

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

Market Cap	3,651.12 ล้านบาท	ราคาปิด	9.90 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,620.03 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,078.93 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	11.0600 บาท
ราคาพาร์	9.8157 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	0.90 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	25.1 ปี

สัดส่วนการลงทุน

100%
Leasehold

ประเภททรัพย์สิน

(ตามมูลค่าประเมิน)

100%
Office

โครงสร้างรายได้

41%
59%

TT1
TT2

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	5,180.78	กำไรสะสม (ล้านบาท)	458.90
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,101.85	สัดส่วนการกู้ยืม	16.78%
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,620.03	(% ของ Total Asset)	

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) = 2.07 ปี

ร้อยละของพื้นที่เช่า

30.6%
26.2%
40.5%
2.7%

ปี 2566
ปี 2567
ปี 2568
พื้นที่ว่าง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระ ของเงินกู้ยืม

ล้านบาท

50.6
50.6
50.6
50.6
50.6
616.4

2566
2567
2568
2569
2570
2571

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้	ผู้ประเมิน
อาคาร ทูลทาวเวอร์ 1 (TT1)	2,954.00 ล้านบาท	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคาร ทูลทาวเวอร์ 2 (TT2)	1,777.00 ล้านบาท	

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

ส่วนที่ 1 หน้า 2

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่

รายชื่อ		จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		56,000,000	15.18%
2. สำนักงานประกันสังคม		32,585,000	8.84%
3. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)		28,000,000	7.59%
4. กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม		25,269,500	6.85%
5. ธนาคาร ออมสิน		18,896,500	5.12%
Foreign Limit	49.0%	Current Foreign Holding	0.41%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

รายการ (บาทต่อหน่วย)	2561 - 2563	2564	2565	ตั้งแต่ จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2.0101	0.7825	0.7084	3.5010
เงินลงทุน	0.1843	-	-	0.1843
รวม	2.1944	0.7825	0.7084	3.6853

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Expected IRR = 9.84%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1/7/2565	
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	12.45%	
- สัดส่วนการกู้ยืม*	16.78%	
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	MLR-1%	

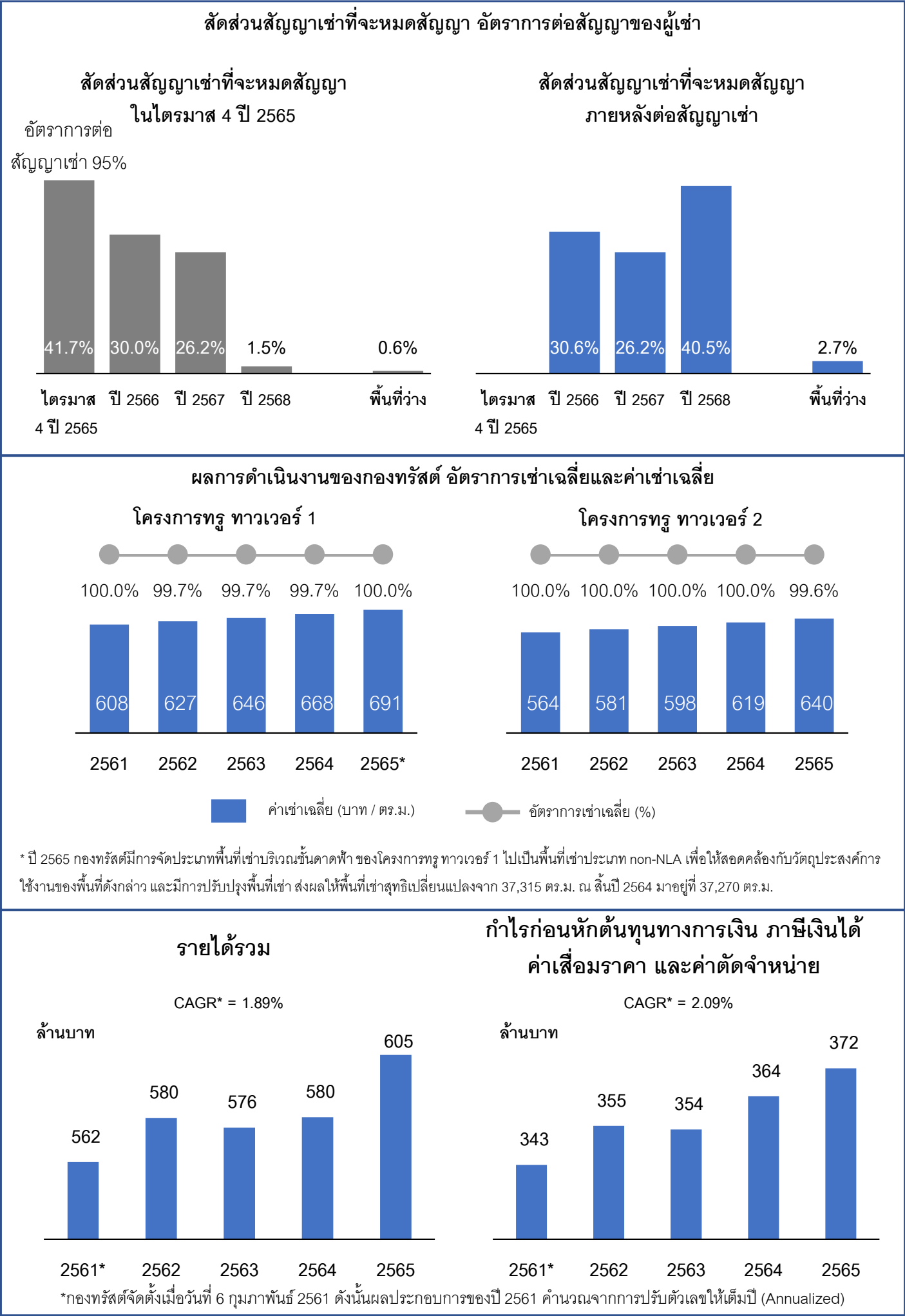
*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	61.6%
สื่อและสิ่งพิมพ์	20.3%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.7%
บริการเฉพาะกิจ	2.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.5%
ขนส่งและโลจิสติกส์	2.4%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.8%
อาหารและเครื่องดื่ม	0.2%
รวม	100.0%

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	593.31	569.03	563.30
รายได้อื่น	11.21	10.15	10.25
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	372.37	363.79	353.63
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416.84	367.84	434.01
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.90	0.88	0.85
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7084	0.7825	0.7709
ส่วนของลดทุน (บาท)	0	0	0
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.21	0.22	0.23
ดอกเบี้ย (%)	4.36%	4.25%	4.49%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	304.24	293.17	451.14
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(355.70)	(327.58)	(329.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	121.70	173.16	207.57
สินทรัพย์สุทธิ	4,078.93	3,928.64	3,849.28
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.90	1.00	1.07
ผลประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.16%	7.38%	6.88%
มูลค่าตลาด	3,651.12	3,909.28	4,130.56
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	9.9	10.6	11.2

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 605.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 593.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.02 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 272.28 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากการลงทุนเช่าและบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 52.13 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 416.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จากปีก่อน เนื่องจากการวัดมูลค่าทรัพย์สินสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง 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 อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม 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	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,769,319	4.13%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,872,046	2.66%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,177,523	0.35%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	53,872,931	16.18%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,874,401 ⁽¹⁾	1.46%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	5,350,000 ⁽¹⁾	1.61%
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	140,525,806	42.20%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,418,963	0.43%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,602,722 ⁽¹⁾	1.08%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	233,463,711	70.10%

หมายเหตุ (1) เนื่องจากคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 3,318,246 บาท ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน จำนวน 5,350,000 บาท และค่าธรรมเนียมในการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล จำนวน 353,100 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้านรายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากเข้าลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ 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 2564 ⁽¹⁾	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่า ประจำปี 2565 ⁽²⁾	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,884.00 ล้านบาท	2,954.00 ล้านบาท	2,934.14 ล้านบาท
โครงการทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,754.00 ล้านบาท	1,777.00 ล้านบาท	1,635.71 ล้านบาท

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

โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

หมายเหตุ (2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 โดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การจัดหารายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

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

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 869,400,000 บาท)

**ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้
ของอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์**

- ไม่มี -

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนของกองทรัสต์**

สำหรับรอบปี 2565 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7084 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 261,257,920 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 71.34 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด หรือ ร้อยละ 95.62 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดที่แสดงอยู่ใน ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

สำหรับรอบปี 2564 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7825 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 288,586,000 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 78.45 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด หรือ ร้อยละ 90.40 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดที่แสดงอยู่ใน “ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3.3 ประวัติการจ่าย

ประโยชน์ตอบแทน" ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	0.7709
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
11	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	9 มิถุนายน 2564	0.2029	0.7825
12	1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	8 กันยายน 2564	0.1966	
13	1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	13 ธันวาคม 2564	0.1915	
14	1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	25 มีนาคม 2565	0.1915	
15	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565	14 มิถุนายน 2565	0.1771	0.7084
16	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	8 สิงหาคม 2565	0.1771	
17	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1771	
18	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	24 มีนาคม 2566	0.1771	
รวม			3.5010	3.5010

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2565 โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถ สรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

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

ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของ กองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่ ผ่านมา

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 272.28 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 141.94 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 79.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 11.74 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 38.82 ล้านบาท

3. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้านรายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากการลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการขององค์กร

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
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

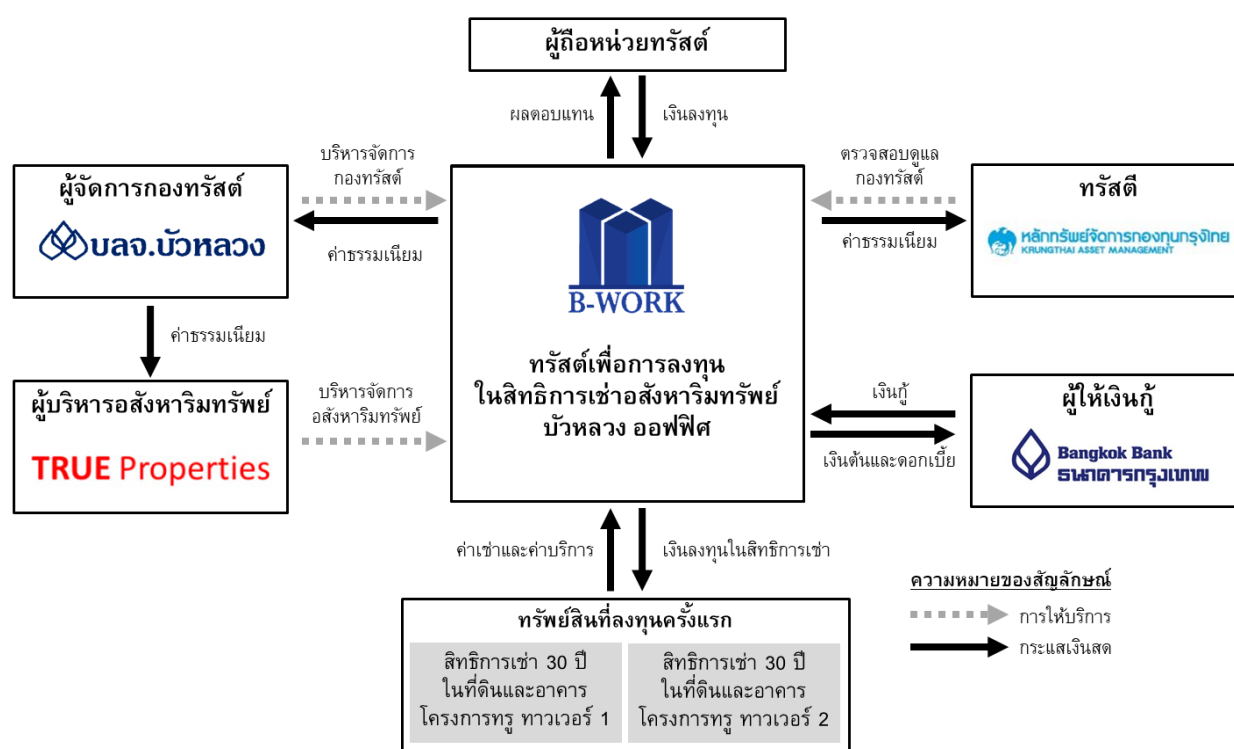
2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

โครงสร้างขององค์กรสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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 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 ซึ่งมีความสูงของพื้นถึงฝ้าเพดาน (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) - 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"> - 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 เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ 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	25 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2565	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,954,000,000 บาท	1,777,000,000 บาท
สมมติฐานสำคัญ		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,208 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร 1 พื้นที่ 11,669 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,757 ตารางเมตร - อาคาร 3 พื้นที่ 1,063 ตารางเมตร - อาคาร 4 พื้นที่ 4,552 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,041 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเริ่มต้น	เฉลี่ย 702 บาท/ตร.ม./เดือน ⁽¹⁾	เฉลี่ย 651 บาท/ตร.ม./เดือน ⁽¹⁾
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98	

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 9.75	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

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 พรอเพอร์ตีส ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เช่าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจา กับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

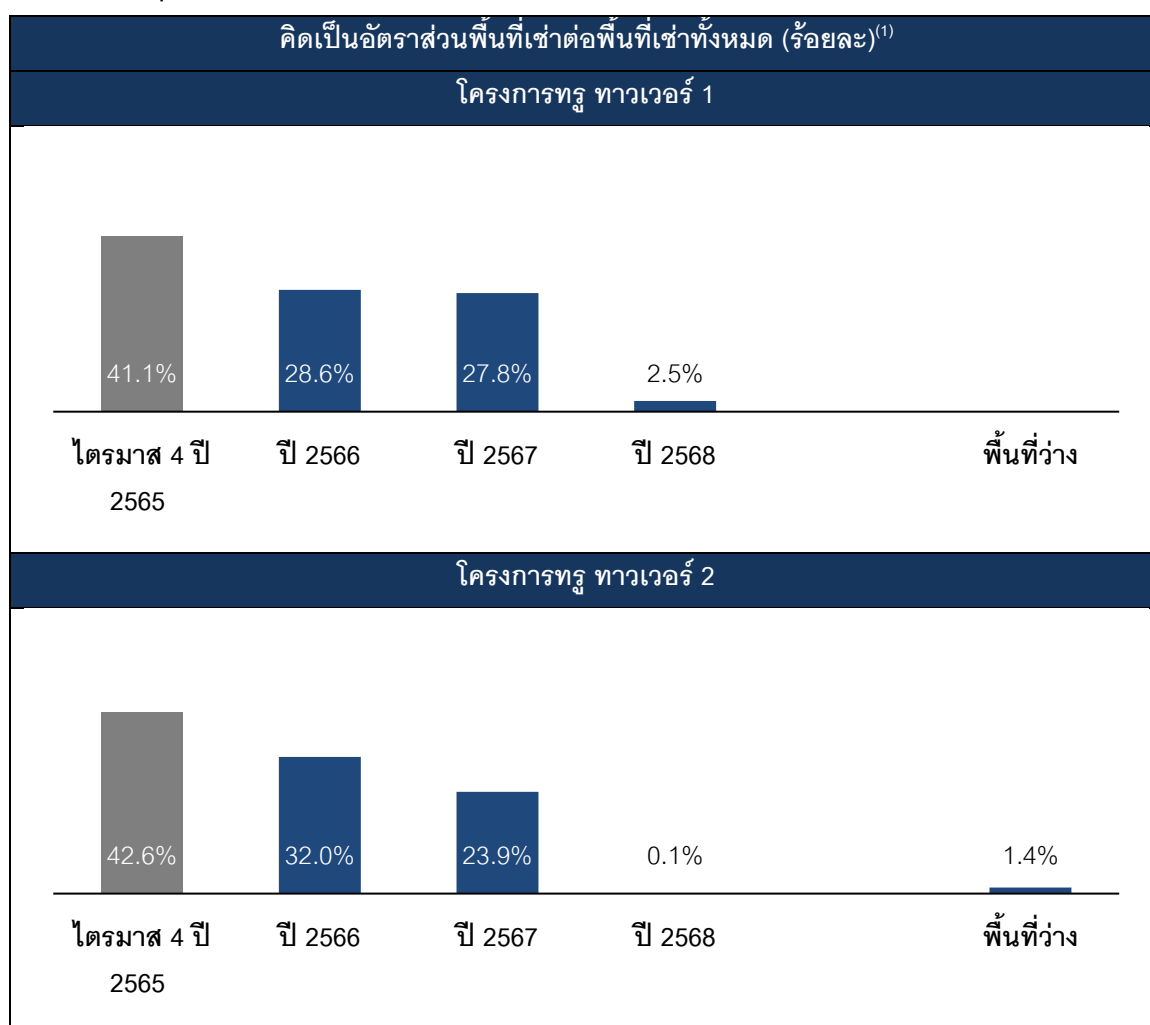
ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อย ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการพื้นที่ของสำนักงานให้เช่าทั่วไป

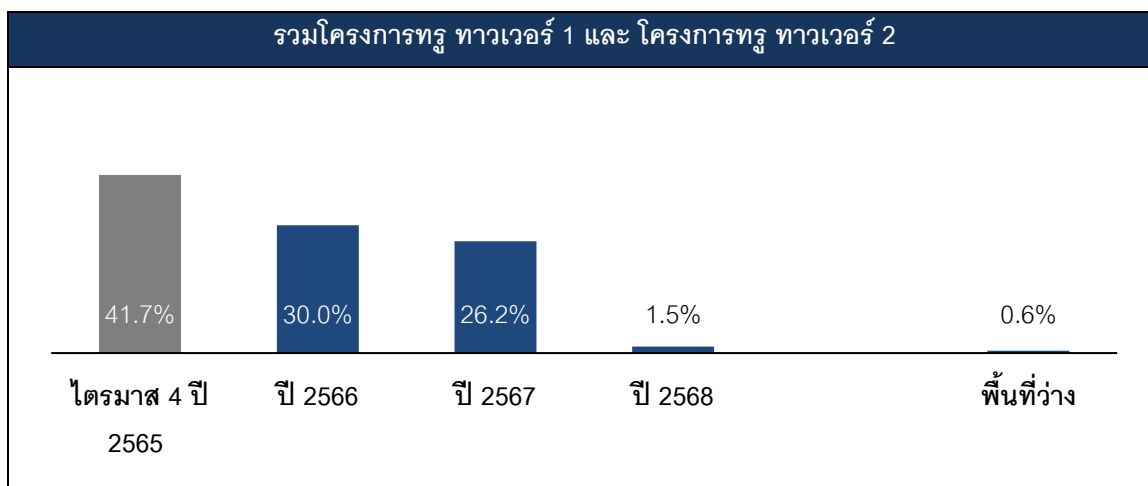
1.) อัตราการเช่า ณ สิ้นปี 2565

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
โครงการทรู ทาวเวอร์ 1	37,270 ⁽¹⁾	37,270	100.0%
โครงการทรู ทาวเวอร์ 2	25,041	24,684	98.6%
รวมทั้งหมด	62,311	61,954	99.4%

หมายเหตุ (1) ในปี 2565 กองทรัสต์มีการจัดประเภทพื้นที่เช่าบริเวณชั้นดาดฟ้า ของโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 ไปเป็นพื้นที่เช่าประเภท non-NLA เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้งานของพื้นที่ดังกล่าว และมีการปรับปรุงพื้นที่เช่าบริเวณ ชั้น G ส่งผลให้พื้นที่เช่าทั้งหมดอยู่ที่ 37,270 ตารางเมตร

2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี





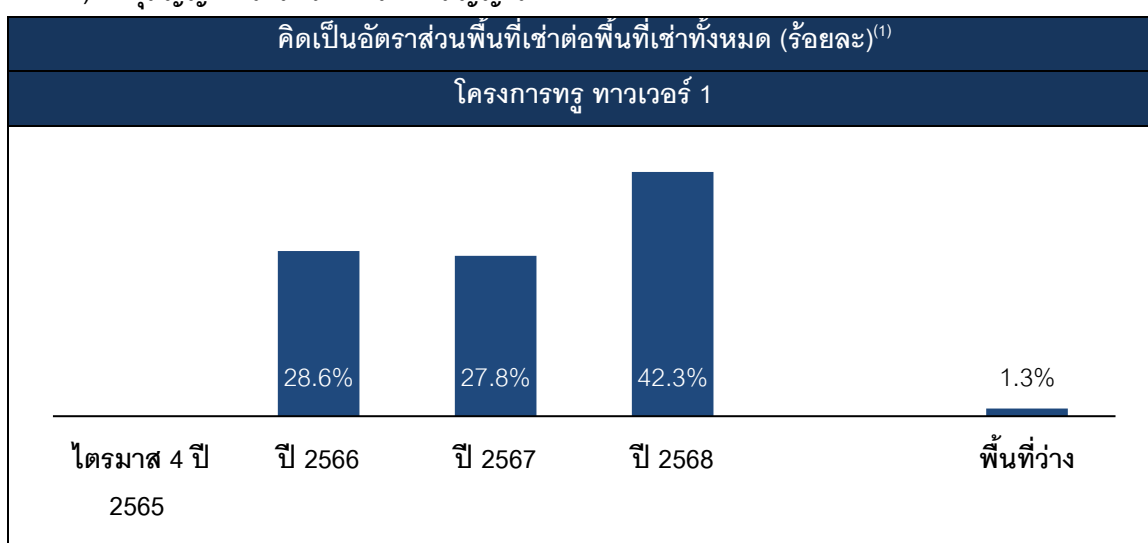
หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก่อนต่อสัญญาเช่า

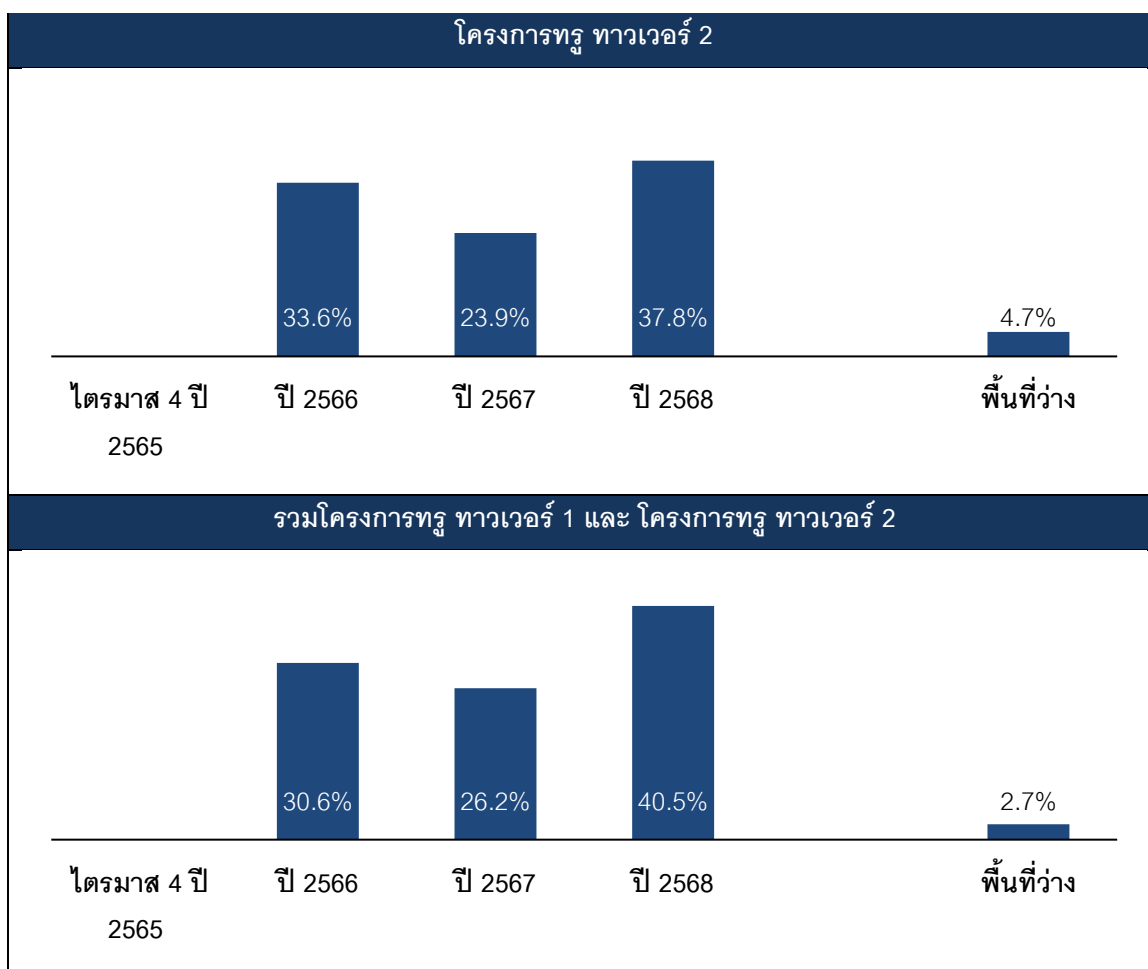
3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2565

โครงการ	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2565 (ตร.ม.) ⁽¹⁾	พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	15,333 (41.1% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	96.8%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	10,665 (42.6% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	92.2%
รวมทั้งหมด	25,998 (41.7% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	94.9%

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า





หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ภายหลังต่อสัญญาเช่า

5.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ⁽¹⁾			
	ปี 2562	ปี 2563 ⁽²⁾	ปี 2564 ⁽³⁾	ปี 2565
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	627	646	668	691
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	581	598	619	640
รวมทั้งหมด	608	627	648	670

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(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	61.6%
สื่อและสิ่งพิมพ์	20.3%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.7%
บริการเฉพาะกิจ	2.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.5%
ขนส่งและโลจิสติกส์	2.4%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.8%
อาหารและเครื่องดื่ม	0.2%
รวม	100.0%

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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: 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) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย "อัตราดอกเบี้ย MLR" หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี 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) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์
--	--

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2565 ของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

- จำนวนเงินวงเงินกู้ระยะยาว เท่ากับ 869,400,000 บาท
- สัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับ 16.78%

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

- เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2565 ชะลอตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจยูโรโซน โดยเป็นผลจากการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางอย่างต่อเนื่องเพื่อลดแรงกดดันเงินเฟ้อ นอกจากนี้ เศรษฐกิจหลายประเทศทั้งประเทศเศรษฐกิจหลักและกลุ่มประเทศกำลังพัฒนายังเผชิญกับการลดลงของการผลิตภาคอุตสาหกรรม สะท้อนจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (Manufacturing Purchasing Manager's Index: PMI) ลดลงต่ำกว่าระดับ 50 เป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะเดียวกันเศรษฐกิจจีนชะลอตัวและขยายตัวต่ำสุดในรอบ 46 ปี เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ภายในประเทศที่กลับมารุนแรงอีกครั้ง ภายหลังจากเริ่มทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ขณะเดียวกันการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจจีนได้ส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียให้ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ทั้งกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียน ท่ามกลางอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางส่วนใหญ่ยังคงปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องโดยอัตราเงินเฟ้อในช่วงไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2565 ของหลายประเทศยังคงแรงขึ้น อาทิ สหภาพยุโรป สหราชอาณาจักร และออสเตรเลีย ตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและอาหาร ขณะที่อัตราเงินเฟ้อของสหรัฐฯ เริ่มผ่านพ้นจุดสูงสุดและมีทิศทางชะลอตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 4 ไตรมาส ส่งผลให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ เริ่มชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยลง
- เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียน ส่วนใหญ่ชะลอตัวตามการลดลงของการส่งออก สอดคล้องกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยเศรษฐกิจอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ มาเลเซีย และเวียดนาม ขยายตัวร้อยละ 5.0 ร้อยละ 7.2 ร้อยละ 7.0 และร้อยละ 5.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 5.7 ร้อยละ 7.6 ร้อยละ 14.2 และร้อยละ 13.7 ในไตรมาส

มาส์ที่ผ่านมา ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อประเทศส่วนใหญ่เร่งขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศ กลุ่มอาเซียนยังคงดำเนินนโยบายการเงินแบบเข้มงวด

- เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2565 ขยายตัวจากช่วงเดียวกันในปีก่อนร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2565 โดยด้านการใช้จ่ายของประเทศ การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง สำหรับด้านการผลิตของประเทศ สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อพิจารณาารวมทั้งปี เศรษฐกิจไทย ขยายตัวร้อยละ 2.6 (%YoY) ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564

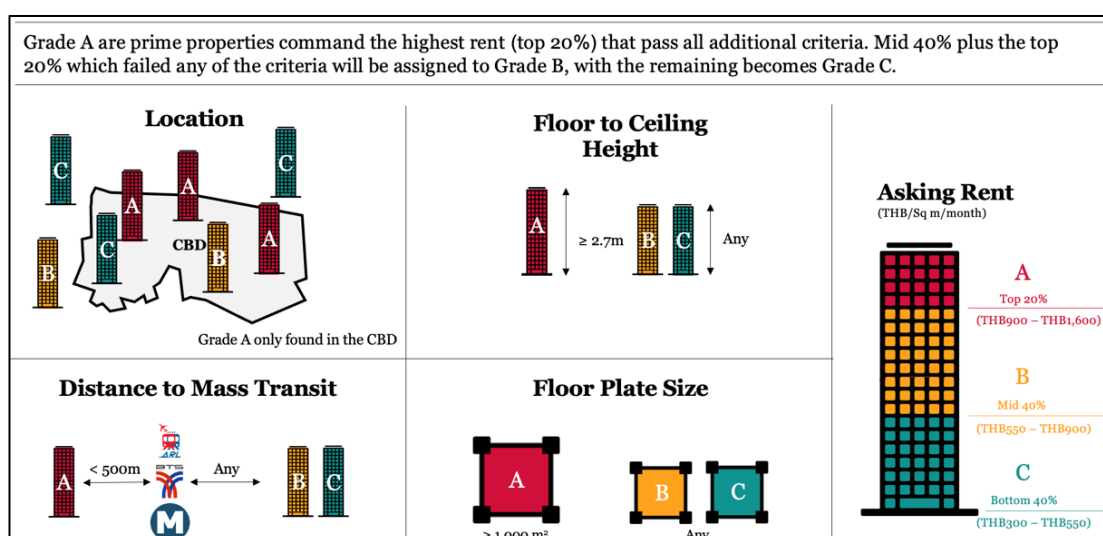
3.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

3.2.1 นิยามการจัดเก็บฐานข้อมูลอาคารสำนักงาน

สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอกชนที่ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

3.2.2 นิยามการแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน

เกรด A หมายถึงอาคารสำนักงานที่มีระดับราคาเช่าสูงสุด Top 20% เกรด B อยู่ในช่วงกลาง 40% และเกรด C ต่ำกว่า 40% ตามภาพ Asking Rent ทั้งนี้ต้องผ่านเกณฑ์เพิ่มเติมทั้งหมด ประกอบไปด้วยเรื่องทำเลที่ตั้งซึ่งเกรดเอ ต้องอยู่ในใจกลางเมือง ขนาดความสูง Floor to Ceiling ระยะห่างจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้า ไม่เกิน 500 เมตร และขนาด Floor Plate ไม่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.2.3 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

- สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 5.80 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2.4 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.6 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 1.1 สำหรับกลยุทธ์ในการดึงดูดผู้เช่าใหม่หรือต่อสัญญาเช่าจากลูกค้าเก่าส่วนใหญ่เป็นการไม่ขึ้นราคาค่าเช่า, ลดราคาค่าเช่า ร้อยละ 5-10 หรือ ให้อยู่ฟรีในระยะเวลาที่กำหนด เช่น 3-4 เดือน หรืออาจผสมทั้งให้ส่วนลดและมีระยะเวลาอยู่ฟรี เป็นต้น ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ปี พ.ศ. 2565 พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Silom Edge บริเวณห้วยมุ่มถนนสีลม โครงการ Vanit Place Aree บริเวณถนนพหลโยธิน ใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ โครงการ TPLACE (TL4) บริเวณซอยทองหล่อ และโครงการ AIA East Gateway บริเวณถนนบางนา-ตราด
- อุปทานใหม่ตั้งแต่ พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2571 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 1.65 ล้านตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 68 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 32 อยู่ในโซน Non-CBD
- ด้านอุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราการเติบโตที่ลดลง โดยเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.6 ซึ่งจากค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง พบว่าอุปสงค์ความต้องการพื้นที่เช่าโดยเฉลี่ย เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.4 ต่อปี แสดงให้เห็นว่าความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีจำกัดและชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ
- ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.44 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการเช่าโดยรวมยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 84 เนื่องจากอุปทานโครงการใหม่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างและยังไม่เข้าสู่ตลาด
- สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.6 ต่อปี สังเกตได้ว่าอุปสงค์ในโซน NON-CBD นั้นชะลอตัวลง ขณะที่จำนวนอุปทานยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมลดลงเหลือร้อยละ 74 ในช่วงสิ้นปี พ.ศ.2565 (ในช่วงก่อนโควิด-19 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 85)
- สถานการณ์ราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารเกรดเอ ที่เข้าสู่ตลาดใหม่รวมถึงการปรับเพิ่มราคาค่าเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาค่าเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามหากพิจารณากลุ่มอาคารเกรด บี และ ซี พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.5 และ 1.3 ตามลำดับ
- สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องตลอด 3 ปี ที่ผ่านมา และปัจจุบันในช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80 ทั้งนี้หากพิจารณาตามเกรดอาคาร จะพบว่าอาคารเกรดบี มีอัตราการเช่าลดลงต่ำสุด อยู่ที่ร้อยละ 77 เนื่องจากการแข่งขันใน

ตลาดที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภค ที่เปลี่ยนไปเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีสภาพใหม่ ทันสมัย ตอบสนองต่อการทำงานรูปแบบใหม่ ซึ่งจะลดขนาดพื้นที่โดยเช่าเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

- แนวโน้มในอนาคต สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอยู่ในตลาดแข่งขันสูง โดยเฉพาะอาคารเกรด บี ได้รับผลกระทบมากที่สุด จากการวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งในระยะสั้น ปี พ.ศ. 2566 ราคาเช่าโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลง เช่นเดียวกับอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าร้อยละ 80 ต่อไป ส่วนอาคารเกรด เอ ได้รับผลกระทบน้อยกว่าเนื่องจากได้อานิสงค์การย้ายเข้ามาของผู้เช่าเดิมที่อยู่ในอาคารเกรดบีพร้อมกับอุปสงค์จากผู้เช่าใหม่ที่ขยายพื้นที่เช่า เช่น กลุ่ม E-Commerce, Logistics, Health and the Pharmaceutical, Technology และ กลุ่ม Pre-Owned Second Car
- สำหรับผลกระทบของอาคารเกรดบี ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 อาคารค่อนข้างได้รับผลกระทบจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้เช่าจำนวนหนึ่งปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงและเปลี่ยนไปเช่าอาคารเกรด เอ หรืออาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และปรับเปลี่ยนการทำงานประมาณ ร้อยละ 20-30 เป็นการทำงานแบบ Work from home อาคาร ซึ่งอาจปรับพื้นที่สำนักงานเป็นห้องประชุมแบบจองล่วงหน้าเป็นรายครั้ง เป็นต้น
- ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์จากผู้เช่าที่ตัดสินใจเลือกย้ายไปยังอาคารใหม่ พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับเรื่องต่างๆ ดังนี้ 1.ทำเลอยู่ใจกลางเมือง CBD, 2.อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า, 3.ผู้บริหารอาคารมีความเป็นมืออาชีพ, 4.โครงสร้างอาคารไม่มีเสา และโถงสูง 2.7 เมตร, 5.มีร้านค้าปลีกสนับสนุนภายในโครงการ เช่น ร้านกาแฟ, ร้านอาหาร, ธนาคาร เป็นต้น
- แนวโน้มสิ่งที่ผู้เช่าต้องการเมื่อย้ายอาคารใหม่ จากการรวบรวมข้อมูลความคิดเห็นผู้เช่าเมื่อต้องการย้ายสำนักงาน พบปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าดังนี้ พื้นที่สำนักงานมีร้านค้าปลีกสนับสนุนในโครงการ เช่น การมีพื้นที่ขายตลาดนัด หรือ Temporary market เป็นต้น , อาคารมีมาตรฐานของความยั่งยืน (LEED, WELL), Ceiling สูง 2.7 เมตรขึ้นไป และมีบานหน้าต่างเต็ม Ceiling, ลิฟท์โดยสาร รอไม่เกิน 30 วินาที, มีระบบ Touch-less ในอาคารรองรับการใช้สมาร์ตโฟน เช่น จองห้องประชุม การเข้า-ออก อาคาร เป็นต้น, มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับสร้างสังคม, ดีอปบี้หรูหรา อลังการ มุ่งานบริการ Hospitality ลักษณะโรงแรม, โครงสร้างพื้นที่เช่าไม่มีเสาและอยากให้มีทางเข้า-ออก โครงการมากกว่า 1 ทาง เพื่อเลี่ยงปัญหาจราจรติดขัด

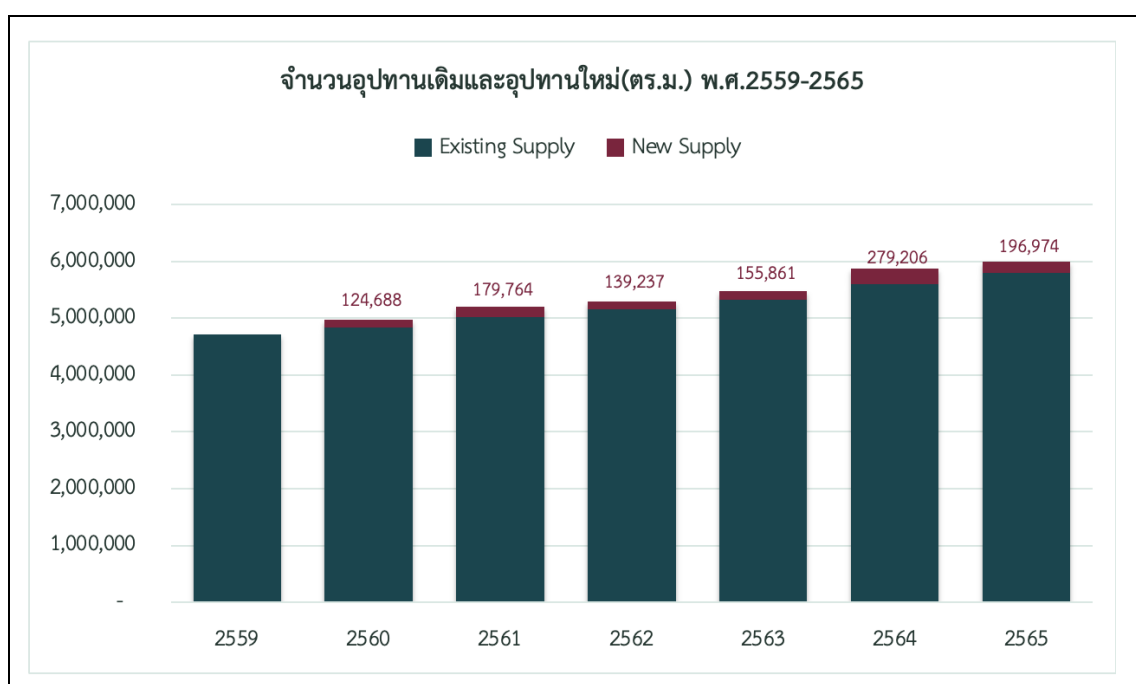
3.3 สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 5.80 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2.4 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.6 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 1.1 สำหรับกลยุทธ์ในการดึงดูดผู้เช่าใหม่หรือต่อสัญญาเช่าจากลูกค้าเก่าส่วนใหญ่เป็นการไม่ขึ้นราคาเช่า, ลดราคาเช่า ร้อยละ 5-10 หรือ ให้อยู่ฟรีในระยะเวลาที่กำหนด เช่น 3-4 เดือน หรืออาจผสมทั้งให้ส่วนลดและมีระยะเวลาอยู่ฟรี เป็นต้น ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ปี พ.ศ. 2565 พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Silom Edge บริเวณหัวมุมถนน

สีลม โครงการ Vanit Place Aree บริเวณถนนพหลโยธินใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ โครงการ TPLACE (TL4) บริเวณซอยทองหล่อ และโครงการ AIA East Gateway บริเวณถนนบางนา-ตราด

3.3.1 อุปทาน

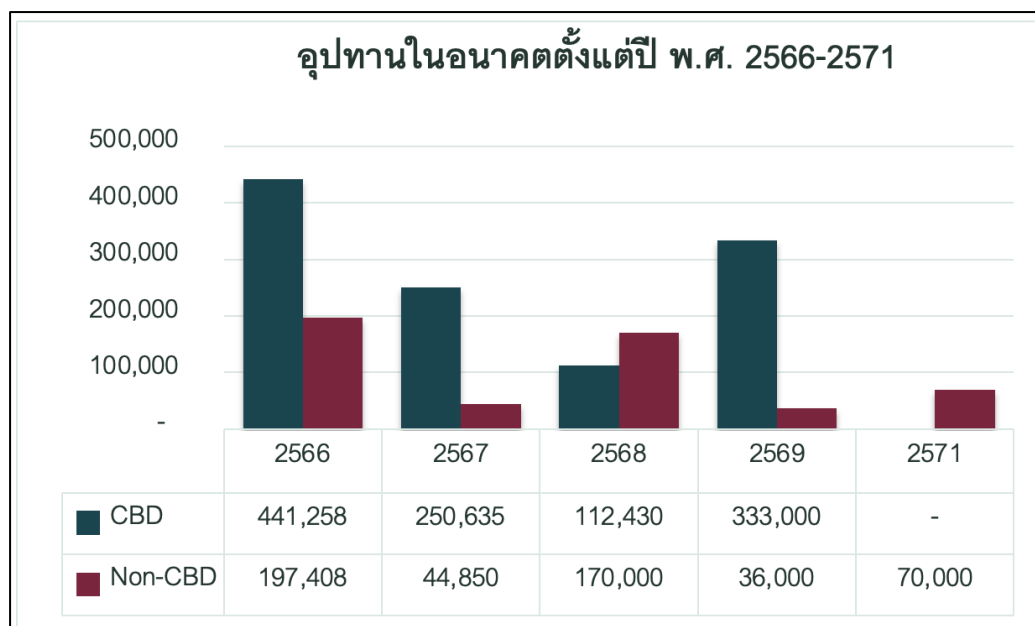
อุปทานอาคารสำนักงานในช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 5.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 (%YoY) จากปี พ.ศ. 2564 โดยเกิดจากอุปทานโครงการใหม่หักลบพื้นที่จากโครงการที่ออกจากตลาดข้างต้น รวมถึงการปรับเพิ่ม-ลด พื้นที่จากโครงการอื่นอีกจำนวนหนึ่ง สำหรับโครงการใหม่ได้แก่ โครงการ S-OASIS Office Building จำนวน 51,000 ตร.ม., Silom Edge 12,000 ตร.ม., Vanit Place Aree 32,347 ตร.ม., TPLACE(TL4) 13,700 ตร.ม., AIA East Gateway 60,000 ตร.ม. และ True Digital Park Phase II 30,000 ตร.ม.



*สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอกชน ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ส์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

อุปทานใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2571 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 1.65 ล้านตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 68 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 32 อยู่ในโซน Non-CBD



*จำนวนอุปทาน หน่วยเป็น ตารางเมตร

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

รายชื่อโครงการในอนาคตบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมือง (หน่วย ตารางเมตร)

ปี	อาคาร	เกรด	ทำเลที่ตั้ง	CBD	Non-CBD	รวมพื้นที่
2566	JRK Tower	Est.B	Ratchathewi	-	47,000	47,000
	King Bridge Building	Est.B	Rama3	-	39,957	39,957
	One Bangkok (4 & 5)	Est.A	Rama4	195,200	-	195,200
	One City Centre	Est.A	Phloen Chit	61,500	-	61,500
	P23	N/A	Sukhumvit 23	7,500	-	7,500
	Park Silom	Est.A	Silom	56,500	-	56,500
	Pier 111	Est.B	Ratchadamri	40,000	-	40,000
	Punn Tower	Est.A	Rama4	21,700	-	21,700
	Ratchayothin Hills	Est.B	Phahonyothin 24	-	15,000	15,000
	S25	Est.B	Sukhumvit 25	5,170	-	5,170
	Siam Pathumwan House	Est.A	National Stadium	53,688	-	53,688
	Smile Square	Est.B	Phetchaburi	-	22,341	22,341
	Sukhumvit Hills	Est.B	Onnut	-	9,900	9,900
	The Forestias	Est.B	Bangna	-	20,000	20,000
	The Rice Tower	Est.B	Saphan Khwai	-	20,711	20,711
	The Unicorn (Phayathai)	Est.B	Phayathai	-	22,499	22,499
รวม				441,258	197,408	638,666
2567	APAC Tower	Est.A	Ekkamai	32,178	-	32,178
	Emsphere	Est.A	Phrom Phong	8,000	-	8,000

ปี	อาคาร	เกรด	ทำเลที่ตั้ง	CBD	Non-CBD	รวมพื้นที่
	JLK Tower	Est.A	NANA	30,957	-	30,957
	One Bangkok (3)	Est.A	Rama4	96,500	-	96,500
	One Origin Sanampao	Est.B	Sanampao	-	32,850	32,850
	Ramkhamhaeng Hills	Est.B	Ramkhamhaeng	-	12,000	12,000
	Supalai Icon Sathorn	Est.A	Sathorn	20,000	-	20,000
	Dusit Central Park	Est.A	Rama4	63,000	-	63,000
รวม				250,635	44,850	295,485
2568	Bangkok Mall	Est.B	Bangna	-	100,000	100,000
	Boonmitr Silom	Est.A	Silom	15,430	-	15,430
	BTS Park	Est.B	Jatujak	-	70,000	70,000
	One Bangkok (2)	Est.A	Rama4	97,000	-	97,000
รวม				112,430	170,000	282,430
2569	Central Embassy Phase II	Est.A	Phloenchit	143,000	-	143,000
	CPN Siam Square	Est.A	Opposite MBK	25,000	-	25,000
	Intanin Tower	Est.B	Onnut	-	36,000	36,000
	One Bangkok Signature	Est.A	Rama4	145,000	-	145,000
	Tenth Avenue	Est.A	Nana	20,000	-	20,000
รวม				333,000	36,000	369,000
2571	Mochit Complex	Est.B	Mochit	-	70,000	70,000
รวม				-	70,000	70,000
รวมทั้งหมด				1,137,323	518,258	1,655,581

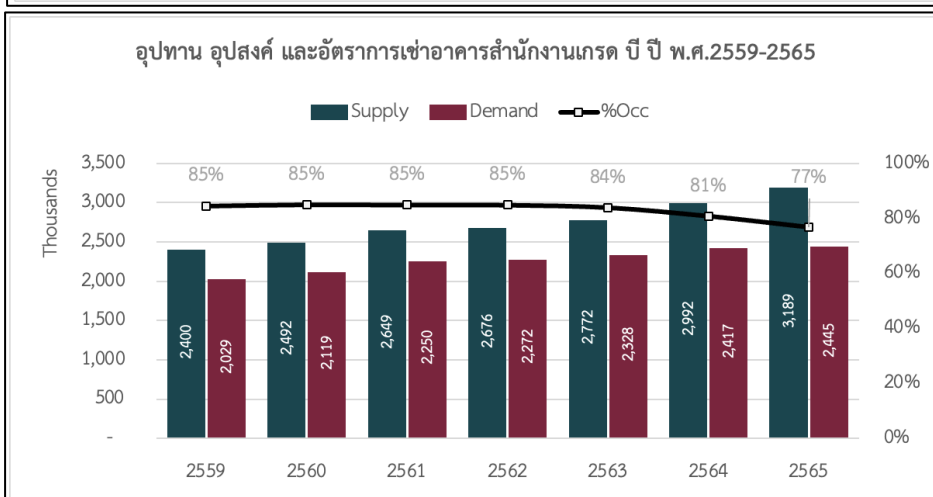
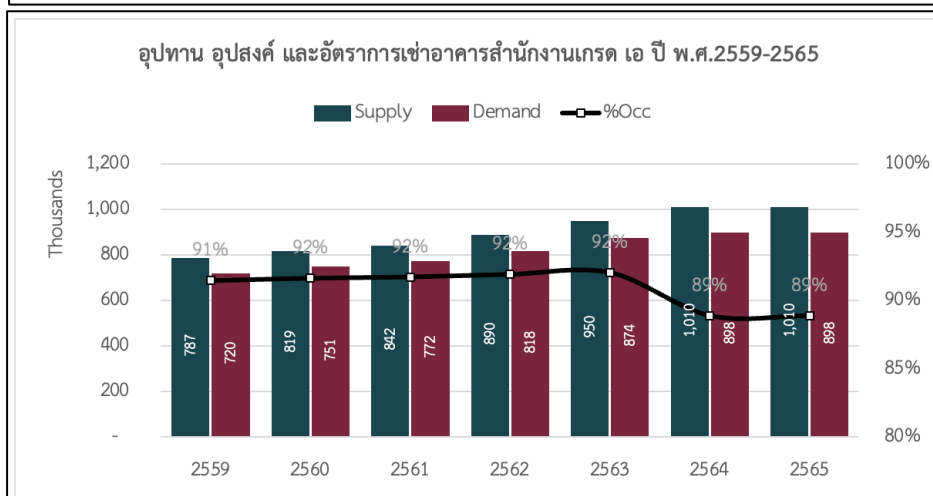
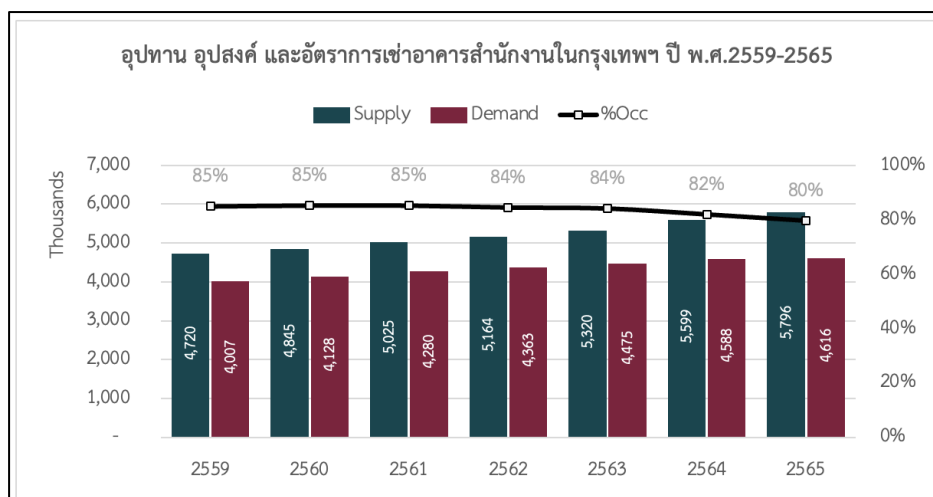
*จำนวนพื้นที่นับเฉพาะส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน

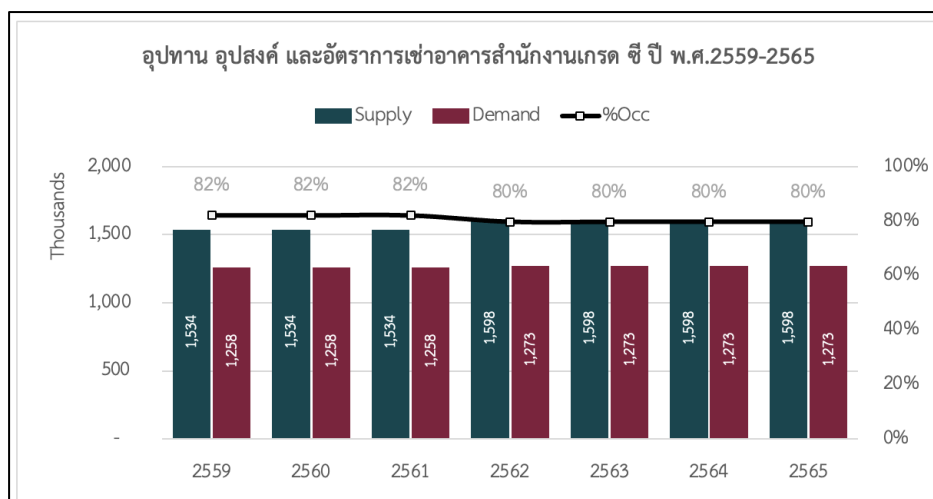
*เนื่องจากรายชื่อโครงการข้างต้นเป็นโครงการในอนาคต จึงประมาณการเกรดอาคารเบื้องต้นจากทำเลที่ตั้งและการคาดการณ์ของทีมวิจัย บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) เท่านั้น

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.2 อุปสงค์

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราที่ลดลง โดยเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.6 ซึ่งจากค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง พบว่าอุปสงค์ความต้องการพื้นที่เช่าโดยเฉลี่ย เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.4 ต่อปี แสดงให้เห็นว่าความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีจำกัดและชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ



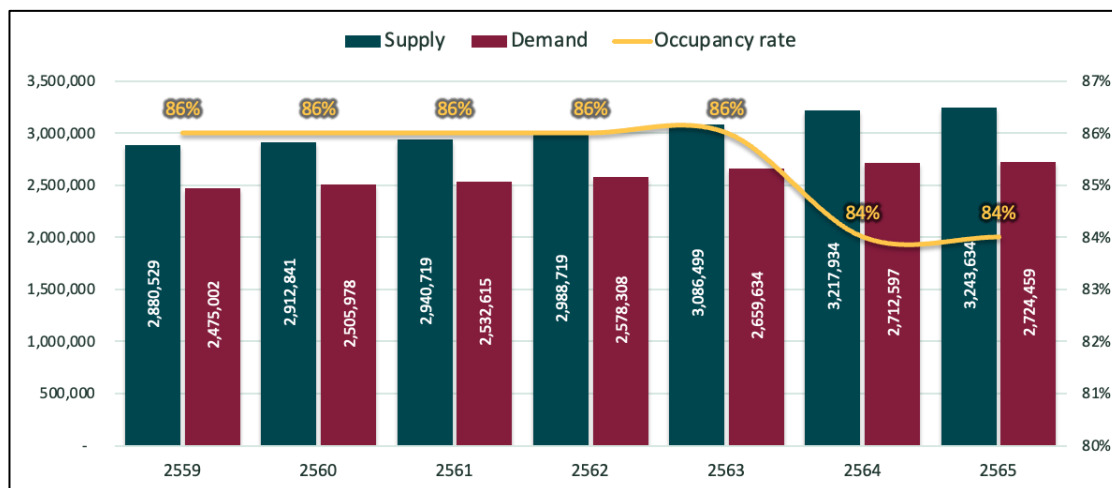


*หมายเหตุ: จำนวนพื้นที่อุปทาน อุปสงค์ หน่วยเป็นตารางเมตร, ตัวเลขอัตราการเช่าเป็นตัวเลข ณ สิ้นปีนั้น
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.2.1 อุปสงค์ในโซน CBD

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.44 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการเช่าโดยรวมยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 84 เนื่องจากอุปทานโครงการใหม่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างและยังไม่เข้าสู่ตลาด

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน CBD ปี พ.ศ.2559-2565
(หน่วย ตารางเมตร)

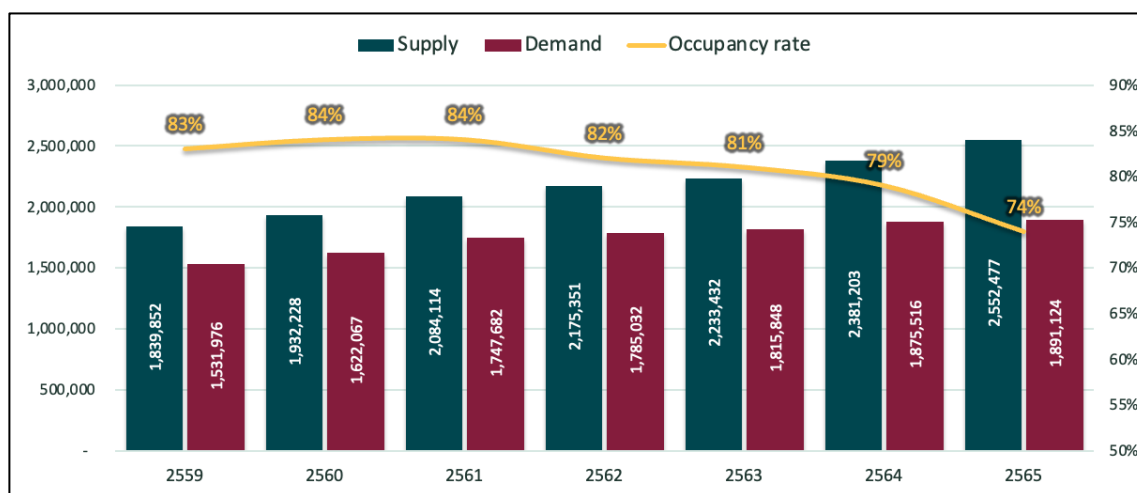


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.2.2 อุปสงค์ในโซน Non-CBD

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน Non-CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.6 ต่อปี สังเกตได้ว่าอุปสงค์ในโซน Non-CBD นั้นชะลอตัวลง ขณะที่จำนวนอุปทานยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมลดลงเหลือร้อยละ 74 ในช่วงสิ้นปี พ.ศ. 2565

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน Non-CBD
ปี พ.ศ.2559 - 2565 (หน่วย ตารางเมตร)



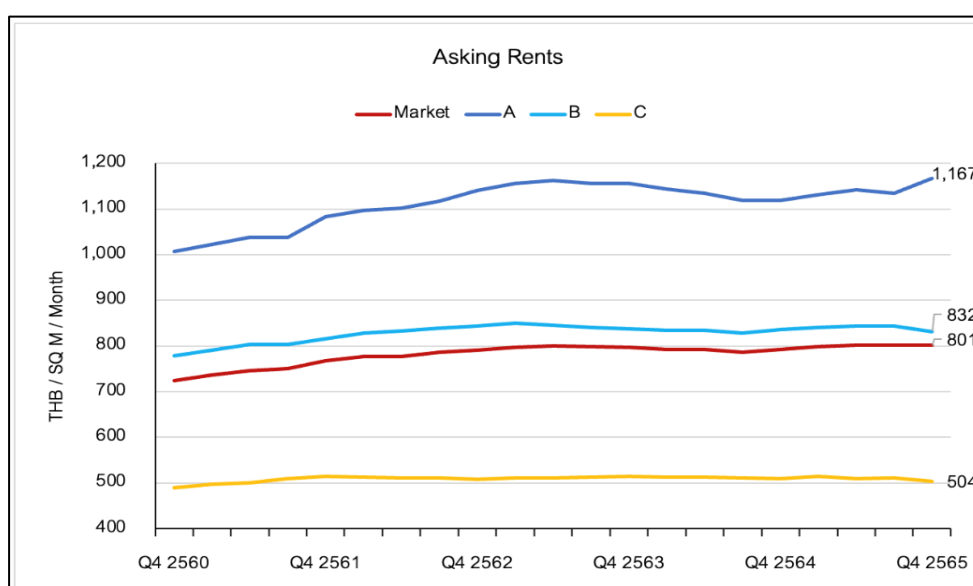
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.3 ราคาเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่เช่า

3.3.3.1 ภาพรวมราคาเช่า

สถานการณ์ราคาเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเปลี่ยนของอาคารเกรดเอ ที่เข้าสู่ตลาดใหม่รวมถึงการปรับเปลี่ยนราคาเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากกลุ่มอาคารเกรด บี และ ซี พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.5 และ 1.3 ตามลำดับ

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



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ราคาเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคารและพื้นที่ (หน่วย บาท/ตร.ม./เดือน) (ต่อ)

	Q4 2565	%Change(Q-o-Q)	%Change(Y-o-Y)
Market	801	-0.20%	1.10%
เกรด A	1,167	2.90%	4.30%
เกรด B	832	-1.30%	-0.50%
เกรด C	504	-1.50%	-1.30%

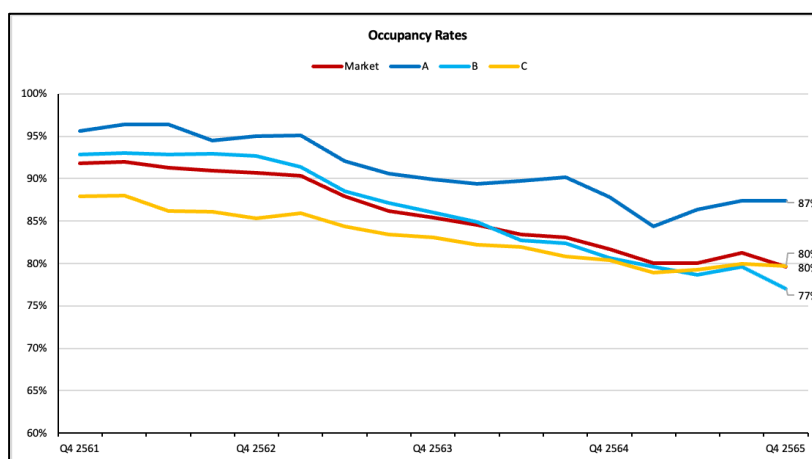
Zone	Asking Price Grade A	Asking Price Grade B	Asking Price Grade C
CBD	900-1,600	550-950	350-550
Sub Zone	Asking Price	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,068	▲ 0.10%	▲ 2.60%
Nana - Asoke - Phrompong	922	▲ 0.60%	▲ 1.00%
Thonglor-Phra Khanong	823	▲ 2.00%	▲ 5.50%
Silom - Sathorn - Rama IV	891	▲ 0.40%	▲ 0.90%
Zone	Asking Price Grade A	Asking Price Grade B	Asking Price Grade C
Non-CBD	850-900	550-700	350-550
Sub Zone	Asking Price	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Petchburi - Rama IX - Ratchada	732	▲ 0.40%	▲ 2.60%
Paholyothin-Viphavadi	685	▲ 1.10%	▲ 3.50%
Zone	Asking Price Grade A	Asking Price Grade B	Asking Price Grade C
Bangna - Srinakarin	750	600	350-550
Sub Zone	Asking Price	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Bangna - Srinakarin	599	▲ 3.10%	▲ 2.80%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.3.2 ภาพรวมด้านอัตราการเช่า

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องตลอด 3 ปี ที่ผ่านมา และปัจจุบันในช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80 ทั้งนี้หากพิจารณาตามเกรดอาคาร จะพบว่าอาคารเกรดบี มีอัตราการเช่าลดลงต่ำสุด อยู่ที่ร้อยละ 77 เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น การถูกปรับเกรดอาคารจากเกรด เอ ลงมายังเกรด บี และการเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภค ที่เปลี่ยนไปเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีสภาพใหม่ ทันสมัย ตอบสนองต่อการทำงานรูปแบบใหม่ ซึ่งจะลดขนาดพื้นที่โดยเช่าเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

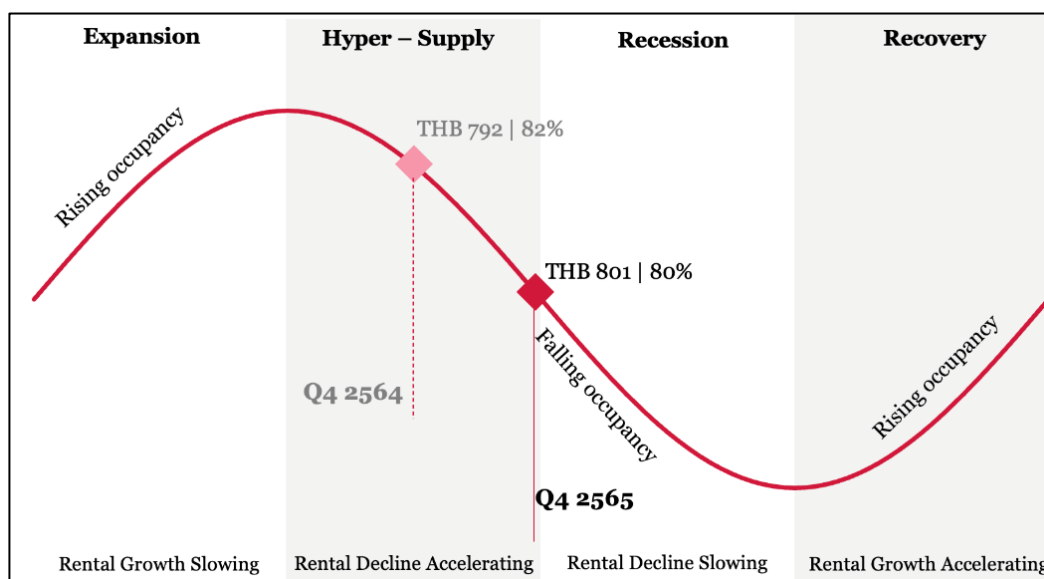
อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.3.3 แนวโน้มในอนาคต

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอยู่ในตลาดแข่งขันสูง โดยเฉพาะอาคารเกรด บี ได้รับผลกระทบมากที่สุด จากการวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งในระยะสั้น ปี พ.ศ. 2566 ราคาเช่าโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกับอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยที่มีแนวโน้มลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 ส่วนอาคารเกรด เอ ได้รับผลกระทบน้อยกว่า



Sub Zone	Occupancy Rate	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Ploenchit - Chidlom - Wireless	86%	▼ -0.40%	▼ -0.90%
Nana - Asoke - Phrompong	86%	▼ -1.50%	▼ -1.40%
Thonglor-Phra Khanong	80%	▼ -6.60%	▼ -6.30%
Silom - Sathorn - Rama IV	84%	▲ 1.00%	▲ 0.30%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	81%	▼ -0.30%	▼ -1.10%
Paholyothin-Viphavadi	73%	▼ -3.90%	▼ -6.60%
Bangna - Srinakarin	63%	▼ -11.60%	▼ -9.70%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.3.4 อาคารเกรด บี และผลกระทบของโควิด-19












สำหรับผลกระทบของอาคารเกรดบี ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 อาคารค่อนข้างได้รับผลกระทบจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้เช่าจำนวนหนึ่งปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงและเปลี่ยนไปเช่าอาคารเกรด เอ หรืออาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และปรับเปลี่ยนการทำงานประมาณ ร้อยละ 20-30 เป็นการทำงานแบบ Work from home อาคารซึ่งอาจปรับพื้นที่สำนักงานเป็นห้องประชุมแบบจองล่วงหน้าเป็นรายครั้ง เป็นต้น ตัวอย่างรูปแบบการจัดพื้นที่ทำงานที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นรูปแบบ Smart Workplace และ ESG Workplace ในช่วงที่ผ่านมา

ทั้งนี้ เมื่อวิเคราะห์จากผู้เช่าที่ตัดสินใจเลือกย้ายไปยังอาคารใหม่ พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. ทำเลอยู่ใจกลางเมือง CBD
2. อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า
3. ผู้บริหารอาคารมีความเป็นมืออาชีพ
4. โครงสร้างอาคารไม่มีเสา และโถงสูง 2.7 เมตร
5. มีร้านค้าปลีกสนับสนุนภายในโครงการ เช่น ร้านกาแฟ, ร้านอาหาร, ธนาคาร เป็นต้น

3.3.3.5 แนวโน้มสิ่งที่ผู้เช่าต้องการเมื่อย้ายอาคารใหม่

แนวโน้มสิ่งที่ผู้เช่าต้องการเมื่อย้ายอาคารใหม่ จากการรวบรวมข้อมูลความคิดเห็นผู้เช่าเมื่อต้องการย้ายสำนักงาน พบปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่า ดังนี้

	• พื้นที่สำนักงานมีร้านค้าปลีกสนับสนุนในโครงการ		• มีระบบ Touch-less ในอาคาร
	• มีตลาดนัดให้ช้อปปิ้ง		• มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับพูดคุยสร้างสังคม
	• อาคารมีมาตรฐานของความยั่งยืน (LEED, WELL)		• ล็อบบี้หรูหรา อสังการ
	• Ceiling สูง 2.7 เมตรขึ้นไป และมีบานหน้าต่างเต็ม Ceiling		• มีงานบริการ Hospitality ลักษณะโรงแรม
	• ลิฟท์โดยสาร รอไม่เกิน 30 วินาที		• โครงสร้างพื้นที่เช่าไม่มีเสา
			• มีทางเข้า-ออก โครงการมากกว่า 1 ทาง

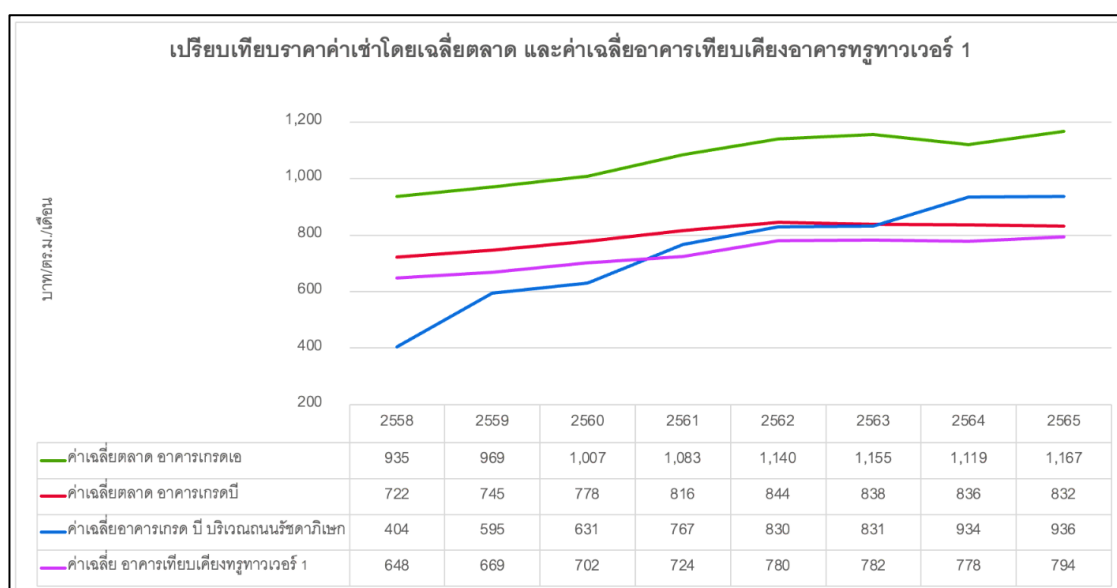
3.4 สรุปภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

3.4.1 ภาพรวมตลาดในระดับเทียบเคียงอาคารทูลู ทาวเวอร์ 1 บริเวณถนนรัชดาภิเษก

โครงการโดยรอบอาคารทูลู ทาวเวอร์ 1 มีจำนวนพื้นที่รวม 396,365 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 87 และมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 936 บาทต่อตารางเมตร ไม่ได้มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากปี พ.ศ.2564 โดยอาคาร Singha Complex มีราคาเช่าสูงสุด ที่ 1,300 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาเป็นอาคาร G-Tower มีราคา 1,050 บาทต่อตารางเมตร อาคาร AIA Capital Center มีราคาเช่าอยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้น



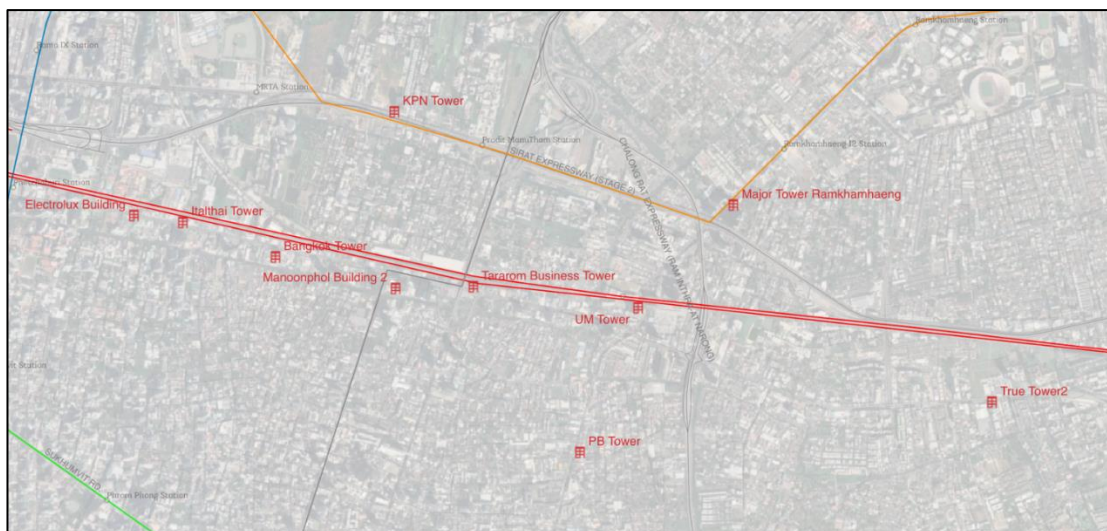
หมายเหตุ: โครงการส่วนใหญ่อยู่ในระยะไม่เกิน 550 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)



หมายเหตุ: อาคารที่มีลักษณะเทียบเคียงอาคารทูลาวเวอร์ 1 ได้แก่
อาคาร Le Concorde Tower, CW Tower A & B, The 9th Tower และ CP Tower II
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.4.2 ภาพรวมตลาดในระดับเทียบเคียงอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 บริเวณถนนพัฒนาการ

โครงการเทียบเคียงโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 ส่วนใหญ่เป็นอาคารเกรด ซี มีเพียงอาคาร Major Tower Ramkhamhaeng ที่เป็นเกรด บี บริเวณนี้มีจำนวนพื้นที่รวม 234,206 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 75 และมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 508 บาทต่อตารางเมตร ลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 1 จากปี พ.ศ. 2564



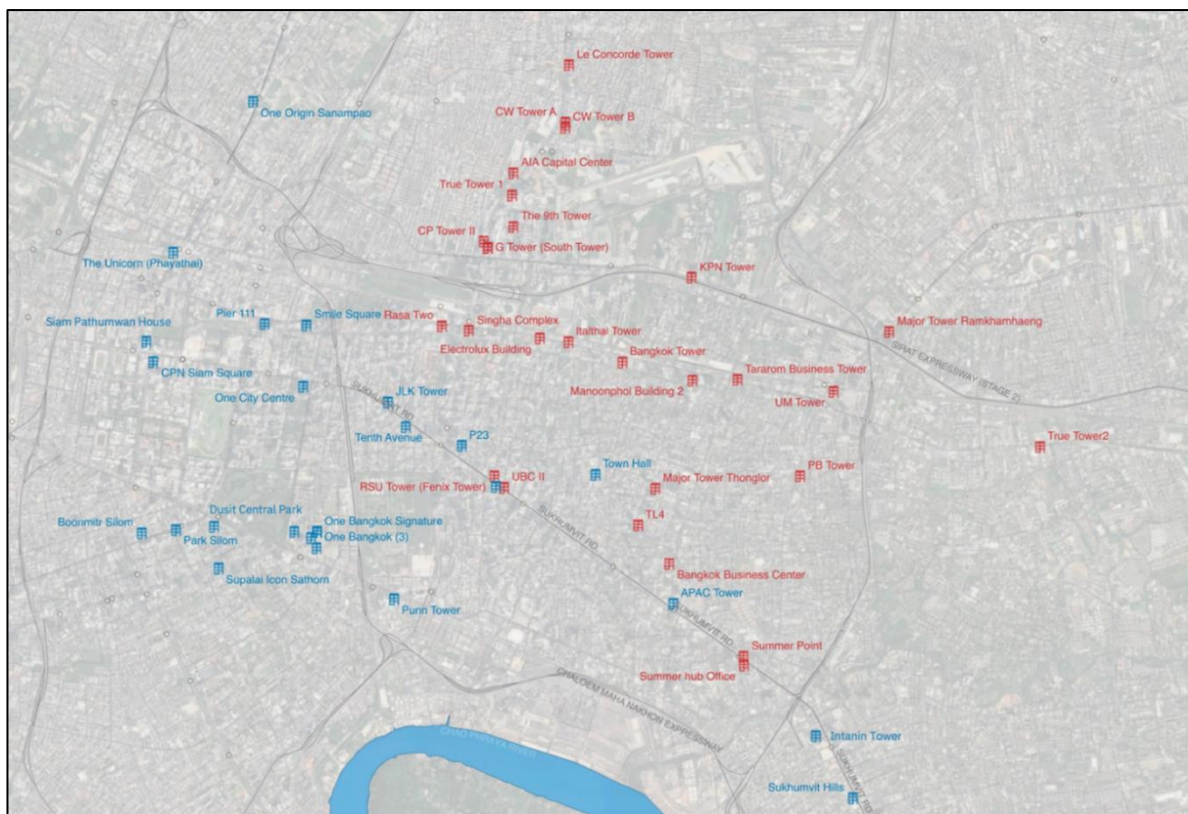
*หมายเหตุ: โครงการที่อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ได้แก่

Major Tower Ramkhamhaeng และ UM Tower นอกนั้นจะอยู่ในระยะมากกว่า 500 เมตร

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.4.3 โครงการอาคารสำนักงานที่กำลังพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนาในพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

พื้นที่ที่เกิดการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตส่วนพื้นที่ใกล้เคียงอาคารทูล ทาวเวอร์ 1 และ ทูล ทาวเวอร์ 2 ยังไม่พบอุปทานในอนาคต ซึ่งอุปทานในอนาคตนอกเหนือจากพื้นที่ศึกษาจะอยู่ในบริเวณถนนพระรามสี่ และบริเวณสยาม-ปทุมวันเป็นหลัก



หมายเหตุ: ตำแหน่งที่ตั้งโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างดำเนินการ(สีน้ำเงิน)

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

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

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยองค์กร

- 1.) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 2.) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ขององค์กรโดยผู้ลงทุน

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

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ตามที่องค์กรได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรก นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับองค์กรนั้น

ในปี 2565 ที่ผ่านมา สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้เริ่มคลี่คลายลง ส่งผลให้แผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ สามารถเข้าดำเนินการได้ตามแผนการที่กำหนด ซึ่งสามารถสรุปความคืบหน้า ณ สิ้นปี 2565 ได้ ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบขับเคลื่อนและควบคุม (Control) ของระบบลิฟท์ จำนวน 15 ชุด รวมถึงการตกแต่งห้องลิฟท์โดยสาร ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 จำนวน 1 เครื่อง ขนาดพิกัด 330 KVA ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 1 เครื่อง ขนาดพิกัด 1,250 KVA ซึ่งจากเข้าตรวจสอบข้อมูลร่วมกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาดพิกัด 1,250 KVA มีขนาดพิกัดที่มากกว่าความต้องการโหลดภายในอาคาร ซึ่งจะส่งผลให้องค์กรมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนเมื่อครบอายุการใช้งานในอนาคต

ที่เพิ่มสูงขึ้นโดยไม่จำเป็น จึงได้มีการดำเนินการเปลี่ยน เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เป็นขนาดพิกัด 825 KVA ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว

- แผนการซื้อกระจกอาคาร โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1 ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume (“VRV”)) ซึ่งทาง บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยนตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 83 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566
- แผนการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 70 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 40 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 50 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566

ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงระหว่างปี 2563 - ปี 2564 ได้มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ผู้รับเหมาไม่สามารถเข้าดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานที่ได้วางไว้ ประกอบกับแผนงานต้องถูกเลื่อนออกไปจากแผนการดำเนินงานเดิม บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม จึงไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร แต่ถึงอย่างไรก็ตาม บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาแต่งตั้งผู้รักษาสินทรัพย์ (Escrow Agreement) และ ผู้รักษาสินทรัพย์ (Escrow Agent) ออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้กองทรัสต์เป็นที่มั่นใจได้ว่า บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ให้แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญา