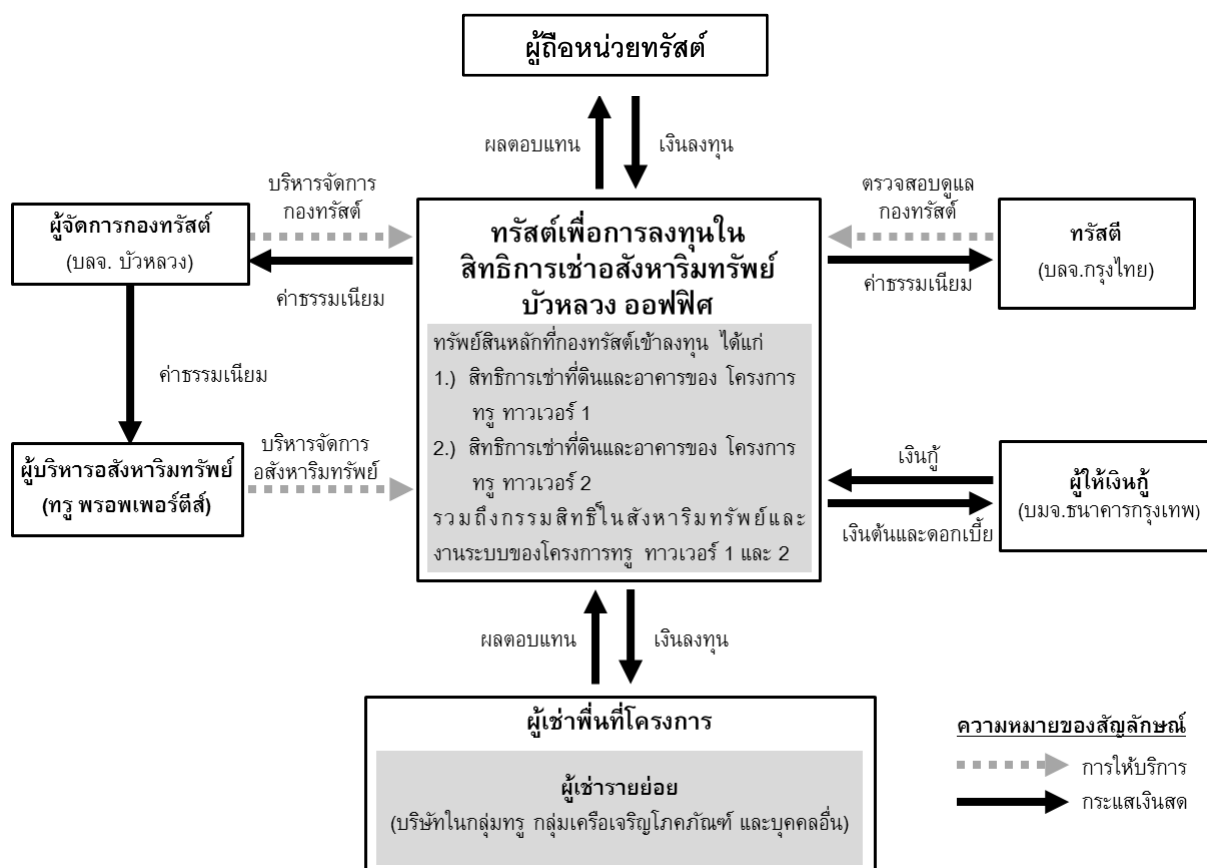
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (“REIT”)) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

โดยการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ดีเพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ 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 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน ปัจจุบันดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่บริษัทในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นหลักและอาคารดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มทูล ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟ และเบเกอรี่ TRUE Coffee และห้องสมุด เป็นต้น

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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System)	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) - ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) - ระบบตู้ประจํา (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) โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่กลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ 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 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อย ในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee

เป็นต้น นอกเหนือจากระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารสำนักงานแล้ว โครงการทูล 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 พร้อมพื้นที่สำหรับระบบสนับสนุน เช่น เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าสำรอง และระบบดับเพลิงแบบสารเคมี มีการยกพื้นของอาคารให้สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.4 เมตร เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัย

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"> - ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) - ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) - ระบบตู้ประจักษ์ (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 - ระบบระบายอากาศ

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
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 ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล 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	26 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2564	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,884,000,000 บาท	1,754,000,000 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
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเริ่มต้น	เฉลี่ย 667 บาท/ตร.ม./เดือน	เฉลี่ย 619 บาท/ตร.ม./เดือน ⁽¹⁾
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราการเข้าพื้นที่	ร้อยละ 98 ตั้งแต่วันที่ 2 เป็นต้นไป	

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
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) พิจารณาจากวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้งทูล พรอเพอร์ตี้ส์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้ามาชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจา กับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อย ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการพื้นที่ของสำนักงานให้เช่าทั่วไป

1.) อัตราการเช่า

โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) ^{(1) (2)}	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 2564

(2) ปี 2565 กองทรัสต์จะมีการจัดประเภทพื้นที่เช่าบริเวณชั้นดาดฟ้า จำนวน 122 ตารางเมตร ของ โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ไปเป็นพื้นที่เช่าประเภท non-NLA เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้งานของพื้นที่ดังกล่าว ส่งผลให้พื้นที่เช่าทั้งหมดจะอยู่ที่ 37,193 ตารางเมตร

2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี



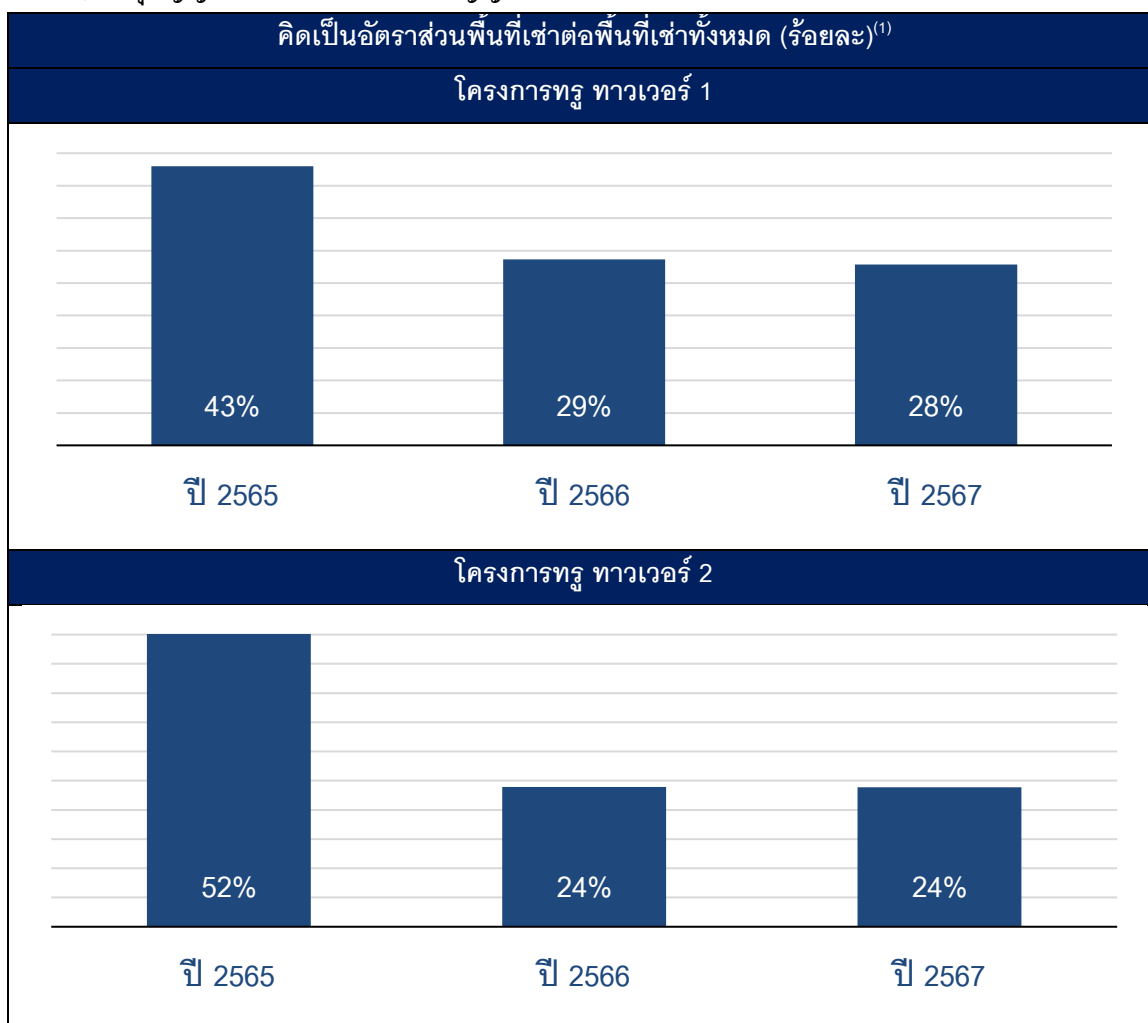
หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ก่อนต่อสัญญาเช่า

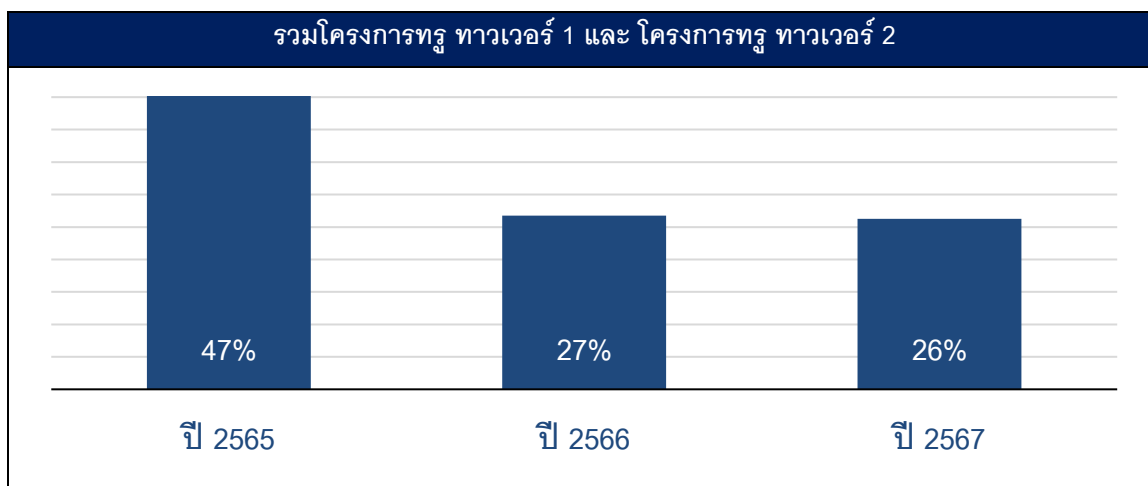
3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2564

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2564 (ตร.ม.) ⁽¹⁾	ร้อยละพื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
อาคารทูล ทาวเวอร์ 1	14,315 (คิดเป็นร้อยละ 38)	ร้อยละ 100
อาคารทูล ทาวเวอร์ 2	10,925 (คิดเป็นร้อยละ 44)	ร้อยละ 100
รวมทั้งหมด	25,240 (คิดเป็นร้อยละ 40)	ร้อยละ 100

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

4.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า





หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ภายหลังต่อสัญญาเช่า

5.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ⁽¹⁾			
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563 ⁽²⁾	ปี 2564 ⁽³⁾
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	608	627	646	668
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	564	581	598	619
รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2	590	608	627	648

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(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	59.3%
สื่อและสิ่งพิมพ์	21.2%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	9.7%
บริการเฉพาะกิจ	2.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.4%
ขนส่งและโลจิสติกส์	2.4%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.6%
ธนาคารพาณิชย์	0.6%
อาหารและเครื่องดื่ม	0.3%
รวม	100.0%

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

2.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตีส”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด

บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตีส”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2535 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท และปัจจุบันมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจนปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 7,059 ล้านบาท ซึ่งบริษัท ก่อตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร 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: ค่าธรรมเนียมการบริการการทาสัญญา 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 การซื้ออสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทู ทาวเวอร์ 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 โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรก ในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ งวดที่ 1-12 จำนวนเงินงวดละ 25,300,000 บาท งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด
หลักประกันการกู้ยืม	1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 4) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2564 ของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

- จำนวนเงินกู้ เท่ากับ 920,000,000 บาท
- สัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับ 18.16%

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2564 ภาวะเศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ได้ในระดับหนึ่ง ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) มีการเติบโต 1.6% เทียบกับการหดตัว 6.2% ในปี 2563 การส่งออกและการลงทุนเป็นปัจจัยสำคัญในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย โดยมูลค่าการส่งออกสินค้ามีการขยายตัวถึง 18.8% ในขณะที่การลงทุนภาครัฐและเอกชนรวมกันมีการเติบโต 3.4% อย่างไรก็ตามการบริโภคภาคเอกชนยังขยายตัวได้ไม่มากเท่าที่ควรเพียง 0.3%

ในด้านบวกดัชนีราคาผู้บริโภคในปี 2564 มีมีการขยายตัวที่ 1.2% ฟื้นตัวจากการติดลบ 0.8% ในปี 2563 ในขณะที่อัตราการว่างงานในไตรมาส 4 ปี 2564 นั้นอยู่ที่ 1.64% ปรับตัวดีขึ้นจาก 2.25% ในไตรมาส 3 ปี 2564 และ 1.86% ในไตรมาส 4 ปี 2563 อย่างไรก็ตามดุลบัญชีเดินสะพัดออกมาขาดดุลที่ 7 หมื่นล้านบาท ซึ่งเทียบเป็นการขาดดุลในอัตราส่วน 2.2% ของ GDP ในขณะที่หนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2564 คิดเป็นอัตราส่วน 59.6% ของ GDP เพิ่มขึ้นจาก 52.0% ของ GDP ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2563

ตามประมาณการของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2565 นั้นคาดว่าจะมีพัฒนาการในเชิงบวก โดยคาดว่า GDP จะขยายตัว 3.5%-4.5% จากการขยายตัวของอุปสงค์ในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ในด้านเสถียรภาพของเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะมีการขยายตัวอยู่ในช่วง 1.5%-2.5% ขณะที่ดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าจะเกินดุลที่อัตราส่วน 1.5% ของ GDP

3.2 ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

3.2.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร

3.2.1.1 ภาพรวมตลาด

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 9.186 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.36 จากปีก่อนหน้า โดยอุปทานดังกล่าวเป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 8 โครงการ ด้วยพื้นที่เข้าร่วม 123,619 และพบว่ามีอาคารสำนักงาน 6 โครงการ พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 162,515 ตารางเมตร เลื่อนการเปิดตัวออกไปเป็นช่วงปีถัดไป สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2565 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จรวมถึงอาคารที่เลื่อนการเปิดตัวจากในช่วงก่อนหน้าเปิดตัวใหม่อีกประมาณ 621,096 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2566 อีกประมาณ 589,581 ตารางเมตร โดยพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 58.6 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 92.5 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

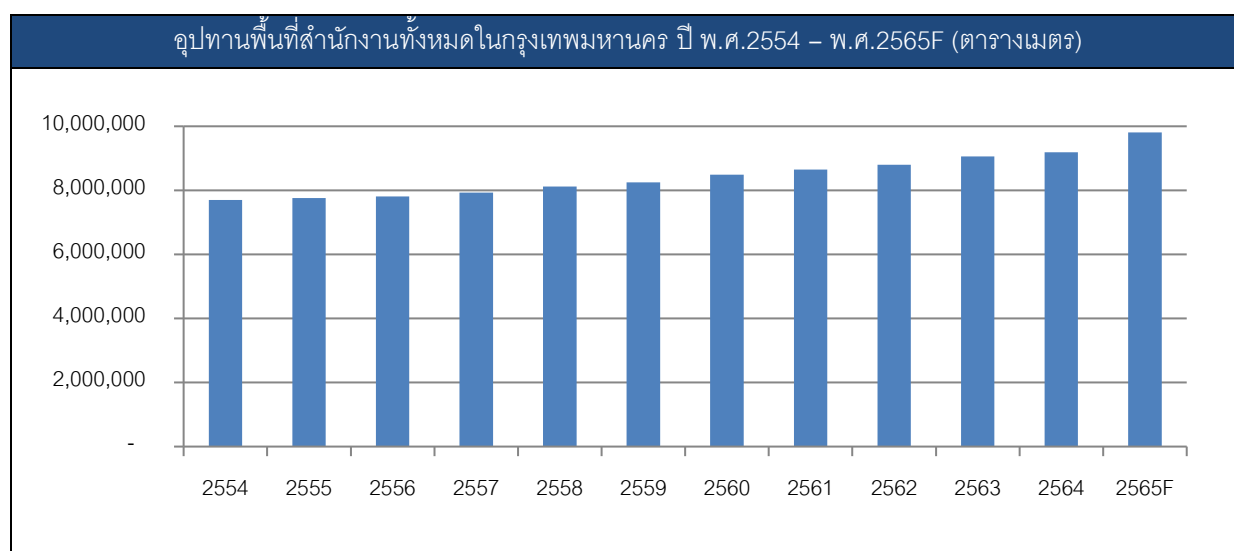
สำหรับพื้นที่ว่างรอการเช่า มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ.2563 ที่ผ่านมา ในหลายอาคารสำนักงานเนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และพบว่าบริษัทจำนวนมากอยู่ระหว่างการพิจารณาทบทวนนโยบายของพื้นที่สำนักงาน ในลักษณะการใช้พื้นที่ทำงานร่วมกัน ซึ่งอาจส่งผลต่ออุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มปรับตัวลดลง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาพบว่า ราคาสุดท้ายที่มีการเช่ามีการปรับลดลงจากราคาเสนอเช่าสำหรับบางอาคารสำนักงานมากกว่าร้อยละ 15.0-30.0 เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่ารายใหม่ให้เข้ามาในพื้นที่

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า แนวโน้มวิธีการทำงานในปี พ.ศ.2565 จะเปลี่ยนแปลงไป โดยจะมีการผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคตจะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) และมีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน การใช้สำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่การมีสถานที่ทำงานแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทต่างวางแผนที่จะใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร

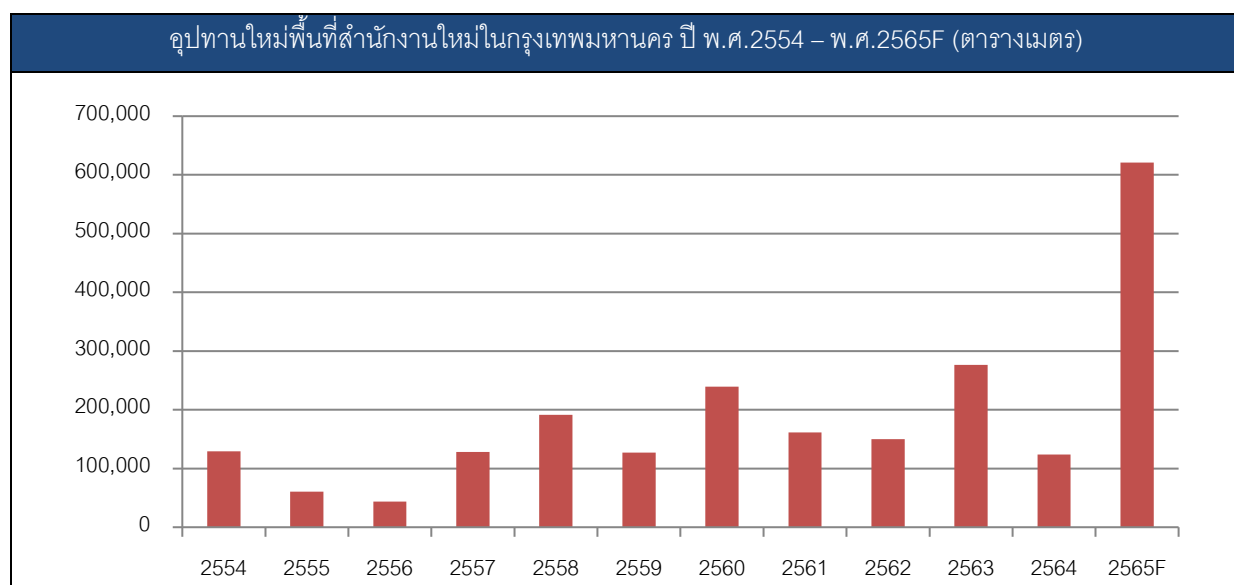
3.2.1.2 อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 9.186 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.7 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยอุปทานดังกล่าวเกิดจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจำนวน 3 โครงการ ด้วยพื้นที่ที่เข้าร่วม 65,885 ตารางเมตร คืออาคารวนิสสา ซิดลม ตั้งอยู่ในทำเลย่านชิดลม มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 24,720 ตารางเมตร อาคารโครนอส สาทร ทาวเวอร์ มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 20,165 ตารางเมตร ทั้งสองอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ และอาคารรัชดา วัน อาคารสำนักงานแห่งใหม่ นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดบีและพบว่ามีการก่อสร้างอาคารสำนักงาน 6 โครงการ พื้นที่เข้าร่วมประมาณ 162,515 ตารางเมตร เลื่อนการเปิดตัวออกไปเป็นช่วงปีถัดไป

สำหรับในช่วงปีพ.ศ. 2565 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จรวมถึงอาคารที่เลื่อนการเปิดตัวจากในช่วงก่อนหน้าเปิดตัวใหม่อีกประมาณ 621,096 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2566 อีกประมาณ 589,581 ตารางเมตร โดยพบว่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 58.6 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 92.5 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

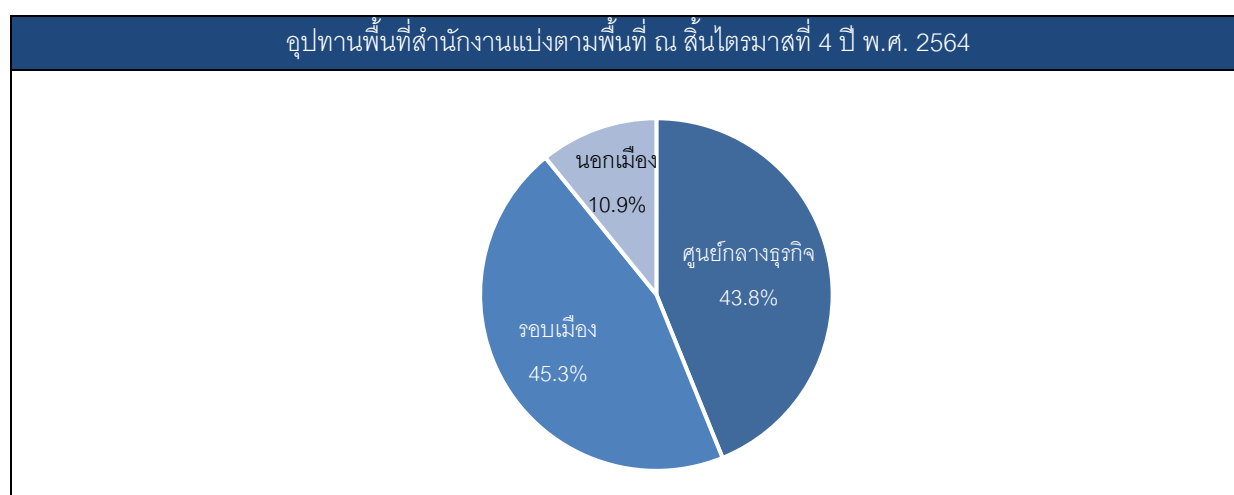


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าอุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 44.0 จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตามยังพบว่า พื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 58.6 ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนวิทยุ เพลินจิต พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ ดิงบริดจ์ ทาวเวอร์ โครงการ วัน ออริจิน สยาม เป้าและโครงการ เท็นท์ อเวนิว สุขุมวิท 10 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่าโครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในระยะเวลาไม่นานหลังจากนี้ และจะเป็นอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อาคารสำนักงานจำนวน 6 โครงการ เลื่อนการเปิดตัวจากปี พ.ศ. 2564 อย่างไรก็ตาม ช่วงไตรมาส 4 ของปี มีบางโครงการเริ่มมีความคืบหน้าในเรื่องของแผนพัฒนาและการก่อสร้าง เช่น อาคารบุญมิตร สีลมใหม่ อาคารมิกซ์ยูสแห่งใหม่เป็นออฟฟิศและโรงแรม ขนาดพื้นที่รวม 73,136 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ออฟฟิศชั้น 5 ถึงชั้น 16, โรงแรม 273 ห้อง ชั้น 18 ถึง 34 และพื้นที่ค้าปลีก ชั้น 1 ถึง 4 นอกเหนือจากนี้ บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) กำลังปรับปรุงอาคารเดิมสีลมเซ็นเตอร์ให้เป็นชุมชนแซนด์บ็อกซ์แห่งใหม่ในย่าน

ศูนย์กลางธุรกิจ ในชื่อซิลมเอจด์ ซึ่งจะประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน 12,000 ตารางเมตร และจะเปิดตัวสู่ตลาดภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2565 และพบว่ายังมีโครงการสำนักงานที่มีแผนกำลังจะเปิดซึ่งได้แก่ อาคารเอไอเอ รัชดา 2 อาคารสำนักงาน 32 ชั้น ริมถนนรัชดา ตรงข้ามตึก เอไอเอแคปปิตอล ทาวเวอร์ สุดท้ายนี้คือ 101 ทู ดิจิทัล พาร์ค ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสสูง 26 ชั้นที่เชื่อมต่อกับทางเชื่อมลอยฟ้า โดยโครงการประกอบด้วย โรงแรม ร้านค้าปลีก และสำนักงาน โดยมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด 45,000 ตารางเมตร คาดการณ์ว่าจะเปิดบริการใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ. 2565

อุปทานในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2565 – 2568					
ชื่อโครงการ/อาคาร	ทำเล	ถนนสายหลัก	เกรด	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ปีที่สร้างเสร็จ
2565					
S Oasis	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	วิภาวดี	เอ	53,000	ไตรมาส 1 ปี 2565
111 Praditmanutham	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	ประดิษฐานุธรรม	เอ	11,740	ไตรมาส 2 ปี 2565
Summer Laselle Phase 1	รอบเมืองฝั่งตะวันออก (Outer City East)	สุขุมวิท ซอย 105	เอ	10,000	ไตรมาส 2 ปี 2565
O-NES Tower	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	สุขุมวิท ซอย 6	เอ	43,175	ไตรมาส 2 ปี 2565
UOB new HQ	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	สุขุมวิท ซอย 26	เอ	28,000	ไตรมาส 2 ปี 2565
One City Centre	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	เพลินจิต	เอ	61,000	ไตรมาส 2 ปี 2565
Ture Digital Park Campus	ฝั่งตะวันออก (Eastern Fringe)	สุขุมวิท	เอ	45,000	ไตรมาส 2 ปี 2565
CP All HQ	รอบเมืองฝั่งเหนือ (Outer City North)	นนทบุรี	บี	23,000	ไตรมาส 2 ปี 2565
Bangkok Life Insurance HQ	รอบเมืองฝั่งเหนือ (Outer City North)	กรุงเทพฯ-นนทบุรี	บี	20,000	ไตรมาส 2 ปี 2565
Silom Edge	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	สีลม	บี	12,000	ไตรมาส 3 ปี 2565
140 Wireless	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	วิทยุ	เอ	25,784	ไตรมาส 3 ปี 2565
Thaizhong Tower	รอบเมืองฝั่งตะวันออก (Outer City East)	บางนา-ตราด กม. 2	บี	18,600	ไตรมาส 3 ปี 2565
Twenty Three Office Building	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	สุขุมวิท ซอย 23	เอ	9,000	ไตรมาส 3 ปี 2565
AIA EAST GATEWAY	รอบเมืองฝั่งตะวันออก (Outer City East)	บางนา-ตราด	เอ	60,000	ไตรมาส 3 ปี 2565
Sukhumvit Hills	ฝั่งตะวันออก (Eastern Fringe)	อ่อนนุช	เอ	9,800	ไตรมาส 4 ปี 2565
M Tower II	รอบเมืองฝั่งเหนือ (Outer City North)	รัตนวิเศษ 17	บี	30,000	ไตรมาส 4 ปี 2565
Park Silom	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	สีลม	เอ	65,000	ไตรมาส 4 ปี 2565
Plan B Site	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	เพชรบุรี	บี	19,903	ไตรมาส 4 ปี 2565
Vanich Place @Aree	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	พหลโยธิน	เอ	33,510	ไตรมาส 4 ปี 2565
2566					
The Unicon Phayathai	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	พญาไท	เอ	20,174	ไตรมาส 1 ปี 2566
The Marketplace Thonglor	ฝั่งตะวันออก (Eastern Fringe)	ทองหล่อ	เอ	10,000	ไตรมาส 2 ปี 2566
Ratchayothin Hills	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	รัชโยธิน	เอ	19,000	ไตรมาส 2 ปี 2566
Punn Rama 4	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	พระราม 4	เอ	21,000	ไตรมาส 3 ปี 2566

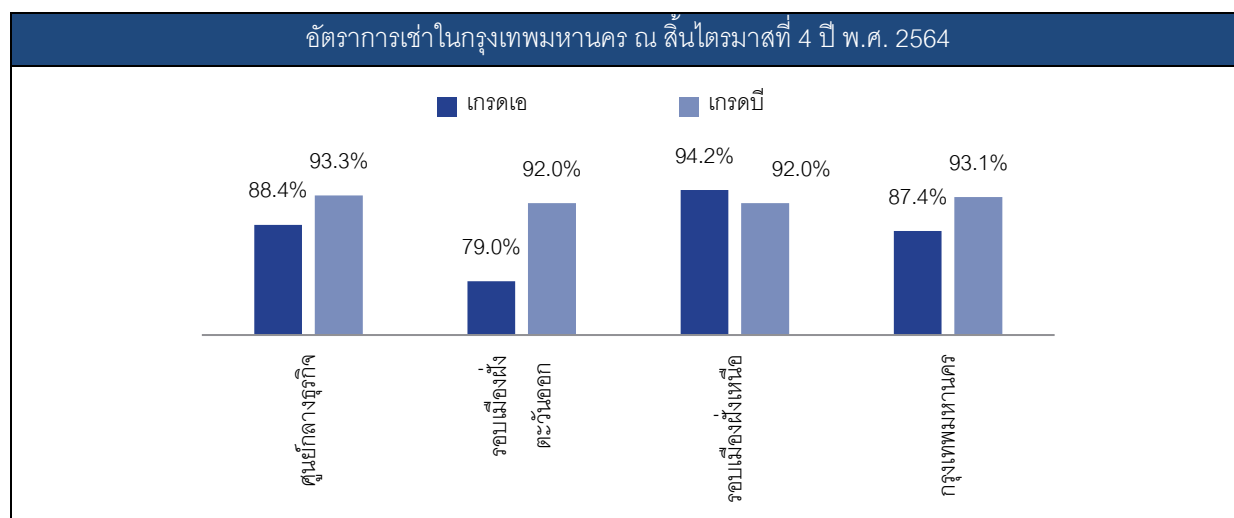
อุปทานในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2565 – 2568					
ชื่อโครงการ/อาคาร	ทำเล	ถนนสายหลัก	เกรด	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ปีที่สร้างเสร็จ
One Phayathai	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	พญาไท	เอ	7,000	ไตรมาส 3 ปี 2566
JRK tower	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	ราชเทวี	เอ	30,957	ไตรมาส 3 ปี 2566
One Bangkok 1	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	พระราม 4	เอ	201,000	ไตรมาส 3 ปี 2566
Mo Chit Complex	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	พหลโยธิน	เอ	70,500	ไตรมาส 3 ปี 2566
Central Park Offices	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	พระราม 4	เอ	90,000	ไตรมาส 4 ปี 2566
WHA KW	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	สุขุมวิท 25	เอ	5,000	ไตรมาส 4 ปี 2566
The Forestias	รอบเมืองฝั่งตะวันออก (Outer City East)	บางนา – ตราด	เอ	21,000	ไตรมาส 4 ปี 2566
One Bangkok 2	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	พระราม 4	เอ	99,750	ไตรมาส 4 ปี 2566
2567					
Betagro Tower 2	รอบเมืองฝั่งเหนือ (Outer City North)	วิภาวดี	บี	30,000	ไตรมาส 3 ปี 2567
One Bangkok 3	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	พระราม 4	เอ	70,750	ไตรมาส 4 ปี 2567
2568					
One Bangkok 4	ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	พระราม 4	เอ	78,750	ไตรมาส 4 ปี 2568

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

3.2.1.3 อุปสงค์

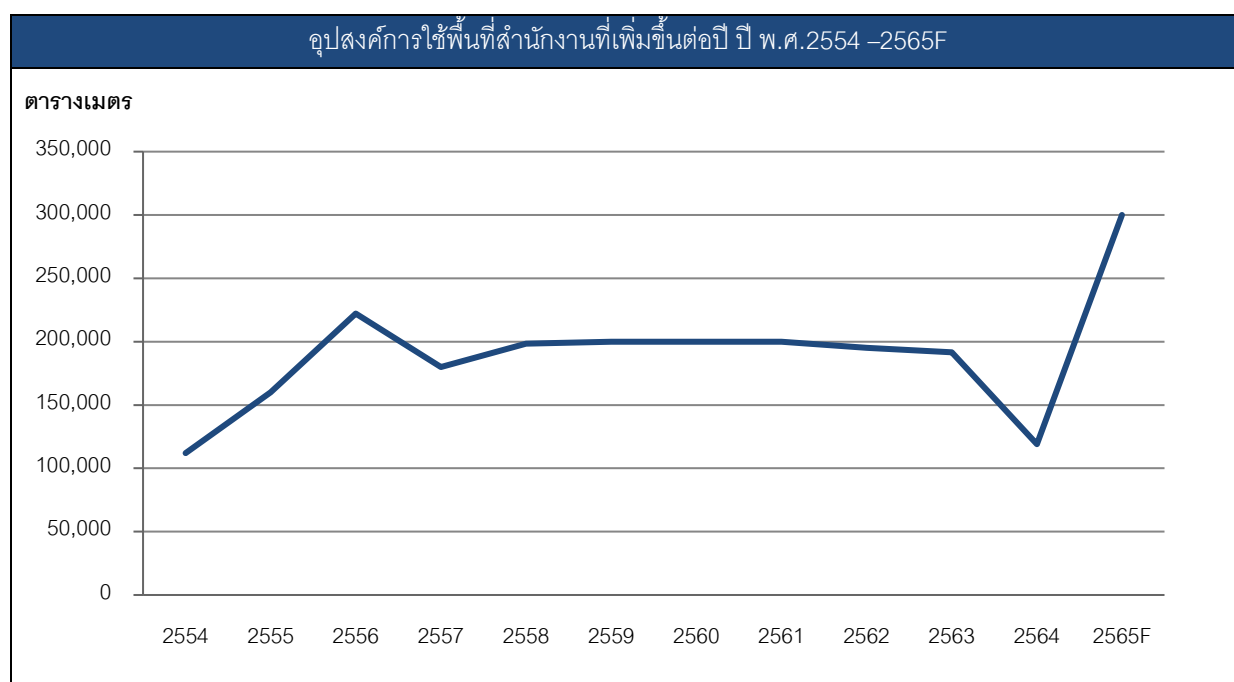
ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีการใช้พื้นที่เช่าประมาณ 8.558 ล้านตารางเมตร หรือมีอัตราการใช้ คิดเป็นอัตราร้อยละ 92.2 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1.4 จากปีก่อนหน้า พื้นที่สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจในอัตราร้อยละ 94.4 อัตราการใช้ในไตรมาส 4 ปี พ.ศ.2564 มีการหดตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 98.1 ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงที่ผ่านมา ยังคงปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงเนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว มีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอผ่อนผันเพื่อลดอัตราค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน ท่องเที่ยว บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่ และเปลี่ยนการเช่าเป็นลักษณะพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) และพบว่าหลายบริษัทที่ต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดลงหรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่า ภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ยังมีธุรกิจบางประเภทที่มีการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น เช่น อีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ที่ยังคงสามารถหารายได้มากขึ้นในภาวะเศรษฐกิจซบเซา จนขยายกิจการขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมีอุปสงค์เกิดใหม่จากกลุ่มสตาร์ทอัพที่ทำธุรกิจด้านเทคโนโลยีการแพทย์หรือนวัตกรรมเพื่ออุตสาหกรรม และธุรกิจด้านการให้บริการพื้นที่สำนักงานร่วมกัน (Co-Working

Space) ในขณะที่ ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย คาดว่าอัตราการเช่าโดยรวมจะยังคงลดลงเนื่องจากมีอุปทานเข้ามาใหม่ในอนาคตอีกเป็นจำนวนมาก แต่อุปทานใหม่นี้มีแนวโน้มที่จะดึงดูดผู้เช่าเนื่องจากทำเลที่ตั้งและคุณภาพที่สูงขึ้น



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย

ถึงแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองว่า ตลาดอาคารสำนักงานยังสามารถรักษาผลตอบแทนกำไรของธุรกิจน้อยในระดับที่น่าพอใจ และถือเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบน้อยกว่าธุรกิจเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ ประเทศไทย พบว่า สำหรับในปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา มีอุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ กว่า 119,086 ตารางเมตร ซึ่งยังคงปรับตัวลดลงจากในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2565 อาจมีการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ กว่า 300,000 ตารางเมตร จากอุปทานที่คาดว่าจะเปิดบริการใหม่ในปีหน้ากว่า 650,000 ตารางเมตร จากการคาดการณ์ที่จะมีอุปสงค์ใช้ใหม่มากกว่า 300,000 ตารางเมตรในปีพ.ศ. 2565 ส่วนใหญ่เกิดจากยอดการจองล่วงหน้าในหลายอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2565 คอลลิเออร์ ประเทศไทย พบว่าจากอุปทานใหม่เข้ามากว่า 650,000 ตารางเมตร ซึ่งกว่าร้อยละ 40.0 ของอาคารสำนักงานที่เข้ามาใหม่นั้นได้มีการจองพื้นที่เช่าไว้แล้ว และพบว่าแนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา หลังจากรัฐบาลประกาศเปิดประเทศและผ่อนคลายนโยบายมาตรการล็อกดาวน์ ส่งผลให้อุปทานใหม่จากลูกค้าต่างชาติเริ่มมองหาพื้นที่เช่าใหม่สำหรับในอนาคต ซึ่งจากข้อมูลพบว่าบางอาคารสำนักงานที่เปิดบริการใหม่ในช่วงที่ผ่านมา หากราคาเสนอเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม รูปแบบอาคารที่ทันสมัย ยังคงได้รับการตอบรับจากผู้เช่ารายใหม่เป็นอย่างดี เช่น อาคาร รสา ทู บนถนนเพชรบุรี ในพื้นที่ฝั่งเหนือเท่านั้นที่สามารถปิดการเช่าได้ร้อยละ 100.0 หลังจากอาคารเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเพียงแค่วันเดียวเท่านั้น



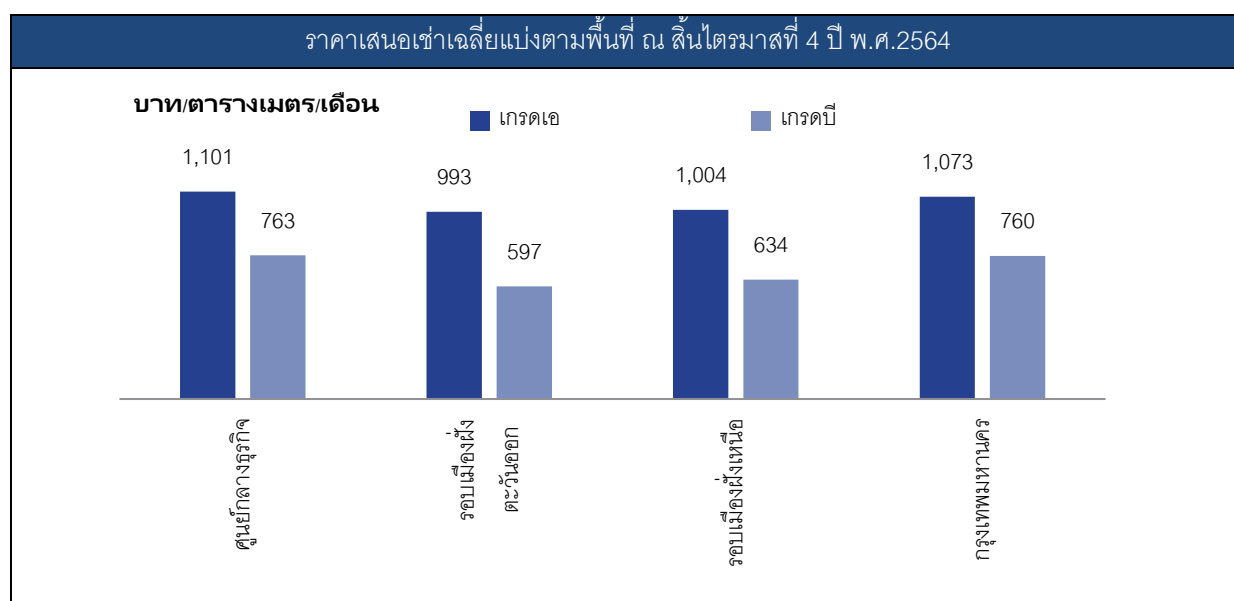
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

3.2.1.4 อัตราค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.40 มาอยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า และพบว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกพื้นที่และทุกระดับปรับตัวสูงขึ้นจาก ณ สิ้นปีพ.ศ. 2563 ที่ประมาณ 742 บาทต่อตารางเมตร มาอีก 8 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.07 อย่างไรก็ตามราคาเสนอเช่าที่เพิ่มขึ้นนี้ไม่ได้สะท้อนว่าตลาดแข็งแกร่งจนเป็นเหตุให้ผู้เช่าปรับราคาเสนอเช่าขึ้น แต่เกิดมาจากอุปทานใหม่ที่เข้ามายังคงมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาด ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจยังคงทรงตัวจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 1,101 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอโดยเฉพาะพื้นที่ลุมพินีนั้นสูงที่สุดนั้นอยู่ที่ 1,280 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สำหรับราคาเสนอเช่าในพื้นที่รอบใจกลางเมืองปรับตัวลดลงเล็กน้อยเช่นเดียวกัน เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานรอบใจกลางเมือง ทั้งในส่วนรอบเมืองฝั่งเหนือ รอบเมืองฝั่งตะวันออก และรอบเมืองฝั่งตะวันตก เป็นต้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนต้องการลดต้นทุนในส่วนของการเช่าพื้นที่สำนักงาน และมองหาพื้นที่สำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลง แต่ยังคงเลือกทำเลที่ยังสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า บริษัทส่วนใหญ่ยังจำเป็นต้องขยายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีโอกาส เนื่องจากพบว่าจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นทุกปี แต่ในช่วงที่ผ่านมาหลายบริษัทอาจมีการปรับลดพนักงานลงหรือบางบริษัทได้หยุดแผนการขยายพื้นที่ชั่วคราว เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันในตลาดที่ยังคงไม่เสถียร อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมคาดว่าจะยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และค่าเช่าจะยังคงมีโอกาสดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตเมื่อสถานการณ์ฟื้นตัวอย่างเต็มที่



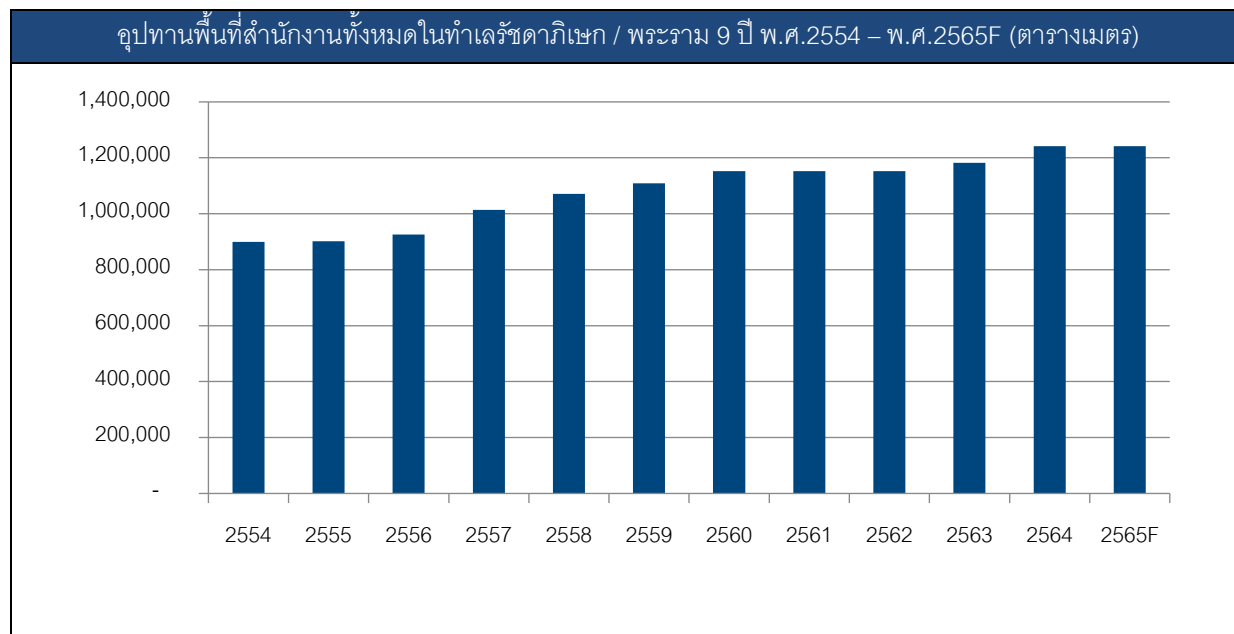
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

3.2.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

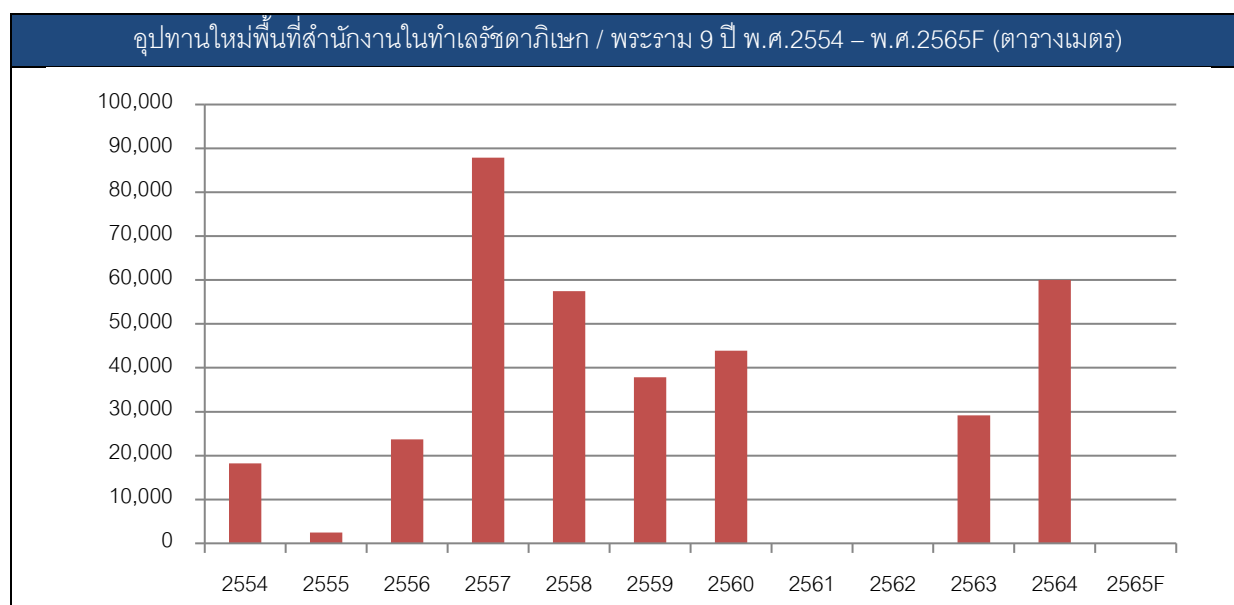
3.2.2.1 ภาพรวมตลาด

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 และในปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา พบว่ามีอาคารสำนักงานเปิดบริการใหม่ทำเลย่านนี้ถึง 60,000 ตารางเมตร และยังพบว่าผู้พัฒนาอาคารสำนักงานรายใหญ่ที่เคยพัฒนาในพื้นที่อย่าง บริษัท เอไอเอ (ประเทศไทย) เข้าซื้อที่ดินบนทำเลใจกลางรัชดาภิเษก ขนาดประมาณ 8 ไร่ ในราคาตารางวาละ 1.10 ล้านบาท รวมมูลค่าประมาณ 3,500 ล้านบาท และได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา เพื่อพัฒนาเป็นโครงการสำนักงานภายใต้ชื่อ ว่า เอไอเอ รัชดา 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด เอ สูง 32 ชั้น ริมถนนรัชดา ตรงข้ามตึก เอไอเอ แคปิตอล ทาวเวอร์ เรียกได้ว่าย่านรัชดาภิเษก – พระราม 9 จะเป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงานทั้งเก่าและใหม่เข้าไว้ด้วยกันในอนาคต อีกทั้งในย่านนี้ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ที่มีเนื้อที่กว่า 214,000 ตารางเมตร และศูนย์รวมร้านค้าไอทีอย่างฟอร์จูนทาวน์ และเอสพลานาด รัชดาภิเษก ที่มีพื้นที่จัดแสดงงานศิลป์ โรงละครและโรงภาพยนตร์ รวมถึงเส้นทางการคมนาคมที่สามารถเชื่อมต่อได้อย่างทั่วถึงด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ (Airport Link) ที่เป็นจุดเปลี่ยนการเชื่อมต่อได้อย่างง่ายดาย ซึ่งจากปัจจัยความเจริญเติบโตเหล่านี้ ล้วนผลักดันให้ทำเลรัชดาภิเษก – พระราม 9 เป็นทำเลที่น่าจับตามองทั้งในส่วนของตลาดพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และคอนโดมิเนียมในอนาคต

3.2.2.2 อุปทาน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

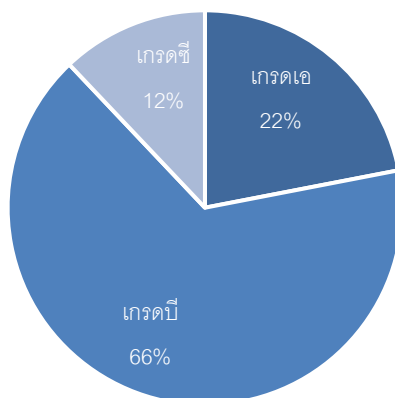


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 มีอุปทานสะสมทั้งหมด 1,241,208 ตารางเมตร โดยในปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมามีอุปทานพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่นี้ 2 อาคารสำนักงาน ซึ่งทั้ง 2 อาคารเป็นอาคารเกรดบี คือ โครงการ แคล เซ็นเตอร์ พระราม 9 อาคารสำนักงานเกรด บี แห่งใหม่ในย่านพระราม 9 ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 39,000 ตารางเมตร ด้วยราคาเสนอเช่าอยู่ที่ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารรัชดา วัน อาคารสำนักงานแห่งใหม่

นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ที่เกิดจากการนำอาคารสำนักงานเดิมมารีโนเวทใหม่ พื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 21,000 ตารางเมตร ราคาเสนอเช่าอยู่ที่ 500 - 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

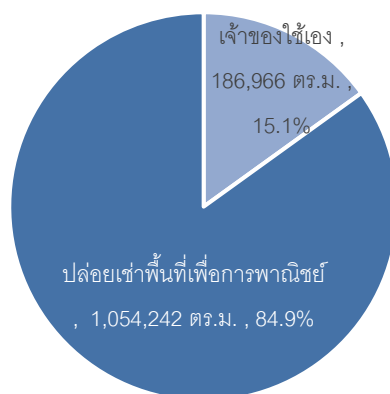
อุปทานพื้นที่สำนักงานจำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมทั้งหมด 1,241,208 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 818,786 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.0 รองลงมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ 272,586 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.0 และพื้นที่สำนักงานเกรดซีอีกประมาณ 149,836 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 12.0 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้

อุปทานพื้นที่สำนักงานจำแนกตามการใช้งาน ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564



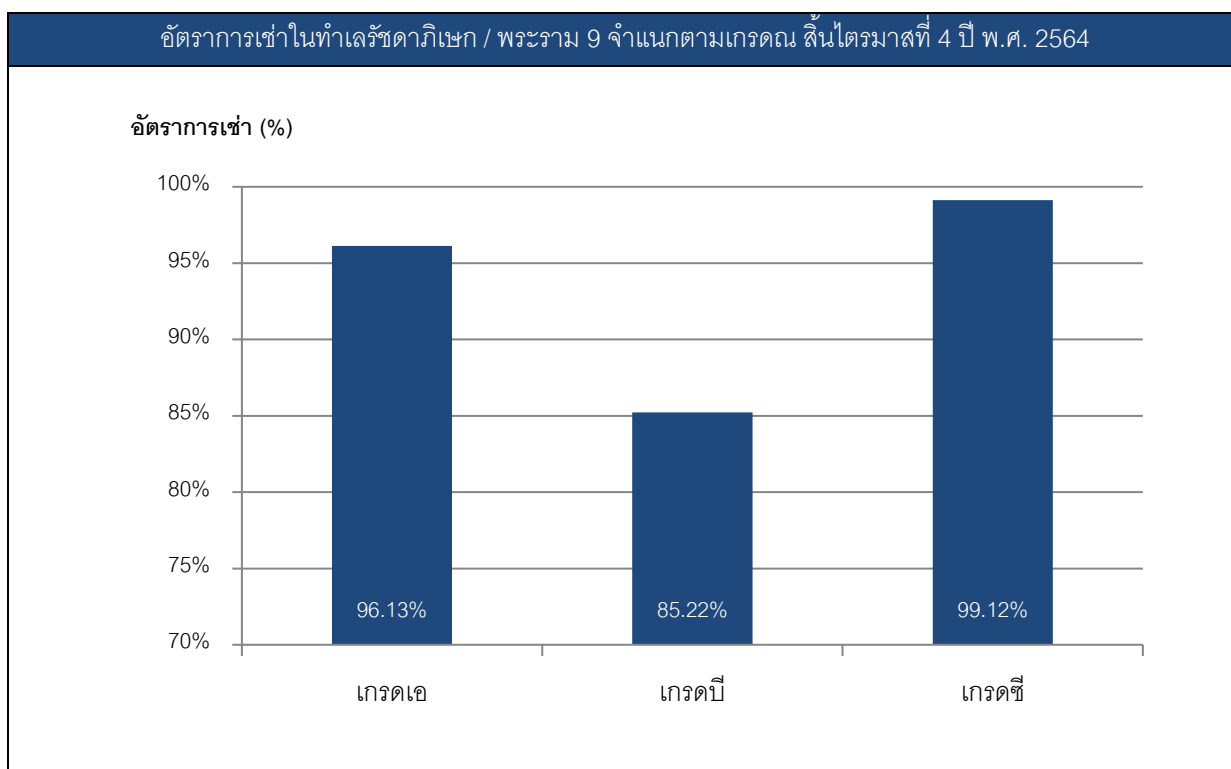
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 พบว่าพื้นที่สำนักงาน 1,054,242 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 84.9 เป็นการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์สำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่ และอีก 186,966 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.1 เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้เป็นการภายในของผู้พัฒนาหรือปล่อยเช่าพื้นที่ในบางส่วนเล็กน้อย

อุปทานที่เปิดบริการใหม่ในปี พ.ศ. 2564					
ชื่อโครงการ/อาคาร	ทำเล	ถนนสายหลัก	เกรด	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ปีที่สร้างเสร็จ
2564					
CAS Center Rama 9	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	ดินแดง	B	39,000	ไตรมาส 2 ปี 2564
Ratchada One	ฝั่งเหนือ (Northern Fringe)	รัชดาภิเษก	B	21,000	ไตรมาส 4 ปี 2564
รวม				60,000	

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

3.2.2.3 อุปสงค์



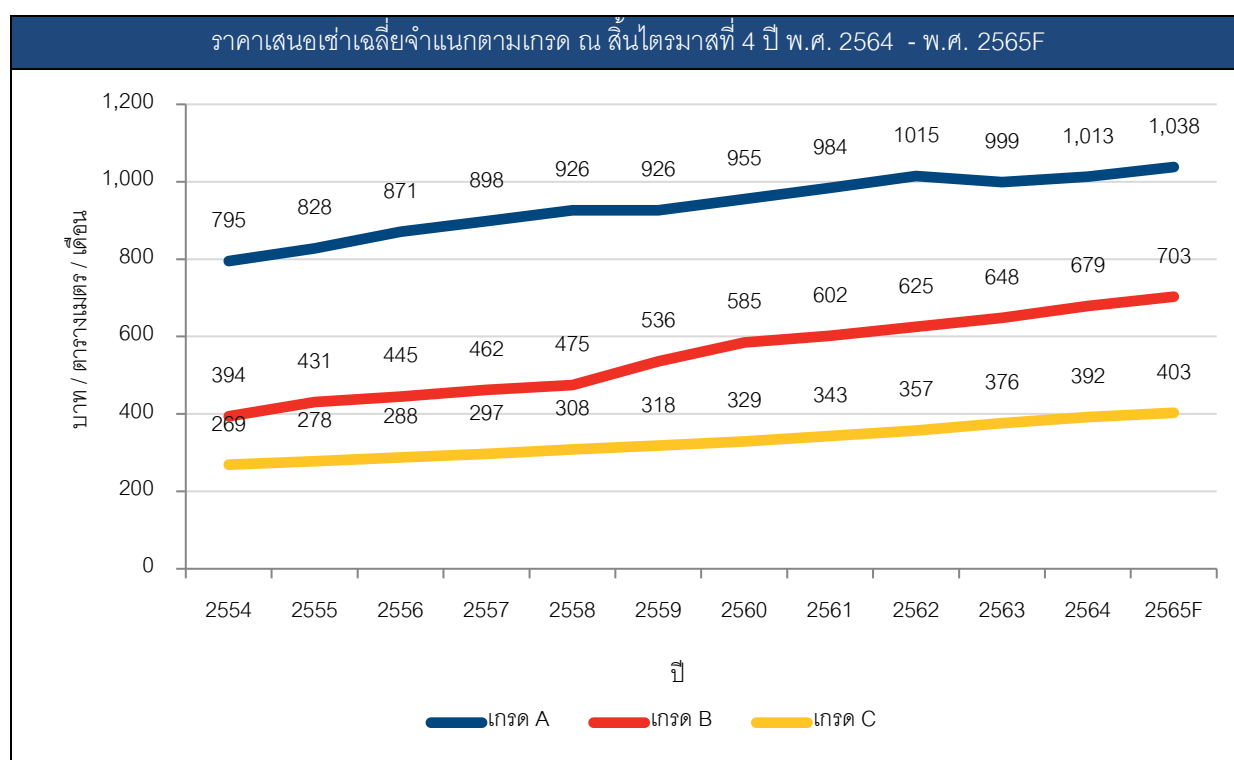
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,108,342 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 89.3 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 3.9 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงเนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว มีแนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอผ่อนผันเพื่อลดอัตราค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน ท่องเที่ยว บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าการทำงานร่วมกัน และพบว่าหลายบริษัทที่มีความต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดพื้นที่ลงหรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลงในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานเกรดซีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดอยู่ที่คิดเป็นร้อยละ 99.1 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด และเป็นอาคารสำนักงานเกรดเดียวที่อัตราการเช่าพื้นที่ไม่ปรับลดลง เหลือพื้นที่ว่างรอการเช่าเพียงแค่ 1,320 ตารางเมตรเท่านั้น เนื่องจากอุปทานรวมพื้นที่สำนักงาน

เกรดซีในพื้นที่ที่มีน้อยที่สุดประกอบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ ส่งผลให้ค่อนข้างเป็นที่สนใจของผู้เช่าที่ต้องการควบคุมค่าใช้จ่ายในเรื่องของการเช่าพื้นที่สำนักงาน รองมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 96.1 ซึ่งเหลือพื้นที่รอการเช่าอีก 10,538 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 85.2 ซึ่งอาคารสำนักงานเกรดบีเป็นเกรดที่มีอัตราการเช่าปรับตัวลดลงค่อนข้างมากในช่วงปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา เนื่องจากอุปทานเปิดใหม่ที่เข้าในพื้นที่ทั้ง 2 โครงการ 60,000 ตารางเมตร เป็นอาคารสำนักงานเกรดบีทั้งหมด และพบว่า 1 ใน 2 อาคารสำนักงานดังกล่าวยังไม่มีผู้เช่าทำสัญญาเช่า ส่งผลให้อัตราการเช่ายังเป็นศูนย์ ส่วนอีกอาคารสำนักงานมีอัตราการเช่าเพียงแค่ร้อยละ 20.0 เท่านั้น

3.2.2.4 แนวโน้มอัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ 698 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.3 การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาเสนอเช่าในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาส่วนหนึ่งมาจากราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานที่เปิดบริการใหม่ในพื้นที่ที่มีราคาเสนอเช่าที่ค่อนข้างสูง ส่งผลให้ภาพรวมราคาเสนอเช่าในทุกระดับในพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่เมื่อเทียบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานครที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ที่ยังคงเติบโตสวนกระแสภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 อยู่ที่ 1,013 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.4 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบี อยู่ที่ 679 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จากปีก่อนหน้า และราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี อยู่ที่ 392 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากปีก่อนหน้า

3.2.2.5 การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในท่าเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่ามี การปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.3 หรือเฉลี่ยปีละ 4.2 โดยภาพรวม สำหรับในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมากการปรับตัวในส่วนขอราคาเสนอเช่าอาจอยู่ในเกณฑ์ที่น้อยกว่าอัตราเฉลี่ยโดยภาพรวม แต่ถือว่ายังคงสูงกว่าในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในปี พ.ศ. 2565 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์ว่า การปรับตัวขอราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกเกรดจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.2-4.5 โดยอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่มีโอกาสปรับตัวสูงที่สุด เนื่องจากในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาพบว่าผู้เช่าหลายรายมีความต้องการปรับลดภาระในส่วนขอค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลงและเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานเกรดอื่นๆ ที่นอกเหนือจากเกรดเอในทำเลใกล้เคียงด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ประเด็นนี้จึงเป็นโอกาสที่ดีของอาคารสำนักงานเกรดบีและซี ที่จะสามารถปรับราคาขึ้นได้ในปีพ.ศ. 2565 ภายใต้เงื่อนไขว่า การแพร่ระบาดครั้งใหม่ของเชื้อไวรัสโควิดสายพันธุ์โอมิครอน (Omicron) ในประเทศไทยจะสามารถควบคุมได้ภายในช่วงครึ่งแรกของปีและนักลงทุนต่างชาติสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้อย่างปกติ

3.2.2.6 แนวโน้มตลาด

จากอัตราการเช่าเฉลี่ยปัจจุบันที่ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากในปีก่อนหน้า ที่อัตราการเช่าเฉลี่ยปรับตัวขึ้นไปสูงกว่าร้อยละ 93.2 สำหรับแนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานในท่าเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 พบว่าในอีก 2 ปีข้างหน้า จะไม่มีพื้นที่สำนักงานใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการในพื้นที่ แต่จะมีหลังจากนั้นคือจาก โครงการอาคารสำนักงาน เอไอเอ รัชดา 2 ซึ่งถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ขณะที่แผนพัฒนาโครงการ "บางกอกมิดทาวน์" บนที่ดิน 2 ฝั่งถนนรัชดาภิเษกใกล้กับสถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ โดยที่ดินฝั่งตะวันตกคือแปลงที่ดินของห้างจัสโก้ (Jusco) เดิม ขนาดเกือบ 14 ไร่ จะพัฒนาเป็นโครงการ "BANGKOK MIDDTOWN - LABELS" ด้วยพื้นที่เช่ากว่า 59,145 ตารางเมตร ส่วนที่ดินฝั่งตรงข้ามกัน จะพัฒนาเป็นโครงการ "BANGKOK MIDDTOWN - 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 จะเป็นเสมือนปัจจัยบวกที่สำคัญในตลาดพื้นที่สำนักงานในท่าเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง และจะส่งผลให้ราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปัจจุบันที่มีราคาเสนอขายสูงกว่า 1.1 ล้านบาทต่อตารางวา

3.2.2.7 มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงาน ภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่า ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานท่าเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19 จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งจากอุปทานที่จะเข้ามาใหม่ในอนาคตที่ค่อนข้างจำกัด ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 132,866 ตารางเมตรเท่านั้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ถือว่าได้รับความนิยมอย่างมากตั้งแต่ในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา เนื่องจากราคาเช่าที่ถือว่าค่อนข้างถูกเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอในทำเลเดียวกัน ส่งผลให้ผู้เช่าเดิมที่เคยเช่าในอาคารสำนักงานเกรดเอที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ต้องการลดค่าใช้จ่าย ต้องการย้ายพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีค่าเช่าถูกลงบนทำเลใกล้เคียงและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า จากปัจจัยดังกล่าวจะเป็นปัจจัยบวกสำคัญที่จะส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานเกรดเอจะมีอัตราการเช่าที่สูงขึ้นในอนาคต สำหรับราคาเสนอเช่าในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา ผู้พัฒนาไม่สามารถปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้นได้มากนัก หรือ

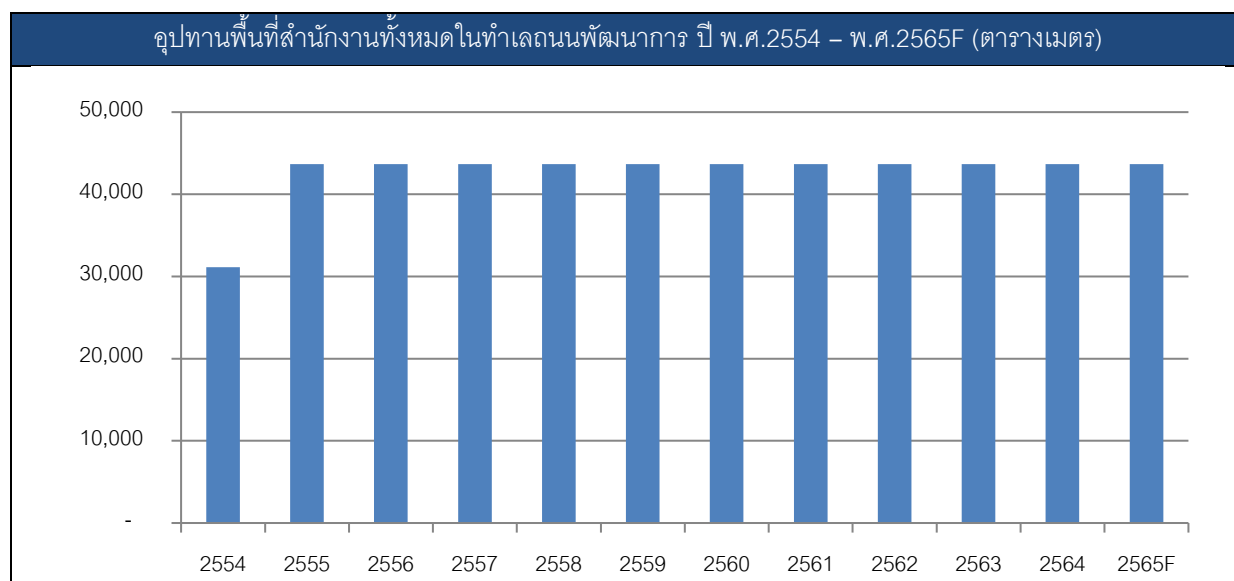
ผู้พัฒนาบางรายปรับลดค่าเช่ารวมถึงค่าบริการอื่นๆ ลงชั่วคราว เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 และเพื่อกระตุ้นให้ผู้เช่ายังคงเช่าพื้นที่ต่อไป ไม่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด แต่ในปีพ.ศ. 2565 นี้ หากสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติโดยเร็ว การปรับราคาจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติหรือบางอาคารสำนักงานอาจสูงกว่าปกติเล็กน้อย เนื่องจากเกิดการสะสมอย่างต่อเนื่องที่ไม่สามารถปรับราคาค่าเช่าในปีที่ผ่านมา

3.2.3 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ

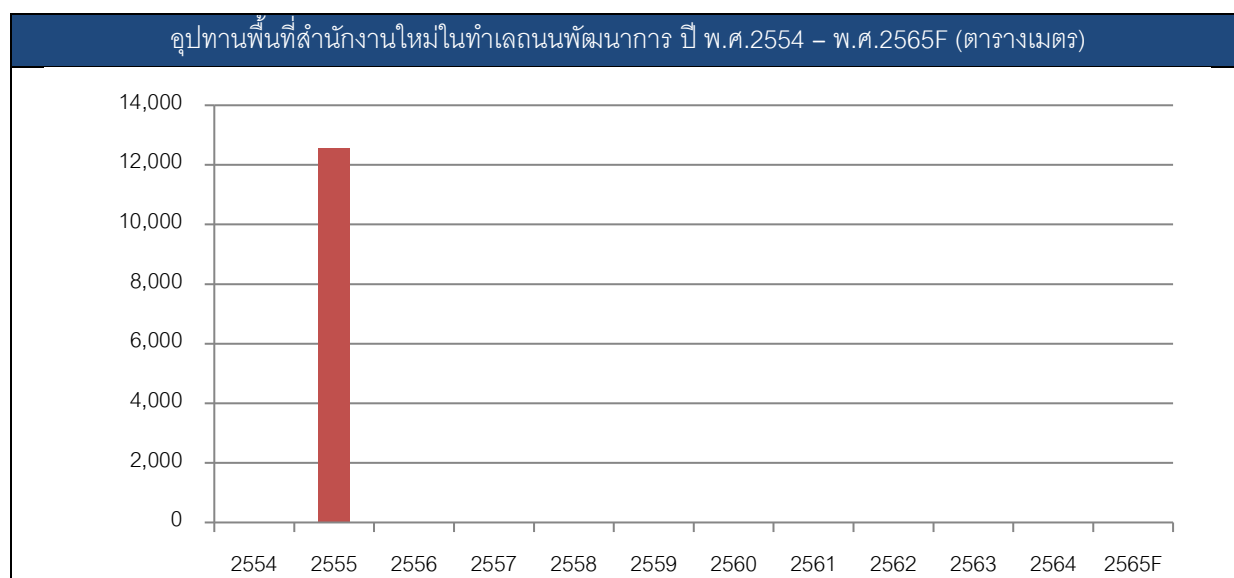
3.2.3.1 ภาพรวมตลาด

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564 พบว่าทำเลถนนพัฒนาการผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งทำเลย่านนี้ยังไม่ใช่พื้นที่หลักของตลาดอาคารสำนักงาน สำหรับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลถนนพัฒนาการพบว่า ปัจจุบันยังคงมีอุปทานพื้นที่สำนักงานเพียงแค่ 43,685 ตารางเมตรเท่านั้น จากโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ และพบว่าอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น มีเพียงแค่บางส่วนที่มีการนำพื้นที่มาปล่อยเช่าเพื่อการพาณิชย์ การปรับตัวของราคาเสนอเช่าในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 หรือเฉลี่ยปีละ 4.2 โดยภาพรวม แต่ในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาราคาเสนอค่าไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากนัก เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบเหมือนกับทำเลอื่นๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

3.2.3.2 อุปทาน

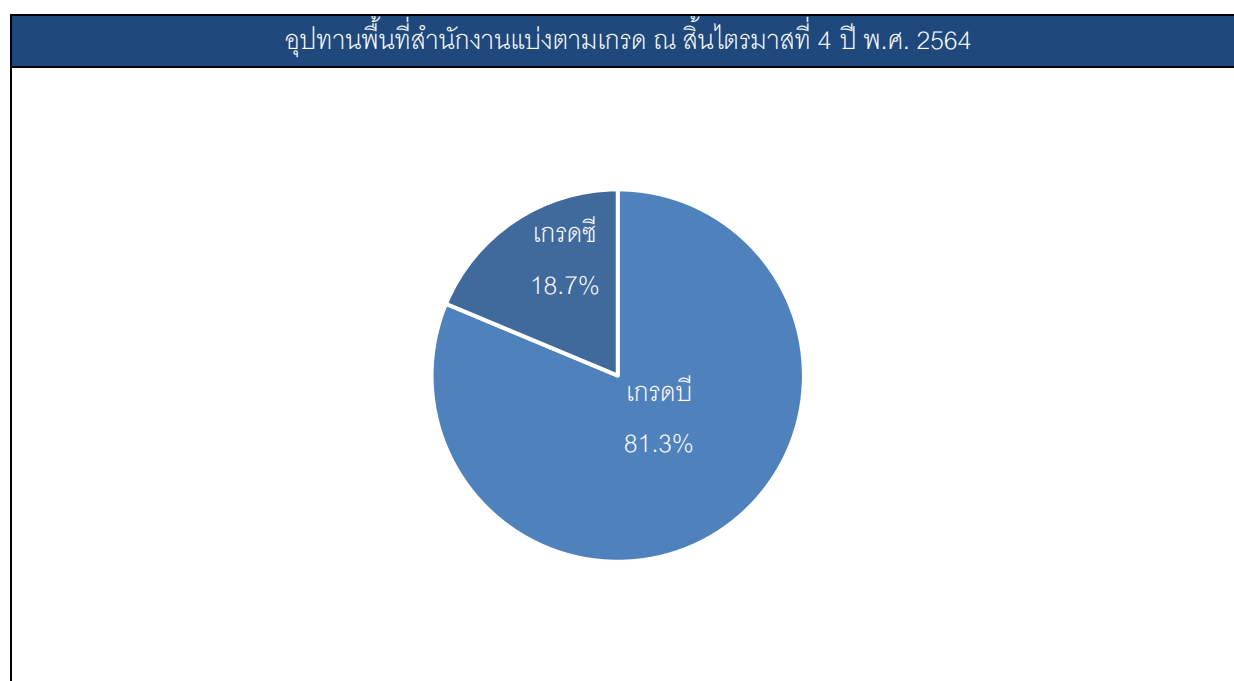


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 มีโครงการอาคารสำนักงานทั้งหมดเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น อุปทานสะสมทั้งหมด 43,685 ตารางเมตร โดยพบว่า อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดคือ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ในส่วนอาคารที่ 2-4 ในปีพ.ศ. 2555 และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 43,685 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 35,516 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 81.3 รองลงมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.7 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่ายังไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนาบนทำเลย่านพัฒนาการ



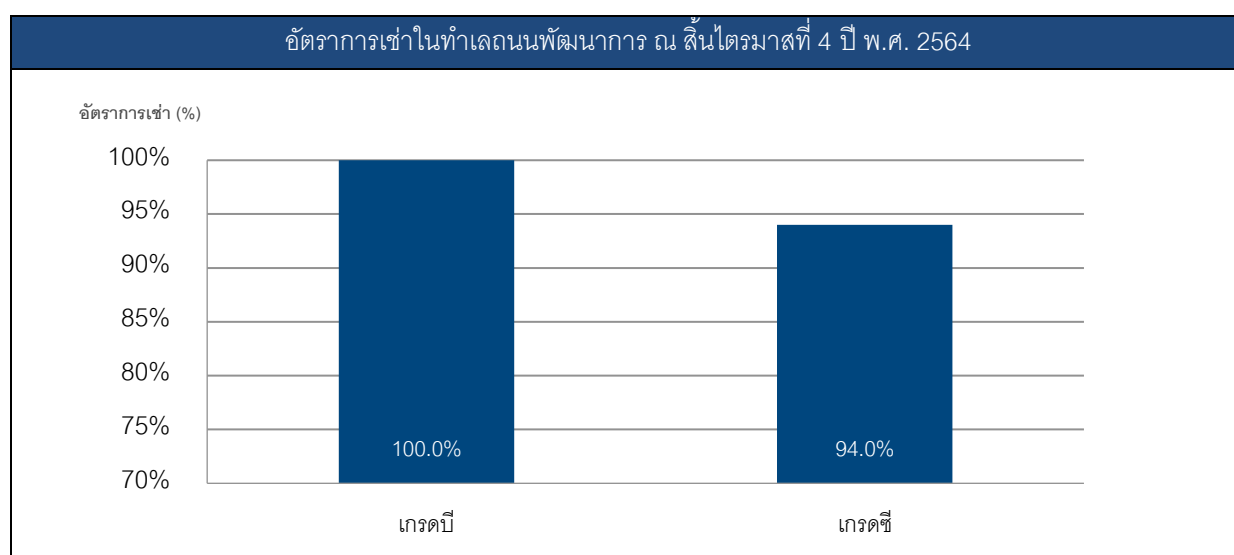
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลถนนพัฒนาการ พบว่า พื้นที่สำนักงาน 43,685 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 100.0 เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้เป็นการภายในของผู้พัฒนาหรือปล่อยเช่าพื้นที่บ้างในบางส่วนเล็กน้อยเท่านั้น

3.2.3.3 อุปทานในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2565-2566

ไม่พบอุปทานโครงการอาคารสำนักงานปรากฏในทำเลถนนพัฒนาการ ภายใต้ขอบเขตข้อมูลที่ศึกษา หรือข้อมูลที่สามารถอ้างอิงได้

3.2.3.4 อุปสงค์

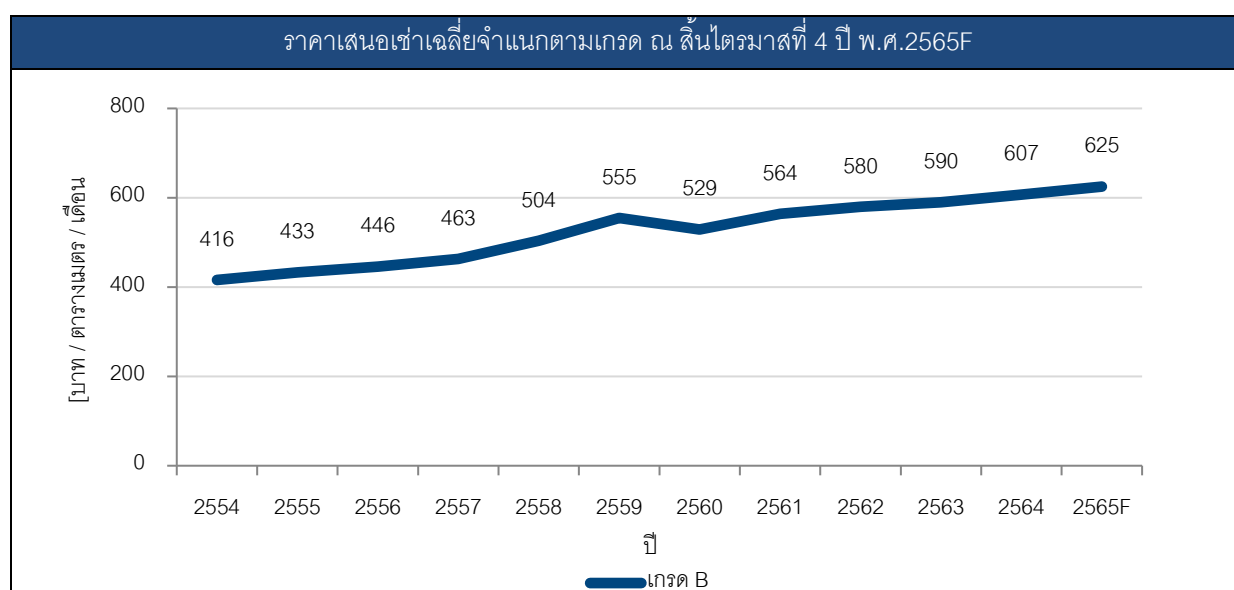


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ทำเลถนนพัฒนาการ พบว่ามีพื้นที่สำนักงานถูกใช้ไปแล้ว 43,195 ตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่าคิดเป็นอัตราร้อยละ 98.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากอุปทานในพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากมีโครงการอาคารสำนักงานเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 พื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 100.0 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันไม่มีพื้นที่ว่างสำหรับการเช่า รองมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดซีพบมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 94.0 ซึ่งเหลือพื้นที่สำนักงานรอการเช่าอีกเพียงแค่ 490 ตารางเมตรเท่านั้น

3.2.3.5 แนวโน้มอัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่าน มา อยู่ที่ 607 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.9 การปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของราคาเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการในช่วงที่ผ่านมาถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับในช่วง 5 ปีก่อนหน้าที่บางปี ราคาเช่าสามารถปรับตัวได้สูงถึงร้อยละ 8.9 เนื่องจากในปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรดบีบนทำเลย่านนี้ ยังคงมีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่ เนื่องจากกลุ่ม ผู้เช่าพื้นที่หลักมากกว่าร้อยละ 70.0 เป็นการใช้จ่ายในของผู้พัฒนา และอีกประมาณ ร้อยละ 30.0 เป็นผู้เช่าอื่นๆ สำหรับอาคารสำนักงานเกรดซีพบว่าเป็นการใช้พื้นที่ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น ผู้พัฒนาไม่ได้มีการปล่อยพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ และไม่มีราคาเสนอค่าเช่าตลาด สำหรับอาคารสำนักงานดังกล่าว

3.2.3.6 การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.7 หรือเฉลี่ยปีละ 4.5 โดยภาพรวม ถึงแม้ว่าการปรับราคาในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมาจะค่อนข้างน้อยกว่าการปรับราคาเฉลี่ยในช่วง 10 ปีก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการในปี พ.ศ. 2565 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า จะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ประมาณร้อยละ 3.0 เนื่องจากการปรับตัวของราคาที่ดินค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการช่วยเหลือผู้เช่าที่

ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 สามารถระดับประคองธุรกิจให้ผ่านพ้นไปได้และเพื่อให้ผู้เช่ายังคงสามารถเช่าพื้นที่ต่อไปได้โดยไม่ยกเลิกสัญญาเช่า จะเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ผู้ให้เช่าสามารถปรับราคาเช่าได้ในอัตราที่สูงขึ้นในปีถัดไป

3.2.3.7 แนวโน้มตลาด

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร บริเวณถนนพัฒนาการเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้มีการปรับตัวเป็นอย่างมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จากราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ในรอบปีพ.ศ. 2551 -2554 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 85,000 -140,000 บาท / ตารางวา ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 ในรอบปีพ.ศ. 2555 -2558 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 95,000 -140,000 บาท / ตารางวา และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 ในรอบปีพ.ศ. 2559-2562 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 110,000-150,000 บาท / ตารางวา ซึ่งทำเลย่านนี้ยังคงถือว่าไม่ใช่ทำเลหลักของการพัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2564 มีโครงการอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้เพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น และไม่พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดตัวในอนาคต ส่งผลให้อุปทานในพื้นที่นี้มีอย่างจำกัด ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 490 ตารางเมตรเท่านั้น ถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานส่วนใหญ่บนทำเลย่านนี้ยังคงเป็นการพัฒนาเพื่อการใช้ภายในเท่านั้น สำหรับราคาเสนอเช่าปรับตัวได้ค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ในปีพ.ศ. 2564 การปรับตัวสามารถทำได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2565 การปรับตัวของราคาเสนอเช่าอาจปรับตัวได้มากขึ้น

3.2.3.8 มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19

ตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมา เห็นได้จากอัตราการเช่าและราคาเสนอเช่าที่ยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับตัวเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เนื่องจากผู้พัฒนาส่วนใหญ่พยายามรักษาระดับราคาค่าเช่าเดิมไว้ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา แต่มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานหลังจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่าตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของอัตราการเช่า 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.) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐาน
- 4.) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งระบุให้ บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรกนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์นั้น

ในปี 2564 ที่ผ่านมายังคงมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้แผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่บางส่วนต้องถูกเลื่อนออกไปจากแผนการดำเนินงานเดิม ซึ่งสามารถสรุปความคืบหน้า ณ สิ้นปี 2564 ได้ ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume (“VRV”)) ซึ่งทาง บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยนตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 64 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2565
- แผนการเปลี่ยนระบบขับเคลื่อนและควบคุม (Control) จำนวน 15 ชุด รวมถึงการตกแต่งห้องลิฟท์โดยสาร ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ที่ผ่านในในปี 2563 บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทดสอบการทำงานของระบบและแก้ไขข้อบกพร่องก่อนส่งมอบงาน และคาดว่าจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายใน ไตรมาส 3 ปี 2565
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และ โครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ปัจจุบันได้รับรายงานผลการศึกษาจากบริษัทที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมแล้ว โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในปี 2565
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันอยู่ระหว่างรอรายงานผลการศึกษาจากบริษัทที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในปี 2565
- แผนการเปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างสำหรับการติดตั้ง โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในปี 2565
- แผนการซีลกระจกอาคาร โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำเงื่อนไขการจัดซื้อจัดจ้าง โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในปี 2565