

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาที่ได้รับการตรวจสอบจาก  
คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับ  
อนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ผลการดำเนินงาน  
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร  
ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,197,800,000	10,181,000,000	10,066,500,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,060,050,695	943,014,666	773,706,618
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	37,163,962	52,881,028	91,002,460
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	33,437,974	17,738,150	14,736,333
ดอกเบี้ยค้างรับ	43,170	224,378	361,796
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,855,423	18,418,767	18,849,073
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14,148,469	44,255,135	74,279,543
สินทรัพย์อื่น	2,612,680	1,726,799	1,741,166
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>11,259,258,923</b>	<b>11,041,176,989</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	14,069,251	6,886,205	19,007,905
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	89,296,390	74,105,545	59,382,006
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	24,883,548	23,321,769	19,424,737
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	288,688,813	302,769,689	292,212,684
หุ้นกู้	1,997,841,113	1,997,554,986	1,997,548,959
หนี้สินอื่น	3,799,408	5,762,602	5,433,856
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>2,410,400,796</b>	<b>2,393,010,147</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	883,383,850	802,708,127	602,016,842
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,929,533,850</b>	<b>8,848,858,127</b>	<b>8,648,166,842</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.9591</b>	<b>10.8601</b>	<b>10.6138</b>

13.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,178,776,374	1,208,147,620	1,137,633,138
รายได้ดอกเบี้ย	330,932	1,185,549	1,325,626
รายได้อื่น	4,195,563	3,415,339	5,333,425
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,183,302,869</b>	<b>1,212,748,508</b>	<b>1,144,292,189</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	201,130,415	198,374,132
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,168,835	19,200,897	18,518,191
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,159,958	8,977,163	8,585,415
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	2,655,057	2,657,080
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	114,354,111	80,444,759
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	1,625,031	2,326,319
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	4,208,752	4,398,399
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	30,024,407	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724	59,134,852
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>461,935,577</b>	<b>454,737,557</b>	<b>404,463,554</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>721,367,292</b>	<b>758,010,951</b>	<b>739,828,635</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,734,134	8,601,055	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	(19,255)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	280,698	7,188,999	8,890,368
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	16,800,000	114,500,000	310,527,804
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>747,182,124</b>	<b>888,301,005</b>	<b>1,059,227,552</b>

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	747,182,126	888,301,005	1,059,227,552
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	8,549
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,355,900,000)	(1,208,011,000)	(243,600,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,247,878,803	1,054,493,005	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,106,666	30,024,407	30,024,407
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(15,699,825)	(3,001,817)	5,501,334
การลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	15,563,344	430,306	4,228,520
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(885,882)	14,367	(186,966)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	7,183,047	(12,121,700)	1,501,601
การเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,186,613	14,780,113	3,161,577
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,561,779	3,897,032	5,129,765
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(14,080,876)	10,557,005	20,096,915
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(1,963,195)	328,746	(1,424,876)
ดอกเบี้ยรับ	(330,932)	(1,185,549)	(1,325,626)
รับดอกเบี้ย	512,139	1,322,968	1,435,067
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724	59,134,852
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,734,134)	(8,601,055)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	19,255
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(280,698)	(7,188,999)	(8,890,368)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	(16,800,000)	(114,500,000)	(310,527,804)
<b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>723,585,186</b>	<b>722,100,558</b>	<b>623,513,754</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายดอกเบี้ย	(72,798,904)	(72,600,000)	(40,478,082)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(666,503,348)	(687,621,990)	(626,686,366)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(2,000,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	2,000,000,000
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(739,302,252)</b>	<b>(760,221,990)</b>	<b>(667,164,448)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(15,717,066)</b>	<b>(38,121,432)</b>	<b>(43,650,694)</b>

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	52,881,028	91,002,460	134,653,154
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	37,163,962	52,881,028	91,002,460

13.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,929,533,850	8,848,858,127	8,648,166,842
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	8,876,955,124	8,705,744,818	8,320,686,958
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	60.96	62.50	64.65
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	5.20	5.22	4.86
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	13.33	13.93	13.75
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	27.25	27.69	28.76
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าระหว่างงวดสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ) <sup>(1)</sup>	15.02	13.47	1.89

หมายเหตุ : (1) มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,183.30 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนเป็นจำนวน 29.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 โดยปรับตัวลดลงจากมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโครงการของกองทรัสต์เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลงเล็กน้อยร้อยละ 2.43 มาเท่ากับ 1,178.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.62 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 0.33 ล้านบาท และ 4.20 ล้านบาทตามลำดับ

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,178,776,374	1,208,147,620	(2.43)
รายได้ดอกเบี้ย	330,932	1,185,549	(72.09)
รายได้อื่น	4,195,563	3,415,339	22.84
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>1,183,302,869</b>	<b>1,212,748,508</b>	<b>(2.43)</b>

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบะ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบะ เพรสทีจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 99.40 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่จำนวน 1,093 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2563	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 3/2563	ไตรมาส 4/2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	100	100	100	98
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,089	1,094	1,093	1,094

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 97.60 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่จำนวน 867 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2563	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 3/2563	ไตรมาส 4/2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	99	98	97	97
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	860	868	868	871

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 461.94 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 7.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.58 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 190.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.31 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายตลอดปีบัญชีจำนวน 30.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.52 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี



#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพรชัล จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็น จำนวน 73.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 0.72

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	201,130,415	(5.13)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,168,835	19,200,897	(0.17)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,159,958	8,977,163	2.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	2,655,057	(14.47)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	114,354,111	13.57
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	1,625,031	91.96
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	4,208,752	3.07
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	30,024,407	0.27
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724	0.72
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>461,935,577</b>	<b>454,737,557</b>	<b>1.58</b>

#### (3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 721.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 36.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.83 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 747.18 ล้านบาท ลดลงจากปี ก่อนเป็นจำนวน 141.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.89 เนื่องจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563

กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 16.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2562 ทำให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,197.80 ล้านบาท

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	3,307.00	3,290.00
โครงการสาทร สแควร์	6,890.80	6,891.00
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>10,197.80</b>	<b>10,181.00</b>

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณารวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงด้วยรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	1,183,302,869	1,212,748,508	(2.43)
ค่าใช้จ่าย	461,935,577	454,737,557	1.58
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>721,367,292</b>	<b>758,010,951</b>	<b>(4.83)</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	8,734,134	8,601,055	1.55
รายการกำไร/ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัด จำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	280,698	7,188,999	(96.10)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	16,800,000	114,500,000	(85.33)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>747,182,124</b>	<b>888,301,005</b>	<b>(15.89)</b>

#### 14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

##### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,348.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 88.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.79 จาก ณ 30 กันยายน 2562 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,197.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2562 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,060.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 117.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.41 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 14.15 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ย่อยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	10,197,800,000	10,181,000,000	0.17
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,060,050,695	943,014,666	12.41
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	37,163,962	52,881,028	(29.72)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	33,437,974	17,738,150	88.51
ดอกเบี้ยค้างรับ	43,170	224,378	(80.76)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,855,423	18,418,767	(84.50)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	14,148,469	44,255,135	(68.03)
สินทรัพย์อื่น	2,612,680	1,726,799	51.30
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>11,259,258,923</b>	<b>0.79</b>

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,418.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.34 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หุ้นกู้จำนวน 1,997.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.60 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 288.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.94 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้อื่น	14,069,251	6,886,205	104.31
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	89,296,390	74,105,545	20.50
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	24,883,548	23,321,769	6.70
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	288,688,813	302,769,689	(4.65)
หุ้นกู้	1,997,841,113	1,997,554,986	0.01



หนี้สินอื่น	3,799,408	5,762,601.90	(34.07)
รวมหนี้สิน	2,418,578,523	2,410,400,796	0.34

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,929.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 80.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9591 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8601 บาท

14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 37.16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 723.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 747.18 ล้านบาท และการลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 108.02 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 739.30 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 666.50 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.80 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	723,585,186	722,100,558
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(739,302,252)	(760,221,990)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(15,717,066)	(38,121,432)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	52,881,028	91,002,460
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>37,163,962</b>	<b>52,881,028</b>

14.1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับ ร้อยละ 83.87 ร้อยละ 60.96 และร้อยละ 8.37 ตามลำดับ

อัตราส่วน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	83.87	83.42
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	60.96	62.50
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	8.37	10.04

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



#### (2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 6.43 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.1039 เท่า

อัตราส่วน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.43	6.81
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.1039	0.1073

#### (3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.6041 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.5627 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 35.2526 เท่า

อัตราส่วน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.6041	9.3935
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	8.5627	9.2105
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	35.2526	68.1101

#### (4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 30	17.61	17.74
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5.5 เท่า	2.40	2.30

#### 14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 เท่ากับ 0.7987 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 เท่ากับร้อยละ 8.09 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 6.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (ราคา 12.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562	0.2165	13 มีนาคม 2563	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563	0.2057	5 มิถุนายน 2563	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563	0.1765	8 กันยายน 2563	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563	0.2000	18 ธันวาคม 2563	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2563

รายการ	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7987	0.8568
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7987	0.8568
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.99	8.57
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 (ร้อยละ)	8.09	8.68
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (12.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 16.80 บาทต่อหน่วย วันที่ 30 กันยายน 2562) (ร้อยละ)	6.66	5.10

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ณ เดือนกันยายน 2563 เศรษฐกิจในทุกภูมิภาคของโลกยังคงมีแนวโน้มหดตัวอย่างต่อเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน รวมถึงภาคการผลิตและการส่งออก ถึงแม้ว่าภาครัฐทั่วโลกจะดำเนินนโยบายต่างๆ ทั้งนโยบายการเงินและการคลังเพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง แต่เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่สำคัญของไทยยังคงหดตัวอย่างรุนแรงอยู่และต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 ก่อนจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงครึ่งปีหลังของปีตามการทยอยผ่อนปรนมาตรการควบคุมการระบาด

ทางด้านเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกของปี 2563 ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของ COVID-19 โดยในไตรมาสที่ 2 หดตัวรุนแรงมากถึงร้อยละ 12.2 จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้าจากมาตรการควบคุมการระบาด อุปสงค์

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



ต่างประเทศและในประเทศหดตัว เกิดข้อจำกัดในภาคการส่งออกจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และไม่มีการท่องเที่ยวของคนต่างชาติที่เป็นภาคหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของไทย ตั้งแต่เดือนเมษายนที่ผ่านมา ด้านอุปสงค์ในประเทศ การบริโภคภาคเอกชนหดตัวจากรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคการเกษตรที่ลดลง รวมถึงความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลง แม้ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการดูแลและเยียวยาจากภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชนหดตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่อ่อนแอ ความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจที่ต่ำ และกำลังการผลิตส่วนเกินสูง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2563 ธนาคารกลางแห่งประเทศไทยประเมินว่าจะหดตัวร้อยละ 7.8 แต่แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความไม่แน่นอนสูง ทั้งความกังวลจากการระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ในต่างประเทศ มาตรการเยียวยาเศรษฐกิจที่จะสิ้นสุดในปีนี้ และความชัดเจนของมาตรการภาครัฐในระยะต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี และเตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงานเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของสินทรัพย์และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ซึ่งจะสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

#### 14.3 ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาดังแต่ 1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,168,835	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.22%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,159,958	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	1.59%	ไม่เกิน 5.0%	1.46%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.04%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	2.34%	ตามที่จ่ายจริง	2.15%

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	0.37%	ตามที่จ่ายจริง	0.34%
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	0.90%	ตามที่จ่ายจริง	0.82%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>461,935,577</b>	<b>5.67%</b>		<b>5.20%</b>

หมายเหตุ : (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757.11 บาท

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,876,955,124.00 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### 15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด็นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด็นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ยูนิเวนเจอร์ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

2 พฤศจิกายน 2563