

1. ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์(ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคารมีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารมีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ ("กองทรัสต์") ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ "22 มีนาคม 2559" โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อ

ประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงาน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



ของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกูระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน") มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ในบริษัทกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียนในปี พ.ศ.2563 จำนวน

ทั้งสิ้น 803 หลักทรัพย์ จากสถาบันไทยพัฒน์ เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน สะท้อนถึงศักยภาพในการบริหารจัดการที่ดีของกองทรัสต์

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.6 "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งสวนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 20 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2563	3,310 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ที่ตั้ง	ห้วยมถนบนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,478 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 9 ปี)



รายละเอียดการลงทุน โครงการสาทร สแควร์



รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 20 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่า ที่ บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด เช่าจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2563	6,907 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ที่ตั้ง	หัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.3 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,568 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 73,034 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 9 ปี)

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ใน

อนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	20 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2563
วันที่สำรวจ	16 กรกฎาคม 2563
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2563 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2564 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,310,000,000 บาท (สามพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2563 – ก.ย. 2564)	- พื้นที่สำนักงาน	1,087 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.70%)
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	2,480 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	476 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.70%)
	- พื้นที่ห้องประชุม	581 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)
	- ตู้ เอ.ที.เอ็ม	316,380 บาท/ปี (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)
อัตราการเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน	96.5% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	99.4% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2563 – ก.ย. 2564 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</p>	<p>ประมาณการ</p> <p>- พื้นที่ห้องประชุม 100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ</p>		
	รอบปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	29,617,386 บาท	6.20%
	ปีที่ 2	22,702,080 บาท	6.20%
	ปีที่ 3	15,810,162 บาท	6.20%
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	6.20%
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าสาธารณูปโภค 7.0% ของรายได้รวม - ค่าบริการรักษาความปลอดภัย 2.0% ของรายได้รวม - ค่าบริการรักษาความสะอาด 2.0% ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.3% ของรายได้รวม - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.5% ของรายได้รวม - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 3.5% ของรายได้รวม - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต 2.5% ของรายได้รวม 		
ค่าประกันภัยตามกรรมสิทธิ์	2,128,566 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	9.25%		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	20 ปี 6 วัน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2563
วันที่สำรวจ	16 กรกฎาคม 2563
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2563 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,907,000,000 บาท (หกพันเก้าร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2563 – ก.ย. 2564)	<ul style="list-style-type: none">- พื้นที่สำนักงาน 878 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)- พื้นที่พาณิชย์กรรม 1,550 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)- พื้นที่ห้องเก็บของ 393 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)- Victor Club 500,000 บาท/เดือน (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)- ตู้ เอ.ที.เอ็ม 587,520 บาท/ปี (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)															
อัตราการใช้พื้นที่	<ul style="list-style-type: none">- พื้นที่สำนักงาน 96% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ- พื้นที่พาณิชย์กรรม 96% ในปีที่ 1 และ 100% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ- พื้นที่ห้องเก็บของ 100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ															
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2563 – ก.ย. 2564 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table><tr><th>รอบปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>43,684,308 บาท</td><td>4.65%</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>33,659,682 บาท</td><td>4.65%</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>23,670,066 บาท</td><td>4.65%</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>4.65%</td></tr></table> <p>* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า</p>	รอบปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	43,684,308 บาท	4.65%	ปีที่ 2	33,659,682 บาท	4.65%	ปีที่ 3	23,670,066 บาท	4.65%	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	4.65%
รอบปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)														
ปีที่ 1	43,684,308 บาท	4.65%														
ปีที่ 2	33,659,682 บาท	4.65%														
ปีที่ 3	23,670,066 บาท	4.65%														
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	4.65%														
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและ ดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none">- ต้นทุนค่าห้องประชุม (Victor Club) 35.0% ของรายได้ห้องประชุม- ค่าสาธารณูปโภค 9.0% ของรายได้รวม- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย 1.6% ของรายได้รวม- ค่าบริการรักษาความสะอาด 1.4% ของรายได้รวม- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.1% ของรายได้รวม- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.5% ของรายได้รวม- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 3.5% ของรายได้รวม- ค่าเช่าที่ดิน 36,000,000 บาทต่อปี- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) 2.5% ของรายได้รวม															
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	1,584,338 บาท															
อัตราคิดลด (discount rate)	9.25%															

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชี ได้ร่วมตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคา ทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนแล้ว มีความเห็นว่ารายงานการประเมินค่า ทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซี. ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งประเมินด้วยวิธีรายได้มีความ เหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหรือ หลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่ สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย นำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้ เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็น ผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการ กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ซึ่ง เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและความเชี่ยวชาญในการบริหาร จัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำ หน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการ ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานบริหาร ทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การ นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการ

รวมทั้งครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของสภาวะ ธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจ เกิดขึ้นแตกต่างไปจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือ เหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการ ดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้นหาก สภาพเศรษฐกิจมีการเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต อาจส่งผล ให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ใน อนาคต

กองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อบริษัทงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วย การโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้า ชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงและเพื่อให้ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้า ลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหา ผลประโยชน์ ดังนี้

2.5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหา ผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ใน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนา และรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการ พื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่ สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

• **การบริหารจัดการทรัพย์สิน**

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

• **การบริหารจัดการนโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด**

บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

• **การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

บริษัทฯ มีนโยบายเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการ ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเน้นการรักษาคุณภาพของการให้บริการให้ดีขึ้น พร้อมกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

• **การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน**

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และกำหนดราคาค่าเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า
- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลรักษาซ่อมแซมโครงการ และการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
- การส่งเสริมภาพลักษณ์โครงการ โดยการบริหารจัดการและการดำเนินงานที่ดี มุ่งเน้นการรักษาคุณภาพ ไม่เอาเปรียบลูกค้า มีความซื่อสัตย์ในการดำเนินงาน ตรงไปตรงมาโปร่งใส และทำประโยชน์ต่อสังคมในด้านต่างๆ ซึ่งก่อให้เกิดความน่าเชื่อถือต่อโครงการ และ ผู้บริหาร

2.5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้น

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



แต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่
บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของ
รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการ
ปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำ
พื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น
ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบัน
การเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับ
ผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคาร
สำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่า
เช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญา
เช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญา
จากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์
ควรได้รับ บริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแควร์
เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว
ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัทนอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- **ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้ง
เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประ
กอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารเชิง
พาณิชย์และโรงแรม โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานใน
เขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อ
รองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท
สแควร์ เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 20 ปี มี

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ
นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร สาทร์ สแควร์
และอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

- **ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์**

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่ง
จะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่
เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปร
(Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่
ทั้งหมด

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียม
พื้นฐานจะไม่เกินอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน
สุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน
ทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้า
ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของ
ทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
เพิ่มเติม (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียมผันแปรที่ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ
3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ
NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก
บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กอง
ทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

- **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์
และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็น
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property
Manager) และบริษัทยูนิเวนเจอร์รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ทั้ง บริษัทฯ และ นอร์ท สแควร์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



เรียลตี้ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีกรรมกร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ นอร์ท สาร เรียลตี้เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในนอร์ท สาร เรียลตี้คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนอร์ท สาร เรียลตี้

ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในขณะที่ นอร์ท สาร เรียลตี้เป็นบริษัทในเครือของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัท เพรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแอสทีนี คริสตัล ฮอลล์ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก อะลักซ์ซูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ท สาร เรียลตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทนอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่นๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



GOLDEN VENTURES
REIT

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักการคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย /

3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนั้นกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



GOLDEN VENTURES
REIT

- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่

เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็น หลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด

- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

2.6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดย คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระ ผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและ ความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึง หลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระ ผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณา อนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำ สัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการ กู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกัน ดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหา หลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลง วงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการ กู้ยืมเงินในครั้ง ก่อนหน้า หรือไม่เป็นการ เปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์ จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้ยาวเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตาม

สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่ แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้ หรือเจ้าหนี้ยาวใหม่

- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ กองทรัสต์ตามข้อ 2.6.1 หรือต่อเติมหรือก่อสร้าง อาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ กองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อ ประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ตามข้อ 2.6.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึง กำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

2.6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัท ประกันภัย และ หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ กองทรัสต์ได้ /หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรม ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตาม หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ ประกาศกำหนดต่อไป

2.6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรี ออยุธยา จำกัด (มหาชน) ("ผู้ให้กู้") ทั้งนี้ ข้อกำหนดและ เงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา

เงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินสินเชื่อที่ 3: ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อไป อื่นๆ อัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ วงเงินสินเชื่อที่ 3: ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้นๆ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ 3 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อื่นๆ กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวน



	หรือบางส่วนได้ก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของแต่ละวงเงิน โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจ และในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที 1.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้น ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้ และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียม จำกัด ในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารเรียม จำกัด และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้กู้ตกลงว่าจะต้องให้นำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยไว้ที่เสียหายเท่านั้น การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกสัญญาของโครงการสาทรสแควร์ ซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี ให้แก่ผู้ให้กู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกกัน</p> <p>"การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข" หมายถึง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรรมสิทธิ์</p>

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



	<p>ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่านั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้เช่าได้ออกหนังสือแจ้งการควมมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์</p> <p>"การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด" หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในการเรียกร้องเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี)</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</p> <p>(Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า <p>โดยเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</p> <p>(Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กูกดลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> • ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใด ๆ กับ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้สามารถก่อหนี้ได้ หากการก่อหนี้ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข (1) - (3) ดังต่อไปนี้ (1) ไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขสำคัญตามที่สรุปไว้เบื้องต้นในตารางนี้ อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้กู้อื่นมากกว่าผู้ให้กู้ (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่ กรณีผู้ให้กู้นั้นเป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย หรือนิติบุคคลอื่นใดซึ่งตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า และ/หรือห้องประชุมให้เช่า • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด เว้นแต่เป็นทางการค้าปกติของผู้กู้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน



	<ul style="list-style-type: none"> • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ • ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้เช่า ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป • เข้าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้ <p>2. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของหนี้และมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้หนี้</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกด้วยกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>

ทั้งนี้ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2561 ที่ประชุมได้อนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) ภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน และกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ครั้งแรก เพื่อชำระคืนภาระเงินกู้ให้แก่เจ้าหนี้สัญญาเงินกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อสัญญา		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อที่ชำระ	
		เงินต้น		
1.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์ (GVREIT) และ ธนาคารกรุงศรี อยุธยา จำกัด (มหาชน)	1,000	วงเงินกู้ที่ 1:	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้าน บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ที่ลงทุนครั้งแรก
2.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์ (GVREIT) และ ธนาคารออมสิน	1,000	วงเงินกู้ที่ 1:	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้าน บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ที่ลงทุนครั้งแรก
รวม		2,000		

ส่งผลให้ ณ สิ้นปีบัญชี วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับ
 จากการเสนอขายหุ้นกู้ เพียง 2 วงเงินกับทางธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวงเงินกู้และสินเชื่อดังนี้

วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน
 โดยพิจารณาพบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อให้สนับสนุนการจ่าย
 คืนเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

วงเงินสินเชื่อที่ 3: ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาพบทวนหรือต่อระยะเวลา
 วงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวงของ
 ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

และมีภาระหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561
 โดยมีวันครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 30 เมษายน 2570 (นับจากวันออกหุ้นกู้เป็นระยะเวลา 9 ปี) และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่
 ร้อยละ 3.63 ต่อปี ตลอดระยะเวลาของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์
 เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน "ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์
 เป็นผู้ออก"

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย ณ ไตรมาส 2/2563 เศรษฐกิจไทยอยู่ในภาวะชะลอตัวโดยมีผลกระทบสำคัญจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งแพร่ระบาดทั้งในและนอกประเทศ ส่งผลต่อการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศซึ่งถูกควบคุมภายใต้มาตรการของรัฐ รวมทั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศที่มีการหยุดชะงักและชะลอตัวลงจากนโยบายการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ภาพรวมเศรษฐกิจไทยจึงได้รับผลกระทบทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เผยว่า ในไตรมาส 2/2563 เศรษฐกิจไทยยังคงหดตัวลงอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2563 ด้วยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product:GDP) ณ ไตรมาสที่ 2/2563 ลดลงร้อยละ 12.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.0 ในไตรมาสที่ 1/2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการหดตัวของภาคการส่งออกสินค้าและบริการ การลงทุนภาคเอกชน และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน

หากพิจารณาในด้านการผลิต พบว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในด้านการผลิตลดลงทั้งภาคเกษตร และภาคนอกเกษตร โดยภาคเกษตรได้รับผลกระทบจากภาวะภัยแล้งเป็นหลัก ส่งผลให้อัตราการขยายตัวในไตรมาส 2/2563 ลดลงร้อยละ 3.2 ต่อเนื่องจากการที่ลดลงร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ภาคนอกเกษตรกลุ่มที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากคือกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการ โดยในสาขาอุตสาหกรรมการผลิต ทั้งสาขาอุตสาหกรรมสาขาเหมืองแร่ สาขาการไฟฟ้า ลดลงร้อยละ 14.0 ขณะที่

กลุ่มบริการ ได้รับผลกระทบจากภาวะการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เป็นผลให้อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในกลุ่มบริการลดลงร้อยละ 12.3 มากกว่าไตรมาสก่อนที่ลดลงร้อยละ 0.9 ทั้งนี้โดยเฉพาะกลุ่มสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร โดยการให้บริการที่พักรวมลดลงถึงร้อยละ 82.1 ปัจจุบันหลักมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และจากการประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2563 ให้ปิดด่านตรวจคนเข้าเมืองทั่วประเทศ รวมถึงประกาศสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) ห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ส่งผลให้ไตรมาสนี้ไม่มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทย ขณะที่การให้บริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 28.8 ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยส่วนหนึ่งมาจากคำสั่งปิดสถานที่เสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และการห้ามรับประทานอาหารในสถานประกอบการ ด้านอาหารและสถานบันเทิง

ในด้านการใช้จ่าย พบว่า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยสำคัญมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการผลิตทั้งด้านสินค้าและบริการ และส่งผลกระทบต่อเนื่องมาถึงรายได้และกำลังซื้อของครัวเรือน นอกจากนี้ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ครัวเรือนระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น อย่างไรก็ตามในการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล กลับมีการขยายตัวที่ร้อยละ 1.4 ในไตรมาส 2/2563 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจาก

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



การอนุมัติ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563 ที่มีความล่าช้า ส่งผลให้เกิดการเร่งการเบิกจ่ายในไตรมาสที่เพิ่มขึ้น

ขณะที่การลงทุนรวมมีแนวโน้มลดลงจากไตรมาสก่อน เป็นผลจากการลงทุนภาคเอกชน ที่ลดลงร้อยละ 15.0 ต่อเนื่องจากการที่ลดลงร้อยละ 5.4 ในไตรมาส 1/2563 แม้ว่าการลงทุนในภาครัฐจะมีการขยายตัวจากโครงการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของกระทรวงคมนาคมก็ตาม

ในด้านการนำเข้าและส่งออกมีแนวโน้มที่ลดลงด้วยเช่นกัน โดยการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมหลักของประเทศ ซึ่งได้แก่ ยานพาหนะและชิ้นส่วน ลดลงในระดับสูง เนื่องจากผู้ผลิตรถยนต์หลายรายหยุดทำการผลิตชั่วคราว จากอุปสรรคในด้านการขาดแคลนชิ้นส่วน และอุปสงค์ที่ลดลงในเกือบทุกภูมิภาค ขณะที่การส่งออกเครื่องจักรลดลงตามอุปสงค์ด้านการลงทุนของโลกที่ยังรอการฟื้นตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าเกษตรแปรรูป อาทิ ปลากระป๋อง และผลไม้กระป๋อง กลับได้รับปัจจัยสนับสนุนจากสถานการณ์โรคระบาดและการปิดเมือง ซึ่งต้องการผลิตภัณฑ์ที่สามารถเก็บไว้บริโภคได้นาน การส่งออกสินค้าเกษตรจึงมีการขยายตัวตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามการนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคลดลงทั้งประเภทสินค้าคงทนและไม่คงทน เป็นผลจากการกำลังซื้อและอุปสงค์ของภาคเอกชนลดลง โดยเฉพาะสินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพในลำดับรอง อาทิ สินค้ากลุ่มสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมทั้งปัจจัยในการผลิต เชื้อเพลิง ชิ้นส่วน

ยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ก็มีแนวโน้มที่ลดลงด้วยเช่นกัน

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 ในกรณีที่ไม่มีผลกระทบในประเทศและโลกที่สอง คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี 2563 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากจุดต่ำสุดในช่วงครึ่งปีแรกอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมของภาครัฐซึ่งจะส่งผลให้ภาคเศรษฐกิจในประเทศปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น การปรับตัวขึ้นอย่างช้าๆ ของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศคู่ค้า การเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ และแรงขับเคลื่อนจากการผลิตและการส่งออกสินค้าที่ได้รับประโยชน์จากมาตรการกีดกันทางการค้าและการระบาดของโรค COVID-19 อย่างไรก็ตาม ระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและฐานรายได้ในช่วงครึ่งปีหลังยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามข้อจำกัดจากแนวโน้มความล่าช้าในการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง และการเพิ่มขึ้นของการว่างงานในระบบเศรษฐกิจ ในขณะที่สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 ทิศทางนโยบายของสหรัฐฯ ในช่วงก่อนและหลังเลือกตั้ง และปัญหาเสถียรภาพ ทางเศรษฐกิจในประเทศที่มีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่จะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ตารางแสดงอัตราการขายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)

อัตราการขายตัว (%)	2562	2562				2563 (H1)	2563	
		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	2.4	2.9	2.4	2.6	1.5	-6.9	-2.0	-12.2
ด้านการผลิต								
ภาคเกษตร	-0.2	1.7	-1.4	2.7	-2.5	-6.7	-9.8	-3.2
ภาคนอกเกษตร	2.6	3.0	2.8	2.5	2.0	-6.9	-1.3	-12.9
ด้านการใช้จ่าย								
การบริโภคภาคเอกชน	4.5	4.8	4.7	4.3	4.1	-2.1	2.7	-6.6
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.4	3.5	1.5	1.7	-0.9	-0.7	-2.8	1.4
การลงทุนรวม	2.1	3.2	1.9	2.7	0.7	-7.2	-6.5	-8.0
การส่งออกสินค้าและบริการ	-2.6	-3.5	-4.0	0.6	-3.4	-17.6	-7.3	-28.3
การนำเข้าสินค้าและบริการ	-4.4	0.1	-3.4	-5.9	-7.9	-13.2	-3.1	-23.3

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 ยังคงมีการขยายตัวของอุปทานพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ไตรมาส 1/2563 จนถึง ณ สิ้นไตรมาส 2/2563 โดยมีโครงการอาคารสำนักงานเปิดใหม่ในครึ่งปีแรก พ.ศ.2563 เป็นพื้นที่รวม 255,800 ตร.ม. ทำให้ ณ ปัจจุบัน พื้นที่กรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกว่า 9.15 ล้าน ตร.ม.

สำหรับอุปทานพื้นที่สำนักงานในอนาคต คาดการณ์ว่ายังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำนักงานซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้างประมาณ 1.1 ล้าน ตร.ม. และคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2563-2565 โดยผู้ประกอบการยังคงเห็นว่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เขาเป็นตลาดที่มีความเสี่ยงต่ำ เมื่อเทียบกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

ภาพรวมสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เขาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ.2563 เริ่มเข้าสู่ภาวะทรงตัว โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน (Average Rental Rate) ทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) และนอกศูนย์กลาง พาณิชยกรรม (Non-CBD) มีแนวโน้มเติบโตขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปีก่อน ขณะเดียวกันอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ย (Occupancy Rate) แม้ว่าจะมีแนวโน้มที่ลดลง แต่ก็ยังมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 91 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เขาในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ยังคงมีความแข็งแกร่งจากความต้องการในพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบัน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



อย่างไรก็ดีจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่แพร่ระบาดในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครด้วยเช่นกัน โดยในช่วงเวลาที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสนั้น บริษัทส่วนใหญ่เลือกใช้มาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social distance) และอนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานจากบ้านได้ (Work from home) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเดินทางในการมาปฏิบัติงาน ซึ่งจากมาตรการดังกล่าวนี้ ส่งผลให้หลายบริษัทเริ่มใช้แนวทางดังกล่าวในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน ซึ่งทำให้มีการใช้พื้นที่สำนักงานที่ลดลง ด้วยเหตุนี้อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคตที่อาจมีแนวโน้มลดลงด้วยเช่นกัน

อุปทาน

ภาพรวมอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำนักงานรวม 9.15 ล้าน ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) 4.51 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 49.2 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) มีพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1.54 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 34.1 และเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีประมาณ 2.97 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 65.9 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

โดยในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 มีอุปทานอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น 11 โครงการ มีทำเลที่ตั้งทั้งในและนอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่รวมประมาณ 255,800 ตร.ม. อาทิเช่น โครงการ เดอะพาร์ค สปริงทาวเวอร์ ทิปโก้ ทาวเวอร์ 2 ที่อาร์อาร์ ทาวเวอร์ เมเจอร์ ทาวเวอร์ สาทร ไพร์ม เป็นต้น

และคาดว่าภายในสิ้นปี พ.ศ. 2563 อุปทานสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอีก 7 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 90,100 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยทั้งหมดเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี นอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD)

อุปสงค์

ด้านอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า ในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2563 มีการครอบครองพื้นที่สำนักงานรวม 8.38 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 91.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 92.1

ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) พบว่ามีการครอบครองพื้นที่สำนักงานรวม 4.15 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่สำนักงานรวม 4.51 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 91.4

อัตราค่าเช่า

ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ รายงานว่าในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2563 ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ปรับตัวสูงขึ้นกว่าร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,100 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A นอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 898 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

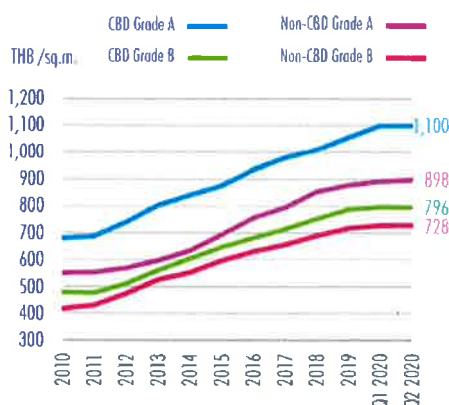
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



อย่างไรก็ดีหากพิจารณาการปรับตัวของค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2/2563 พบว่าอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวจากไตรมาสก่อนโดยเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก ซึ่งแสดงให้เห็นถึงภาวะการชะลอตัวของการเติบโตของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง



ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

ขณะที่ฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่าหากพิจารณาสำหรับในปี 2563 ภาคธุรกิจต่างๆ แม้จะไม่มีภาวะจ้างพนักงานใหม่เพิ่มมากนักในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก และบางส่วนอาจมีการพยายามลดต้นทุนเพื่อเตรียมพร้อมรองรับผลกระทบทางเศรษฐกิจที่อาจจะเกิดขึ้นในปีนี้แต่อย่างไรก็ตาม การเช่าสำนักงานส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาวจึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงานไม่ได้รับผลกระทบมากนัก และเชื่อว่าในอนาคตหลายบริษัทยังจำเป็นต้องขยายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น เมื่อมีโอกาส เนื่องจากอาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมคับแคบกว่าที่ควรหรืออยากย้ายอาคารสำนักงานใหม่เพื่อให้สะดวกในการเดินทางมากขึ้น และเพื่อสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ดีขึ้นและพบว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา หลายบริษัทแม้จะมีพนักงานจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีแต่ไม่สามารถขยายออฟฟิศได้เนื่องจากอุปทานใหม่มีเข้ามาอย่างจำกัด ดังนั้นภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานจะยังคงเป็นอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่งในปีนี้

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงาน

	ไตรมาส 2/2563			ไตรมาส 1/2563		
	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกรอครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกรอครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานรวมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	9.15	8.38	91.6	9.09	8.38	92.1
อุปทานสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม	4.51	4.15	91.4	4.56	4.16	91.3
อุปทานสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม	1.54	1.39	90.3	1.54	1.39	90.3

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

4. ปัจจัยความเสี่ยง WS

4.1 ความเสี่ยงจากสัญญา

- 1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) ความเสี่ยงจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (9) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2561 กองทรัสต์มีการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม โดยอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้เสนอขายนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงจากอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เสนอขายหุ้นกู้ นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย หรือเงินต้นตามเงื่อนไขที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



การเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ถูกผู้ซื้อหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นใดตามเงื่อนไขหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

- (11) ความเสี่ยงจากการใช้เงินประกันการเช่าในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS
- (3) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



- | | |
|--|--|
| <p>กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่า โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย</p> <p>(4) กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย</p> <p>(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผล</p> | <p>กระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>(6) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(7) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์</p> <p>(8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์</p> |
|--|--|

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

– ไม่มี –

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน

www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.gvreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th