

แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์</b>	
1. สำระสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
<b>ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์</b>	
1. ข้อมูลทั่วไปกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 21
4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 26
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 28
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 28
<b>ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์</b>	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 41
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 59
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 68
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 69
<b>ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินที่สำคัญและผลการดำเนินงาน</b>	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 4
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 13
<b>ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	
<b>เอกสารแนบ 1</b> รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่า	
<b>เอกสารแนบ 2</b> สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์	

# ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : หากไม่มีการหมุนเวียน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 5 กันยายน 2584)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 มีนาคม 2559
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

Market Cap (ล้านบาท)	9,777.60 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,929.53 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.9591
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	1.09 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	20.31 ปี

## สัดส่วนการลงทุน



## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

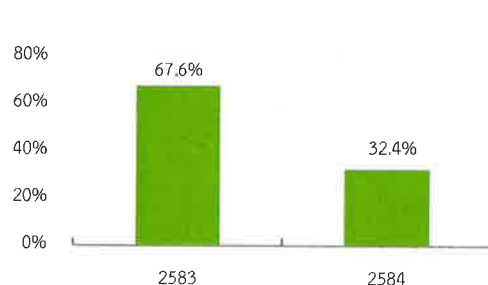
สินทรัพย์รวม	11,348.11 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	883.38 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,418.58 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	17.61% ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,929.53 ล้านบาท	Credit rating	"A-" (Outlook – Stable)

หมายเหตุ : ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2563

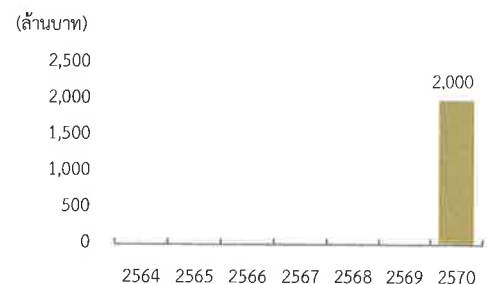
## ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



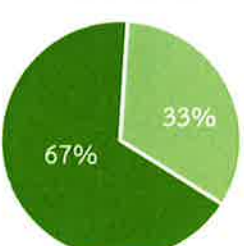
## อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Land Lease Expiry)



## รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



## โครงสร้างรายได้



## ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,310.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,907.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64
2. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
3. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	51,011,400	6.26
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	6.14
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	45,320,600	5.56

\*ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.05%

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

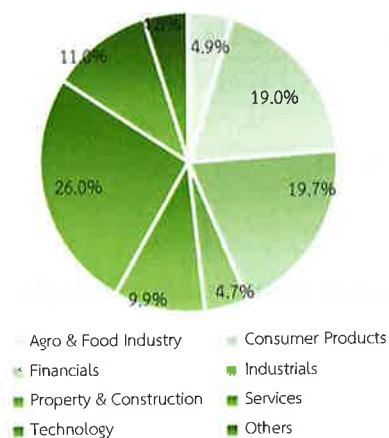
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

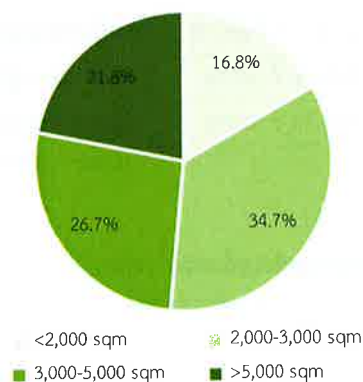
รายการ	2559	2560	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.2998	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	3.5173
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1250	-	-	-	-	0.1250

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

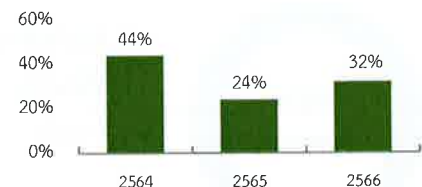
### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



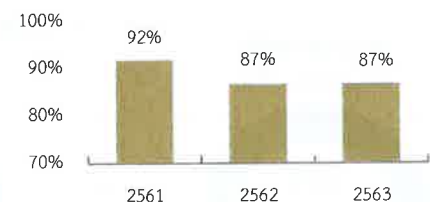
### สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



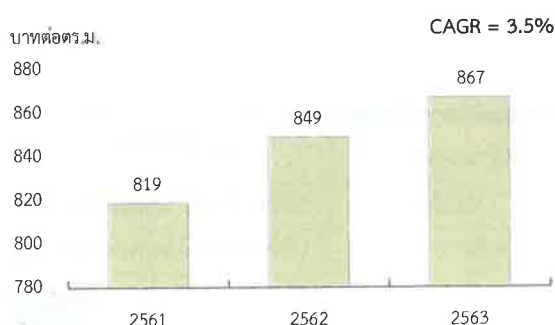
### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

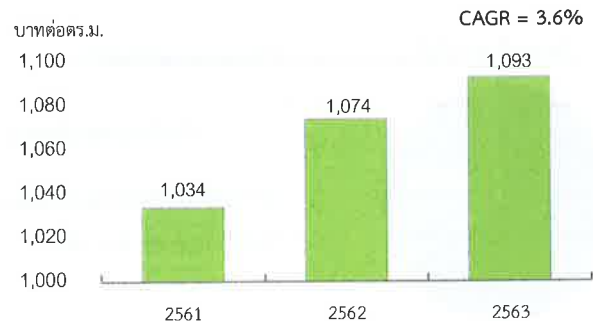
## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์

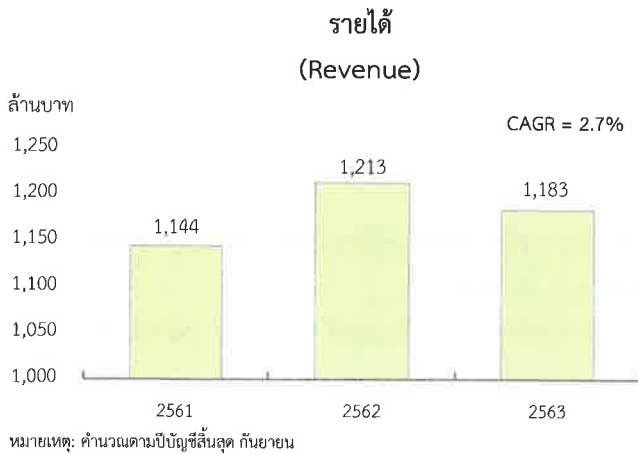


หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวเนเซอร์



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,178.78	1,208.15	1,137.63
รายได้อื่นๆ	4.53	4.60	6.66
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	833.29	869.20	828.97
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	747.18	888.30	1,059.23
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.9170	1.0902	1.3000
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7987	0.8568	0.8206
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.18	0.18	0.18
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	723.59	722.10	623.51
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	739.30	760.22	667.16
กระแสเงินสดสุทธิ	(15.72)	(38.12)	(43.65)
สินทรัพย์สุทธิ	8,929.53	8,848.86	8,648.17
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.09	1.55	1.42
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.66%	5.10%	5.43%
มูลค่าตลาด	9,777.60	13,688.64	12,303.48
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	12.00	16.80	15.10

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,183.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 29.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.43 เนื่องจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาด COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,178.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.62 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 461.94 ล้านบาท โดยต้นทุนการเช่าและการบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 41.31 ของค่าใช้จ่าย

ทั้งหมด สุทธิแล้ว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 721.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 36.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.83 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 747.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 141.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.89 เนื่องจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -



## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2563 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกูดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงจากสัญญา

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งด้านการลงทุน การบริหาร หรือการจัดการผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตาม

กลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้ เป็นต้น

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน หรือเพิ่มสูงขึ้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินขดเชยจากการ

ประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เป็นต้น

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต เป็นต้น

### 5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์โดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสถานะตลาดที่ผันผวน ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าโดยขาดแจ้งหรือโดยปริยาย หรือความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เป็นต้น

**ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์**  
**สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	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%
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%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าเบี้ยประกัน <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ไม่มี	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<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

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### ข้อมูลเบื้องต้น

**ผู้จัดการกองทรัสต์** บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
**ที่อยู่** 57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
**โทรศัพท์** 0-2643-7100  
**URL** [www.univenturesreit.co.th](http://www.univenturesreit.co.th)

**ทรัสต์** บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด  
**ที่อยู่** 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
**โทรศัพท์** 0-2673-3999  
**URL** [www.kasikornasset.com](http://www.kasikornasset.com)