

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ด.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์
(Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust: GVREIT)
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (ทรัสต์)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์
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 กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท เจดี พาร์ตเนอร์ จำกัด
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน ในที่ดินและอาคาร	อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ย (ม.ค.- ก.ย. 2558)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดสินทรัพย์
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวม พื้นที่ในส่วนที่ประกอบ กิจการโรงแรม ดี โอ กูระ)	สิทธิการเช่าอาคาร	ร้อยละ 99 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการใช้ พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 99)	ห้วยมถนนวนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจาก รถไฟฟ้า (BTS) สถานี เพลินจิต	อาคารสำนักงานเกรด เอ ย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ
โครงการสาทร สแควร์	สิทธิการเช่าช่วง อาคารและที่ดิน	ร้อยละ 90 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการใช้ พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 96)	ห้วยมถนนวนราวีวิสาข นครินทร์-สาทร เชื่อมต่อ โดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี	อาคารสำนักงานเกรด เอ ย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ช่วงเวลาการเสนอขายและวันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์	สำหรับแผ่นดินทองและกลุ่มบุคคลเดียวกัน: 21 มีนาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 22 มีนาคม 2559 สำหรับนักลงทุนอื่น: 14 -17 มีนาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 มีนาคม 2559
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	814,800,000 (แปดร้อยสิบสี่ล้านแปดแสน) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 8,148,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 (สิบ) บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอน เว้นแต่ข้อจำกัดการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ราคาเสนอขาย	10 (สิบ) บาท ต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป ส่วนของนักลงทุนรายย่อย เสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะ被客户ค่าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์
สัดส่วนการเสนอขาย	
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("แผ่นดินทอง") และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ประมาณ 204,500,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่แผ่นดินทอง และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมด และเมื่อรวมส่วนของกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมด หลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
ผู้มีอุปการคุณของแผ่นดินทอง และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("ยูนิเวนเจอร์")	ประมาณ 30,000,000 – 60,000,000 หน่วย
นักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 300,000,000 – 500,000,000 หน่วย
กรรมการและผู้บริหารของ ยูนิเวนเจอร์ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	ประมาณ 3,000,000 – 10,000,000 หน่วย

- นักลงทุนรายย่อย ซึ่งเป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการ
การจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประมาณ 100,000,000 - 300,000,000 หน่วย

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)

ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อ
หน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่
กำหนดได้ ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับ
หรือมากกว่าจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว
จำนวนไม่เกิน 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท (ผู้ลงทุนสามารถศึกษา
รายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2-2 ข้อ 2.6.1) และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68
ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการ
โรงแรม ดิ โอกระบะ) และโครงการสาทร สแควร์มูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกิน 10,000 ล้านบาท

1.3 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

1.3.1 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์



หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

รายละเอียด	โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุรดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของเลิศจูการ
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรมโอคุระ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 26,313 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบเว้นแต่พื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรมดิ โอคุระ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 3,053 ล้านบาท

1.3.2 โครงการสาทร สแควร์



รายละเอียด	โครงการสาทร สแควร์
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชมรรคา-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตร.ว.
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	73,181 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 6,947 ล้านบาท

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่* (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออกรายงานการประเมิน
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารและงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไม่เกิน 3,053	2,876	1,720	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธ.ค. 58
		2,857	1,592	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	18 ธ.ค. 58
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์	ไม่เกิน 6,947	6,502	4,473	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธ.ค. 58
		6,551	3,769	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	18 ธ.ค. 58
รวม	ไม่เกิน 10,000	ราคาประเมินรวม (ราคาต่ำของแต่ละผู้ประเมิน) 9,359			

ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558

หมายเหตุ: *ราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รวมถึงทำเลที่ตั้ง และศักยภาพของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 9,359 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 6.85)

ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคารลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจากหากพิจารณาอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ (กรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืม และกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 10,000 ล้านบาท) อยู่ที่ร้อยละ 6.68 – ร้อยละ 7.05 ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งมีอัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Yield) เฉลี่ย 1 ปีย้อนหลัง (1 ตุลาคม 2557 – 30 กันยายน 2558) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในสำนักงานให้เข้าจำนวน 2 กอง คือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮาส์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน และจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนวันที่ 30 กันยายน 2558 และมีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีอัตราเงินปันผลอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.42 โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (<http://www.set.or.th>)

ทั้งนี้ แม้อัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกจะต่ำกว่าเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แต่ทั้งสองโครงการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางของกรุงเทพมหานคร ตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 96 – ร้อยละ 99 ซึ่งถือเป็นโครงการที่มีศักยภาพสูง มีแต้มต่อที่ดีเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานอื่นในกรุงเทพมหานคร นอกจากนั้นยังเป็นโครงการที่มีคู่แข่งในทำเลเดียวกันในปัจจุบันค่อนข้างน้อยและมีโอกาสน้อยที่จะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ ในทำเลเดียวกันกับโครงการทั้งสองแห่ง ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ในกรณีต่างๆ ซึ่งคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 95 – ร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ดังนี้

กรณีการเข้าลงทุน	ประมาณการราคาซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ล้านบาท)	การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์	อัตราประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ (1)	ผลตอบแทนที่เทียบเคียงได้	เงินลงทุน (2)	อัตราเงินจ่ายของกองทรัสต์ (1)+(2)
กรณีที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักในราคาสูงสุด	10,000	มีการกู้ยืมเงิน	7.60% - 8.03%	-	0.49%	8.09% - 8.52%

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

หมายเหตุ: ประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนในขณะที่ยังการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยผ่านการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) ทั้งนี้อุปสงค์และอุปทานในตลาดในขณะนั้นจะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดการเงิน ตลอดจนผลตอบแทนของกองทรัสต์อื่นๆ ที่เสนอขาย ณ เวลานั้นด้วย

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

ผู้ลงทนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2-4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

1.4.1 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเฟลิกซ์

ปี พ.ศ.	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)
2554*	12	710
2555	43	799
2556	86	827
2557	99	846
ม.ค. - ก.ย. 2558	99 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 99)	888 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 907 บาท ต่อ ตร.ม. ต่อเดือน)

ที่มา: เลิศรัฐการ

*หมายเหตุ: โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน 2554

1.4.2 โครงการสาทร สแควร์

ปี พ.ศ.	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)
2554*	24	398
2555	45	630
2556	65	651
2557	82	685
ม.ค. - ก.ย. 2558	90 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 96)	730 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 745 บาท ต่อตร.ม. ต่อเดือน)

ที่มา: นอร์ท สาทร เรียลตี้

*หมายเหตุ: โครงการสาทร สแควร์ สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2554

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ได้ในส่วนที่ 2

1.5 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะ

บรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับข้อมูลจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งแม้จะมีภาระระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

ตารางงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 (หน่วย: ล้านบาท)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	947.23
รายได้อื่น	136.77
รายได้ขั้นต้น	1,083.99
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(228.07)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์	855.92
ดอกเบี้ยรับ	1.12
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(56.84)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	(18.25)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	(8.68)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(3.16)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(5.93)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(39.61)
ต้นทุนการเงิน	(84.94)
รวมค่าใช้จ่าย	(217.41)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	639.63
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าพื้นที่อาคารที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด*	5.98
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการกู้**	9.59
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง***	(1.08)

กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	654.11	
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์****	39.61	
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	693.72	
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)		
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100	95
-ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8028	0.7602
-เงินลงทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.0486	0.0486
	0.8514	0.8088

* ส่วนต่างเกิดจากแนวทางการลงบัญชีซึ่งจะรับรู้ค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็นค่าเช่าเฉลี่ยตลอดสัญญาตามวิธีเส้นตรง ดังนั้นจึงมีความแตกต่างจากค่าเช่าที่ต้องจ่ายจริงในแต่ละช่วงเวลา

** ส่วนต่างเกิดจากแนวทางการลงบัญชีซึ่งจะรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยวิธีการอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงซึ่งคิดคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตลอดสัญญาเงินกู้ ดังนั้นจึงมีความแตกต่างจากดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายจริงในแต่ละช่วงเวลา

*** ส่วนต่างเกิดจากแนวทางการลงบัญชีซึ่งจะรับรู้รายได้เป็นค่าเฉลี่ยของราคาค่าเช่าตลอดสัญญา ดังนั้นสัญญาเช่าที่มีการกำหนดการปรับราคาเช่าในช่วงอายุสัญญาเช่านั้นจะทำให้เงินสดที่ได้รับจากค่าเช่ากับรายได้ที่บันทึกบัญชีแตกต่างกัน

**** ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยทำการลดเงินทุน

อัตราเงินจ่ายจากตารางข้างต้นคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 95 -100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ราคาทริพย์สินที่ลงทุนที่ 10,000 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และไม่อาจรับรองผลได้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3

การประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย ด้วยวิธีการแบบเส้นตรงมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินสด) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปี ในกรณีที่กองทรัสต์มี unrealized loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรงตามอายุการเช่าที่คงเหลือ

ตารางประมาณการอัตราเงินจ่ายที่จะจ่ายได้ในปีแรก

ในกรณีที่มิผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง

(หน่วย: ล้านบาท)

กำไรสุทธิก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	639.63
หักออก ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(315.67)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	323.96

บวกกลับ ค่าเช่าพื้นที่อาคารที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด	5.98
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้	9.59
หักออก รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(1.08)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	338.44
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย	
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	39.61
ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	315.67
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	693.72

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)

ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100	95
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4154	0.3728
- เงินลงทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.0486	0.0486
- เงินลงทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)	0.3874	0.3874
	0.8514	0.8088

อย่างไรก็ตาม การประยุกต์ใช้วิธีลดทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจาก มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนข้างต้นจึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ โดยข้อสมมติฐานสำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

(ก) รายได้ขั้นต้น**1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ**

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์**อัตราการเช่าพื้นที่****(ร้อยละ)**

โครงการปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ – อาคารสำนักงาน

98

โครงการปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ – พื้นที่ร้านค้า	100
โครงการปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ – พื้นที่เก็บของ	98
โครงการสาทร สแควร์ – อาคารสำนักงาน	97
โครงการสาทร สแควร์ – พื้นที่ร้านค้า	100
โครงการสาทร สแควร์ – พื้นที่เก็บของ	100

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการ (ถ้ามี) โดยเทียบเคียงได้กับราคาตลาด เนื่องจากเป็นข้อมูลอ้างอิงจากราคาที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่ 1

2) รายได้อื่น

อ้างอิงจากข้อมูลในอดีต รายละเอียดดังตาราง

ประเภทของรายได้	สมมติฐาน	
	โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	โครงการสาทร สแควร์
ค่าบริการพื้นที่จัดวางตู้กดเงินสดอัตโนมัติ	อัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี	ไม่มีการประมาณการรายได้
ค่าที่จอดรถ	ร้อยละ 4.65 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าวิศวอร์คัลลัป	ร้อยละ 2.70 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1.40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าบริการสาธารณูปโภค	ร้อยละ 8.20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
รายได้อื่น	ร้อยละ 1.60 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าบริการอื่น	ตามอัตราที่มีการตกลงร่วมกัน	

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงจากข้อมูลในอดีต รายละเอียดดังตาราง

ประเภทของค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน	
	โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	โครงการสาทร สแควร์
ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าทำความสะอาด	อัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี	อัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 9.20 ของรายได้ขั้นต้น	ร้อยละ 11.70 ของรายได้ขั้นต้น
ค่าเช่าพื้นที่อาคาร / ค่าเช่าช่วงที่ดิน	ตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร	ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.30 ของรายได้ขั้นต้น	ร้อยละ 1.35 ของรายได้ขั้นต้น

ค่าบริการระบบจอดรถ (parking system)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ขั้นต้น	-
-------------------------------------	------------------------------	---

อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐาน รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 3 และพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1.6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)	15%	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)	12%	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราพื้นฐาน : 0.5% ต่อปี ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) : 0.5% ต่อปี ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ตามที่จ่ายจริง	อัตราพื้นฐาน : ประมาณ 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาทต่อปี (ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน และมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการปรับอัตราขั้นต่ำ) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) : ไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว¹ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึง

¹ รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว หมายถึง รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์บวกดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์แต่ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียน และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคาร และรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากเลขาธิการ นอร์ท สาธร เรียลตี้ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของเลขาธิการ หรือนอร์ท สาธร เรียลตี้
	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่เลขาธิการ นอร์ท สาธร เรียลตี้ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของเลขาธิการ หรือนอร์ท สาธร เรียลตี้
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	1.0% ต่อปี	ประมาณ 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนและมีหน้าที่เพิ่มเติม อาจมีการปรับอัตราขั้นต่ำ)
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่ม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	อัตราพื้นฐาน: 2.0% ต่อปี	อัตราพื้นฐาน: ตามที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี
	ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable): 3.0% ต่อปี	ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable): ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 7.0% ต่อปีของรายได้รวมของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4.0% ต่อปีของรายได้รวมของกองทรัสต์
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์	2.0%	ไม่เกิน 1.0% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
- ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV - ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นไปตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงประมาณการเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV เท่านั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 หัวข้อ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

1.7 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์นี้ จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลซึ่งเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกหักออกด้วยเงินประกันการเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 160 ล้านบาท
3. มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
4. ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงจากสัญญา

- (1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- (2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
- (5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (6) ความเสี่ยงจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก

- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าพื้นที่จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (10) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์
- (11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- (12) ความเสี่ยงจากการใช้เงินประกันการเช่าในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่ดินจ่อรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์บนพื้นที่บางส่วนในโครงการสาทร สแควร์ ระหว่าง นอร์ท สาทร เรียดดี้ และ นอร์ท สาทร ไฮเต็ล
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายทางการค้าว่า "SATHORN SQUARE" เพื่อประกอบกิจการโครงการสาทร สแควร์
- (5) ความเสี่ยงจากการณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติอุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- (5) กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (7) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (10) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์
- (11) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์