

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

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 สาทร เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน ในที่ดินและอาคาร	อัตราการเข้าพื้นที่ เฉลี่ย (ม.ค.- ก.ย. 2558)	ตำแหน่งที่ตั้ง	ชนิดสินทรัพย์
โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	สิทธิการเช่าอาคาร	ร้อยละ 99 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการเข้า พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 99)	หิวมุดนนเพลินจิต-วิฑู เชื่อมต่อโดยตรงจาก รถไฟฟ้า (BTS) สถานี เพลินจิต	อาคารสำนักงานเกรด เอ ย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ
โครงการสาทร สแควร์	สิทธิการเช่าช่วง อาคารและที่ดิน	ร้อยละ 90 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการเข้า พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 96)	หิวมุดนนนราธิวาสราช นครินทร์-สาทร เชื่อมต่อ โดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี	อาคารสำนักงานเกรด เอ ย่านศูนย์กลาง ธุรกิจ

อัตราเงินจ่าย

ร้อยละ 8.52 (ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559
– 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ช่วงเวลาการเสนอขายและวันที่ปิดการเสนอขาย หน่วยทรัสต์	วันที่ [•]
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	[•] ([•]) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน [•] ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	[•] ([•]) บาท
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่น ขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อและชำระเต็มมูลค่า ทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอน เว้นแต่ข้อจำกัดการ โอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

ราคาเสนอขาย	[•] ([•]) บาท ต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
สัดส่วนการเสนอขาย	
<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("แผ่นดินทอง") และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 	ร้อยละ [•]
<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีอุปการคุณของแผ่นดินทอง และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) 	ร้อยละ [•]
<ul style="list-style-type: none"> นักลงทุนสถาบัน 	ร้อยละ [•]
<ul style="list-style-type: none"> นักลงทุนรายย่อย 	ร้อยละ [•]
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขการปิดการเสนอขาย	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

1.2 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 (สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดประมาณ 641 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 6.85)

ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากหากพิจารณาอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่ลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่า (กรณีที่ไม่มีเงินกู้ยืม และกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 10,000 ล้านบาท) อยู่ที่ร้อยละ 7.05 ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งมีอัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Yield) เฉลี่ย 1 ปีย้อนหลัง (1 ตุลาคม 2557 – 30 กันยายน 2558) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในสำนักงานให้เข้าจำนวน 2 กอง คือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้

แฮส ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน และจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และมีการจ่ายเงินปันผลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีอัตราเงินปันผลอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.42 โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (<http://www.set.or.th>)

ทั้งนี้ แม้อัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกจะต่ำกว่าเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนในรูปเงินปันผลจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แต่ทั้งโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ มีทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางของกรุงเทพมหานคร ตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (โครงการรถไฟฟ้าของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร จำกัด มหาชน) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 96 – ร้อยละ 99 ซึ่งถือเป็นโครงการที่มีศักยภาพสูง มีแต้มต่อที่ดีเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานอื่นในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังเป็นโครงการที่มีคู่แข่งในทำเลเดียวกันในปัจจุบันค่อนข้างน้อยและมีโอกาสน้อยที่จะมีคู่แข่งรายใหม่ๆ ในทำเลเดียวกันกับโครงการทั้งสองแห่ง ทั้งนี้ หากพิจารณาประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ (First Year Yield) ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินนั้น ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 8.03¹ แม้ว่าจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินร้อยละ 7.05 แต่ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 หัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1.2 (11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

นอกจากนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุด 10,000 ล้านบาท จะทำให้ประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกของผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในกองทรัสต์น้อยกว่ากรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักราคาโดยรวมกันในราคาประเมินต่ำสุดที่ประมาณ 9,359 ล้านบาท โดยมีอัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกของกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักราคาโดยรวมกันในราคาประเมินต่ำสุดที่ประมาณ 9,359 ล้านบาทและมีการกู้ยืม จะอยู่ที่ร้อยละ 8.78 ส่วนกรณีที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักราคาโดยรวมกันสูงสุดไม่เกิน 10,000 ล้านบาทและมีการกู้ยืม อัตราประโยชน์ตอบแทนในปีแรกจะอยู่ที่ร้อยละ 8.03 โดยสามารถสรุปรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์ในกรณีต่างๆ ดังนี้

¹ โดยกองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาววงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

กรณีการเข้าลงทุน	ประมาณการราคา ซื้อทรัพย์สินหลัก ที่ลงทุนครั้งแรก (ล้านบาท)	การกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์	อัตราประโยชน์ ตอบแทนของ กองทรัสต์ (1)	ผลตอบแทนที่ เทียบเคียงได้	เงินลงทุน (2)	อัตราเงินจ่าย ของกองทรัสต์ (1)+(2)
กรณีที่กองทรัสต์จะ ซื้อทรัพย์สินหลักใน ราคาสูงสุด	10,000	มีการกู้ยืมเงิน	8.03%	-	0.49%	8.52%
กรณีที่กองทรัสต์จะ ซื้อทรัพย์สินหลักใน ราคาสูงสุด	10,000	ไม่มีการกู้ยืมเงิน	7.05%	7.42%	0.44%	7.49%
กรณีที่กองทรัสต์จะ ซื้อทรัพย์สินหลักใน ราคาประเมินต่ำสุด	9,359	มีการกู้ยืมเงิน	8.78%	-	0.51%	9.29%
กรณีที่กองทรัสต์จะ ซื้อทรัพย์สินหลักใน ราคาประเมินต่ำสุด	9,359	ไม่มีการกู้ยืมเงิน	7.57%	7.42%	0.46%	8.03%

นอกจากนี้ ประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนในขณะทำการเสนอขาย หน่วยลงทุนโดยผ่านการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) ทั้งนี้อุปสงค์และอุปทานในตลาดในขณะนั้นจะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดการเงิน ตลอดจนผลตอบแทนของทรัสต์อื่นๆ ที่เสนอขาย ณ เวลานั้นด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังมีโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่ม และ/หรือปรับลดค่าใช้จ่าย ซึ่งแตกต่างจากสมมติฐานผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกมีโอกาสดำเนินการหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประเมินไว้ อาทิเช่น ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่สำหรับป้ายโฆษณาบนตัวอาคาร ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการเวลาบนจอโฆษณา ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการป้ายโฆษณาภายในอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการจัดการรายได้เพิ่มเติมดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะมีต้นทุนในการดำเนินการและอาจต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนจะดำเนินการได้
2. ด้วยเหตุที่โครงการอาคารทั้ง 2 แห่งนั้นจะอยู่ภายใต้การบริหารโดยบริษัทเดียวกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ เช่น บริษัทมีอำนาจต่อรองในการกำหนดเงื่อนไขและอัตราว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกมากยิ่งขึ้น รวมถึงการแนะนำผู้เช่ารายย่อยไปให้อีกอาคารหนึ่ง เป็นต้น
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุน ดังนั้น จึงมีโอกาสดังกล่าวของทรัสต์จะใช้ความเชี่ยวชาญดังกล่าวของบริษัทในการดำเนินการพัฒนาเพิ่มศักยภาพ

ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสเรียกเก็บค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และปรับอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการในอัตราที่สูงยิ่งขึ้น

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว จำนวนไม่เกิน [•] ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) รวมทั้งสิ้นจำนวน [•] บาท ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	<ul style="list-style-type: none"> • สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ บริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 22 ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ร้านอาหาร และร้านค้ารวมถึงบริเวณที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารดังกล่าวและที่จอดรถภายในอาคาร คิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 53,304 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 26,313 ตารางเมตร ทั้งนี้ กองทรัสต์มีได้ลงทุนในพื้นที่โรงแรมโอกูระซึ่งตั้งอยู่ในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์บริเวณชั้น 23 ถึงชั้น 34 บางส่วนบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนบริเวณชั้นใต้ดิน 2. สิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นบนอาคารตามข้อ 1. 3. งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้ารวมถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ รวมถึงงานระบายอากาศภายในอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจอดรถ ระบบจัดการจราจร ระบบควบคุมการเข้าออกอาคาร ระบบโทรทัศนวงจรปิด และระบบลิฟท์โดยสารรวมถึงระบบบันไดเลื่อน ระบบเครื่องกลหรือระบบอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตราย

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	<p>ต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยงานระบบดังกล่าวสอดคล้องกับระบบชั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงงานระบบในพื้นที่ที่ประกอบกิจการโรงแรม โอเกอร์</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และหรือการประกอบธุรกิจใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเลิศรัฐการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
โครงการสาทร สแควร์	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้ที่ดินดังกล่าว สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารดังกล่าว อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตบนอาคารตามข้อ 1. ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินในอนาคต งานระบบต่างๆ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้ารวมถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ รวมถึงงานระบายอากาศภายในอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจอดรถ ระบบจัดการจราจร ระบบควบคุมการเข้าออกอาคาร ระบบโทรทัศน์วงจรปิด และระบบลิฟท์โดยสารรวมถึงระบบบันไดเลื่อน ระบบเครื่องกลหรือระบบอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยทั้งนี้ให้สอดคล้องตามที่

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	<p data-bbox="776 281 1404 359">พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบชั้นพื้นฐาน</p> <ul data-bbox="672 428 1404 697" style="list-style-type: none"> • กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ และ/หรือการประกอบธุรกิจใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งนอร์ท สาทร เรียลตี้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์

(ซึ่งต่อไปนี้จะรวมกันว่า "ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก")

ทั้งนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี (นับจากวันที่มีการจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584) และจะลงทุนในโครงการสาทร สแควร์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (นับจากวันที่มีการจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)

โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) กองทรัสต์จะเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าช่วงพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมและ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.4 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัสต์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ได้แก่ (1) สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคาร ส่วนควบ และงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ รวมทั้งที่จอดรถในโครงการ โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรมโอกฤษ (2) สิทธิการเช่าช่วงอาคาร ส่วนควบและงานระบบในอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ และ (3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ของอาคารทั้งสองอาคาร แต่ไม่รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งเป็น

กรรมสิทธิ์ของผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร รายละเอียดเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.3 โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแต่จะไม่เกินกว่ามูลค่าเสนอขายสูงสุดที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ในการระดมทุนผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดทุนขณะนั้น ๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้อาร์ท สาทร เรียวดีเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ รายละเอียดตามที่จะได้กล่าวในหัวข้อเรื่องลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

1.5 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

1.5.1 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์





อาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์เป็นกรรมสิทธิ์ของเลขาธิการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 102997 เลขที่ดิน 21 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 5 ไร่ 0 งาน 36.2 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุชาดา เกษมสันต์ โดยมีเลขาธิการเป็นผู้เช่า

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ดังที่แสดงไว้ในแผนภาพด้านบนอันได้แก่พื้นที่อาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์บางส่วน ทั้งนี้รายละเอียดสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	<ul style="list-style-type: none"> • สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ บริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 22 ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าร้านอาหาร และร้านค้ารวมถึงบริเวณที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารดังกล่าวและที่จอดรถภายในอาคาร คิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 53,304 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 26,313 ตารางเมตร ทั้งนี้ กองทรัสต์มิได้ลงทุนในพื้นที่โรงแรมโอคุระซึ่งตั้งอยู่ในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์บริเวณชั้น 23 ถึงชั้น 34 บางส่วนบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนบริเวณชั้นใต้ดิน 2. สิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของ

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	<p>อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างขึ้นบนอาคารตามข้อ 1.</p> <p>3. งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้ารวมถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศรวมถึงงานระบายอากาศภายในอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจอดรถ ระบบจัดการจราจร ระบบควบคุมการเข้าออกอาคาร ระบบโทรทัศน์วงจรปิด และระบบลิฟท์โดยสารรวมถึงระบบบันไดเลื่อน ระบบเครื่องกลหรือระบบอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยงานระบบดังกล่าวสอดคล้องกับระบบชั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงงานระบบในพื้นที่ที่ประกอบกิจการโรงแรม โอกูระ</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคาร สำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และหรือการประกอบธุรกิจใดๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเลิศรัฐการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์

ในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล มีทรัพย์สินบางส่วนที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ซึ่งไม่ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันได้แก่ โรงแรมโอกูระ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

พื้นที่ของโรงแรมโอกูระ ตั้งอยู่ในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ประกอบด้วยพื้นที่ในอาคารชั้นที่ 23 ถึง 34 และบางส่วนของชั้น 1 ถึง 8 ยกเว้นชั้น 5 บางส่วนของชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น และบางส่วนของชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมทั้งสิ้น 21 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงแรม สำนักงานพาณิชย์ (ที่ไม่ได้ประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง) ภัตตาคาร ที่จอดรถยนต์ มีขนาดพื้นที่รวม 28,200 ตารางเมตร โดยมีห้องพักจำนวน 242 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก โดยโรงแรมได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2555

เลขาธิการในฐานะเจ้าของอาคารได้ให้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ในส่วนที่เป็นโรงแรมดังกล่าว กับทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ และทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ได้ให้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวของโรงแรมโอกุระกับกองทุนรวมฯ โดยรายละเอียดพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ระยะยาวระหว่างทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์กับกองทุนรวมฯและสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวระหว่างเลขาธิการกับทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ เป็นดังต่อไปนี้

สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ระยะยาวระหว่างทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์กับกองทุนรวมฯ

คู่สัญญา	ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ ("ผู้ให้เช่าช่วง") กองทุนรวมฯ ("ผู้เช่าช่วง")
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	เช่าช่วงพื้นที่ขนาดรวม 28,200 ตารางเมตร ในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ 102997 ตำบลลุมพินี (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอปทุมวัน (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบกิจการโรงแรมห้าดาว
ระยะเวลาการเช่าช่วง	นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก คู่สัญญาตกลงทำสัญญาต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะจ่ายค่าเช่าในอัตราเดียวกับค่าเช่าพื้นที่ในปีสุดท้ายตามสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่าช่วง	ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

สัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวระหว่างเลขาธิการกับทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์

คู่สัญญา	เลขาธิการ ("ผู้ให้เช่า") ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ ("ผู้เช่า")
ทรัพย์สินที่เช่า	แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ประกอบด้วยพื้นที่ในอาคารชั้นที่ 23 ถึง 34 และบางส่วนของชั้น 1 ถึง 8 ยกเว้นชั้น 5 บางส่วนของชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น และบางส่วนของชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมทั้งสิ้น 21 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงแรม สำนักงาน พาณิชยกรรม (ที่ไม่ได้ประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง) ภัตตาคาร ที่จอดรถยนต์ มีขนาดพื้นที่รวม 28,200 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2554 และสิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว และบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว ครั้งที่ 1 ฉบับลง

	วันที่ 23 ธันวาคม 2554 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะเวลาระหว่างเลขาธิการกับทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ คู่สัญญาตกลงทำสัญญาต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะเวลาระหว่างเลขาธิการกับทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ โดยผู้เช่าตกลงจะจ่ายค่าเช่าในอัตราเดียวกับค่าเช่าพื้นที่ในปีสุดท้ายตามสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

ทั้งนี้ สาเหตุที่กองทรัสต์ไม่ลงทุนในโรงแรมโอกูระ เนื่องจากปัจจุบันการดำเนินการของโรงแรมโอกูระอยู่ภายใต้การลงทุนของกองทุนรวมฯ ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าดำเนินการลงทุนได้ เพราะการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นการเปลี่ยนโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมฯ ดังกล่าว นอกจากนี้ ตามข้อตกลงในสัญญาเช่าพื้นที่โรงแรมโอกูระนั้น คู่สัญญาได้ชำระค่าเช่าทั้งหมดครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์จึงเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าว มิใช่ทรัพย์สินที่จะก่อให้เกิดรายได้ในการลงทุนของกองทรัสต์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และอีกทั้งกองทรัสต์ยังไม่มีนโยบายลงทุนในธุรกิจประเภทกิจการโรงแรมในขณะนี้ โดยกองทรัสต์ต้องการจะเน้นจัดหาผลประโยชน์จากการให้พื้นที่ประเภทอาคารสำนักงานในการลงทุนครั้งนี้นอกก่อน จึงจะพิจารณาขยายขอบเขตการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ประเภทอื่นในอนาคตต่อไป เพื่อให้การจัดหาผลประโยชน์ในครั้งนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

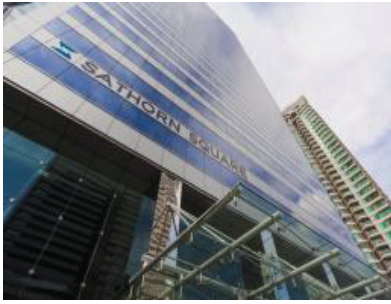
ลักษณะการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะเวลาบางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ร้านอาหาร และร้านค้ารวมถึงบริเวณที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารดังกล่าวและที่จอดรถภายในอาคาร สิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว งานระบบต่าง ๆ และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และหรือการประกอบธุรกิจใดๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ซึ่งเลขาธิการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์	
- ที่ดิน	หม่อมหลวง สุชาติดา เกษมสันต์ โดยมีบริษัท เลขาธิการ จำกัด เป็นผู้เช่า
- อาคารพร้อมทั้งส่วน	เลขาธิการ

ความที่เกี่ยวข้องกับอาคาร	
- ระบบสาธารณูปโภค	เลิศรัฐการ
- เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	เลิศรัฐการ
ระยะเวลาตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว	
- พื้นที่ในอาคาร	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน	ไม่เกิน 3,053 ล้านบาท

1.5.2 โครงการสาทร สแควร์





อาคารโครงการสาทร สแควร์ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 520 เลขที่ดิน 45 มีเนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับจดทะเบียนจำนวน 5 ไร่ 0 งาน 60.32 ตารางวา โดยมีสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร และนอร์ท สแควร์เรียลตี้ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการสาทร สแควร์ ดังที่แสดงไว้ในแผนภาพด้านบนอันได้แก่ ที่ดินและอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ทั้งนี้รายละเอียดสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
โครงการสาทร สแควร์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 520 เลขที่ดิน 45 มีเนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับจดทะเบียนจำนวน 5 ไร่ 0 งาน 60.32 ตารางวา
	<ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารดังกล่าว คิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 114,567 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ประมาณ 73,181 ตารางเมตร 2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมดที่จะก่อสร้างในอนาคตขึ้นบนอาคารตามข้อ 1. ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	<p>3. งานระบบต่างๆ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้ารวมถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ รวมถึงงานระบายอากาศภายในอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจอดรถ ระบบจัดการจราจร ระบบควบคุมการเข้าออกอาคาร ระบบโทรศัพท์วงจรปิด และระบบลิฟท์โดยสารรวมถึงระบบบันไดเลื่อน ระบบเครื่องกลหรือระบบอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยทั้งนี้ให้สอดคล้องตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบขั้นพื้นฐาน</p> <p>กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคาร สำนักงานโครงการสาทร สแควร์ และ/หรือการประกอบธุรกิจใดๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซิงนอร์ท สาทร เรียดดีเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์</p>

ในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล มีทรัพย์สินบางส่วนที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเดียวกันกับที่ดินโครงการสาทร สแควร์แต่ไม่ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินโครงการสาทร สแควร์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันได้แก่ โรงแรมดับเบิลยู โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โรงแรมดับเบิลยู ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 520 ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเดียวกับโฉนดที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 17.45 ตารางวา

โรงแรมดับเบิลยู ตั้งอยู่บริเวณด้านข้างโครงการสาทร สแควร์ บนถนนสาทร เป็นโรงแรมที่มีห้องพักจำนวน 403 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก โดยโรงแรมได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2555

ปัจจุบันอาคารโรงแรมดับเบิลยู เป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยมีนอร์ท สาทร เรียดดี เป็นผู้เช่า และนอร์ท สาทร โฮเต็ล เป็นผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างนอร์ท สาทร เรียดดี และนอร์ท สาทร โฮเต็ล ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และนอร์ท สาทร เรียดตี้

คู่สัญญา	สำนักงานทรัพย์สินฯ ("ผู้ให้เช่า") นอร์ท สาทร เรียดตี้ ("ผู้เช่า")
ทรัพย์สินที่เช่า	ส่วนของที่ดินตามโฉนดเลขที่ 520 เลขที่ดิน 45 ตั้งอยู่ที่ริมถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ มีเนื้อที่รวม 9 ไร่ 3 งาน 77.77 ตารางวา รวมถึงอาคารและการก่อสร้างต่าง ๆ บนที่ดินที่เป็นส่วนพัฒนานอกเหนือจากที่ดินดังกล่าวแล้ว
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2553 พร้อมสิทธิในการสามารถปฏิเสธการเช่าต่อได้ก่อนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างนอร์ท สาทร เรียดตี้ และนอร์ท สาทร โฮเต็ล

คู่สัญญา	นอร์ท สาทร เรียดตี้ ("ผู้ให้เช่าช่วง") นอร์ท สาทร โฮเต็ล ("ผู้เช่าช่วง")
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ส่วนของที่ดินตามโฉนดเลขที่ 520 เลขที่ดิน 45 ตั้งอยู่ที่ริมถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ มีเนื้อที่รวม 4 ไร่ 3 งาน 17.45 ตารางวา รวมถึงอาคารและการก่อสร้างต่าง ๆ บนที่ดินที่เป็นส่วนพัฒนานอกเหนือจากที่ดินดังกล่าวแล้ว
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2553 พร้อมสิทธิในการสามารถปฏิเสธการเช่าต่อได้ก่อนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

ทั้งนี้ สาเหตุที่กองทรัสต์ไม่ลงทุนในโรงแรมดับเบิลยู เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่มีนโยบายลงทุนในธุรกิจประเภทกิจการโรงแรมในขณะนี้ โดยกองทรัสต์ต้องการจะเน้นจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าพื้นที่ประเภทอาคารสำนักงานในการลงทุนครั้งนี้ก่อน จึงจะพิจารณาขยายขอบเขตการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ประเภทอื่นในอนาคตต่อไป เพื่อให้การจัดหาผลประโยชน์ในครั้งนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลักษณะการลงทุน

<p>ลักษณะทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</p>	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งรวมถึงที่จอดรถใต้ดินซึ่งอยู่ภายใต้อาคารดังกล่าว อาคารและสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และงานระบบต่าง ๆ และกรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ และ/หรือการประกอบธุรกิจใดๆที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งนอร์ท สาทร เรียลตี้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์</p>
<p>เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์</p>	
<p>- ที่ดิน</p>	<p>สำนักงานทรัพย์สินฯ โดยมีบริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัดเป็นผู้เช่า</p>
<p>- อาคารพร้อมทั้งส่วน ควบที่เกี่ยวข้องกับ อาคาร</p>	<p>สำนักงานทรัพย์สินฯ โดยมีบริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัดเป็นผู้เช่า</p>
<p>- ระบบสาธารณูปโภค</p>	<p>สำนักงานทรัพย์สินฯ โดยมีบริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัดเป็นผู้เช่า</p>
<p>- เฟอร์นิเจอร์และ อุปกรณ์</p>	<p>บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด</p>
<p>ระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร</p>	
<p>- อาคาร</p>	<p>ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)</p>
<p>- ที่ดิน</p>	<p>ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)</p>
<p>มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน</p>	<p>ไม่เกิน 6,947 ล้านบาท</p>

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่* (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออกรายงานการประเมิน
สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารและงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	ไม่เกิน 3,053	2,876	1,720	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธ.ค. 58
		2,857	1,592	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	18 ธ.ค. 58
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินอาคารและงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์	ไม่เกิน 6,947	6,502	4,473	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	17 ธ.ค. 58
		6,551	3,769	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	18 ธ.ค. 58

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

หมายเหตุ: *ราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ หมายถึง มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รวมถึงทำเลที่ตั้ง และศักยภาพของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ของส่วนที่ 2 เรื่องการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อร์ท สาทร เรียลตี้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ติดต่อบริษัทและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน ข้อ 2.4 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงโดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆตามความเหมาะสม

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สิน ทรัสต์ก็จะทำในนามของกองทรัสต์จะเป็นผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวในอาคารบางส่วนและระบบสาธารณูปโภคในส่วนของโครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และจะเข้าเป็นผู้เช่าช่วงในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคในส่วนของโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ รวมทั้งสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อย โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้เช่ารายย่อยทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย) ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเช่าทำกับผู้เช่ารายย่อยจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการ โดยสามารถดูได้ในส่วนสรุปสาระสำคัญของสัญญา ข้อ 2.3

ทั้งนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี (นับจากวันที่มีการจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584) และจะลงทุนในโครงการสาทร สแควร์ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (นับจากวันที่มีการจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)

1.6 การกั๊ยมเงิน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกั๊ยมเงิน โดยทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด

(มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์อื่นใด (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายใน 15 วัน นับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์ แต่ไม่ช้ากว่าวันที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินสินเชื่อประเภทต่าง ๆ ในวงเงินรวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 2,195 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์อื่นใด
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวมไม่เกิน 2,195 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวนไม่เกิน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินสินเชื่อที่ 3: ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวนไม่เกิน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR ทั้งนี้ เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการ ซึ่งอาจจะบ่งไว้ในสัญญาเงินกู้

	<p>อหนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายรายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p> <p>ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p>ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้</p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินสินเชื่อที่ 3: ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ๆ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาวะของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ 3 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1</p>
<p>การชำระเงินต้นของวงเงิน</p>	<p>ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>อหนึ่ง กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของแต่ละวงเงิน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขาย</p>

	<p>หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบโครงการสาทร สแควร์ 2. ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมกรรมประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจ และในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที 2.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 2.1 ข้างต้น ผู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้ และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่จะได้รับคืนจากผู้ให้เช่าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการ ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า 5. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยเลขาธิการและนอร์ท สาทร เรียดตี้ในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของเลขาธิการและนอร์ท สาทร เรียดตี้ และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้

	<p>ผู้ตกลงว่าจะต้องนำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นเท่านั้น</p> <p>6. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการทุกสัญญาของโครงการ สาทร์ สแควร์ ซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี ให้แก่ผู้ให้กู้</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>"การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข" หมายถึง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้นั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้กู้ได้ออกหนังสือแจ้งการควมมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์</p> <p>"การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด" หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้กู้ซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในกรณีการโอนสิทธิในเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี)</p>
<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (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 (Key Covenants)</p>	<p>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <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 อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้กู้คนอื่นมากไปกว่าผู้ให้กู้ (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่ กรณีผู้ให้กู้นั้นเป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย หรือนิติบุคคลอื่นใดซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนใหญ่ซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า ห้องประชุมให้เช่า และ/หรือ โรงแรมที่มีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 20 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ภายหลังการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม • ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด เว้นแต่เป็นทางการค้ำปกติของผู้กู้ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน • ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่มีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้ำปกติของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ • ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้ ตามเงื่อนไขที่จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป • เข้าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว • ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้ำปกติของผู้กู้

	<p>2. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของหนี้และมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้นั้น</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
<p>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p>	<p>สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
<p>กรณีผิดสัญญา (Events of Default)</p>	<p>กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรืออยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</p>	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>

หมายเหตุ:

* สถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรกอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 22 ทั้งนี้ อัตราส่วนนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงมูลค่าการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริง

** สถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ณ วันที่กองทรัสต์ GVREIT เข้าลงทุนครั้งแรกอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์ สมมติสำหรับงวด 12 เดือน จะอยู่ที่ประมาณ 3 เท่า

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีเงินในการสนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าในอนาคต เพื่อให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาสนับสนุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัสต์ ในขณะที่ตัวกัณฑ์อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ นอกจากนี้ เมื่อมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ไม่ขัดกับที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์พิจารณาก่อนลงนามเป็นคู่สัญญา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาในหลายๆ ปัจจัยร่วมกันเช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาการผ่อนชำระ และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่นๆ ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวของกองทรัสต์ โดยที่อัตราดอกเบี้ยเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น นอกเหนือจากนั้น เมื่อมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับจริงเพื่อให้ทรัสต์พิจารณาก่อนลงนามเป็นคู่สัญญา ไม่ด้อยกว่าที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้อื่นที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้เงินและหลักประกัน อาจแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพตลาด ดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินลงทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ หลักเกณฑ์ที่ผู้ให้กู้กำหนด และมูลค่าการลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ซึ่งหมายรวมถึงการกู้ยืมเงิน การออกตราสาร หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน จะต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี นอกจากการเข้าทำสัญญาเงินกู้กับกองทรัสต์แล้ว ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ผู้ให้กู้ ยังอาจทำหน้าที่ให้บริการอื่น ๆ แก่กองทรัสต์ เช่น การรับฝากเงิน หรือการให้บริการทางการเงิน รวมถึงยังอาจเข้าทำนิติกรรมในรูปแบบเดียวกันกับกองทรัสต์อื่น หรือผู้ประกอบการอื่น ที่มีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเช่นเดียวกับกองทรัสต์อีกด้วย

1.7 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจ

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ได้ในส่วนที่ 2

1.8 อัตราการใช้บริการพื้นที่ของแต่ละอาคารในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา

1.8.1 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ปี พ.ศ.	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (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 อัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 99)	888 (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 907 บาท ต่อ ตร.ม. ต่อเดือน)

ที่มา: เลิศรัฐการ

*หมายเหตุ: โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน 2554

เนื่องจากโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ตั้งอยู่ในทำเลย่านใจกลางเมืองที่โดดเด่นและมีนโยบายการประหยัดพลังงานที่สมบูรณ์ ทำให้โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ยังคงเป็นอาคารที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่าอย่างสูง อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และอยู่ที่มากกว่าร้อยละ 99 ในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และยังเป็นหนึ่งในอาคารที่เสนออัตราค่าเช่าที่สูง ในอัตรา 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีค่าเช่าเฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม – กันยายน พ.ศ. 2558 อยู่ที่ 888 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 907 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

1.8.2 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 สแควร์ รีลตี้

*หมายเหตุ: โครงการสาทร สแควร์ สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2554

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 – กันยายน พ.ศ. 2558 เท่ากับ 398, 630, 651, 685 และ 730 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 745 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน) และมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 – เดือนกันยายน 2558 โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ร้อยละ 24 ร้อยละ 45 ร้อยละ 65 ร้อยละ 82 และ ร้อยละ 90 ตามลำดับ (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2558 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 96) โดยในปี พ.ศ. 2554 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยไม่สูงเนื่องจาก โครงการสาทร สแควร์ ได้เริ่มเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และในช่วงเวลาดังกล่าว อาคารสาทร สแควร์ บริหารงานโดยผู้บริหารชุดเก่า ก่อนบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จะเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ ในช่วงการเปิดใช้อาคารในระยะแรก มีการยกเว้นค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ผู้เช่าเข้าตกแต่งพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่ารายใหญ่บางราย จึงทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงแรกอยู่ในระดับต่ำ

1.9 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

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

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข 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)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	(39.61)
ต้นทุนการเงิน	(84.94)
รวมค่าใช้จ่าย	(217.41)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	639.63
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าพื้นที่อาคารที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด*	5.98
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการจัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการกู้**	9.59
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง***	(1.08)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	654.11
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการจัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย	
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์****	39.61
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	693.72
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	
-ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8028
-เงินลงทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการจัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย	
หน่วยทรัสต์ (บาท)	0.0486
	0.8514

* ส่วนต่างเกิดจากแนวทางการลงบัญชีซึ่งจะรับรู้ค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็นค่าเช่าเฉลี่ยตลอดสัญญาตามวิธีเส้นตรง ดังนั้นจึงมีความแตกต่างจากค่าเช่าที่ต้องจ่ายจริงในแต่ละช่วงเวลา

** ส่วนต่างเกิดจากแนวทางการลงบัญชีซึ่งจะรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยวิธีการอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงซึ่งคิดคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตลอดสัญญาเงินกู้ ดังนั้นจึงมีความแตกต่างจากดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายจริงในแต่ละช่วงเวลา

*** ส่วนต่างเกิดจากแนวทางการลงบัญชีซึ่งจะรับรู้รายได้เป็นค่าเฉลี่ยของราคาเช่าตลอดสัญญา ดังนั้นสัญญาเช่าที่มีการกำหนดการปรับราคาเช่าในช่วงอายุสัญญาเช่านั้นจะทำให้เงินสดที่ได้รับจากค่าเช่ากับรายได้ที่บันทึกบัญชีแตกต่างกัน

**** ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการจัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยทำการลดเงินทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

**ตารางประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือน
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559**

สมมติฐานในการระดมทุน			
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมระยะยาว	เงินประกันการเช่า	กรณีฐาน
8,148 ล้านบาท	2,000 ล้านบาท	160 ล้านบาท	8.52%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย			
1. ประโยชน์ตอบแทน			8.03%
2. เงินลดทุน			0.49%

อัตราเงินจ่ายในตารางข้างต้นคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 10,000 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ [•] บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และไม่อาจรับรองผลได้ โดยประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 3

โดยรายละเอียดตามเอกสารแนบ 3 อ้างอิงจากข้อมูลการเช่า (Rentroll) ของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินปรับปรุงข้อมูลการเช่าที่นำมาใช้อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 คาดว่ารายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.37 จาก 855.92 ล้านบาท เป็น 859.11 ล้านบาท

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยสมมติให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าได้ถูกแสดงไว้ด้านล่างเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

ตารางประมาณการอัตราเงินจ่ายที่จะจ่ายได้ในปีแรก
ในกรณีที่มีผลขาดทุนจากการประเมินค่าสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรง

(หน่วย: ล้านบาท)

กำไรสุทธิก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	639.63
<u>หักออก</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(315.67)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	323.96
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าพื้นที่อาคารที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด	5.98
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้	9.59
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(1.08)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	338.44
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย	
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	39.61
ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	315.67
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	693.72

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย

(บาท)

- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4154
- เงินลงทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.0486
- เงินลงทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)	0.3874
	0.8514

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

การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ประมาณการอัตราเงินจ่าย (Projected Distribution Yield) ประจำปี

1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ในกรณีฐาน (Base Case)

ราคา หน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย (Offering Price)	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะ เสนอขาย	จำนวนเงินที่ได้จาก การเสนอขาย หน่วยทรัสต์	ประมาณการเงินที่จ่าย แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน	ประมาณการอัตราเงินที่ จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน
(บาท)	(หน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (4) / (3)
10.0	814,806,712	8,148	693.72	8.52%

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง และเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยในช่วงเวลาที่ประมาณการ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อประมาณการรายได้สุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ได้แก่

1. อัตราค่าเช่าเฉลี่ย
2. อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า
3. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ความผันผวนนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายการวิเคราะห์ความผันผวนนี้ได้

1. อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปีพ.ศ. 2559 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนสำนักงานไว้ที่ 930 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ 790 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยสมมติฐานพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของ

สัญญาเช่าและบริการ (ถ้ามี) ซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาตลาด เนื่องจากเป็นข้อมูลอ้างอิงจากราคาที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) เป็นดังนี้

- Best Case: อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนสำนักงานสูงกว่ากรณีฐาน 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- Worst Case: อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนสำนักงานต่ำกว่ากรณีฐาน 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

โดยการปรับอัตราค่าเช่าสำหรับการวิเคราะห์ความผันผวนจากกรณีฐาน 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนนั้น อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอย่านศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพฯ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 6 ต่อปี (ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) โดยผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย จากการผันผวนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	8.11	0.49	8.60
Base Case	8.03		8.52
Worst Case	7.95		8.44

2. อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปีพ.ศ. 2559 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์อยู่ที่ร้อยละ 98.0 สำหรับโครงการสาทรสแควร์อยู่ที่ร้อยละ 97.0 อ้างอิงจากราคารเช่าในปัจจุบัน โดยทั้งสองโครงการเป็นโครงการที่มีศักยภาพสูงตั้งอยู่ใจกลางของกรุงเทพมหานครจึงทำให้ดึงดูดผู้เช่าได้ดี ทั้งนี้การวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานสูงสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) เป็นดังนี้

- Best Case: อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 2.0
- Worst Case: อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเท่ากับร้อยละ 95.0

การปรับอัตราการเช่ากรณี Best case สำหรับการวิเคราะห์ความผันผวนนั้นอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอย่านศูนย์กลางธุรกิจในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาที่มีอัตราการเช่าปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2 ต่อปี ในขณะที่ กรณี worst case ที่มีการปรับอัตราการเช่าลงมาที่ร้อยละ 95.0 นั้นอ้างอิงอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคาร

สำนักงานเกรดเอย่านศูนย์กลางธุรกิจ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 (ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) โดยผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย จากการผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	8.25	0.49	8.74
Base Case	8.03		8.52
Worst Case	7.77		8.26

3. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี พ.ศ. 2559 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณ 228 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบไปด้วย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลรักษาทำความสะอาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าระบบที่จอดรถ ค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าเช่าช่วงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ พิจารณาตามข้อมูลในอดีตซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ทั้งนี้การวิเคราะห์ความผันผวนสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่รวมถึงความผันผวนของค่าเช่าพื้นที่อาคาร และค่าเช่าช่วงที่ดิน เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่ระบุเป็นจำนวนที่แน่นอนตามสัญญาเช่า โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ต่ำสุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์สูงสุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) เป็นดังนี้

- Best Case: ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 3.0
- Worst Case: ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 3.0

การปรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการวิเคราะห์ความผันผวนนั้นอ้างอิงจากอัตราเงินเพื่อ ซึ่งคาดว่าค่าใช้จ่ายจะเปลี่ยนแปลงตามอัตราดังกล่าว ผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย จากการผันผวนของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	8.09	0.49	8.58
Base Case	8.03		8.52

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Worst Case	7.97		8.46

4. การวิเคราะห์ความผันผวนของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา

Best Case: (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนสำนักงานสูงกว่ากรณีฐาน 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(2) อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 2.0

(3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 3.0

Base Case: (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ส่วนสำนักงานของโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ 930 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนสำนักงานของโครงการสาทร สแควร์ 790 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(2) อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์อยู่ที่ร้อยละ 98.0

อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานโครงการสาทร สแควร์อยู่ที่ร้อยละ 97.0

(3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 228 ล้านบาท

Worst Case: (1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในการหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนสำนักงานต่ำกว่ากรณีฐาน 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(2) อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานร้อยละ 95.0

(3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 3.0

ผลจากการวิเคราะห์ความผันผวนของประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย จากการผันผวนของทุกปัจจัยที่กล่าวมา สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินคืนทุนเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อปี (ร้อยละ)
Best Case	8.41	0.49	8.90
Base Case	8.03		8.52
Worst Case	7.65		8.14

1.10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) 	15%	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) 	12%	
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	อัตราพื้นฐาน : 0.5% ต่อปี	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาทต่อปี (ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อาจมีการปรับอัตราขั้นต่ำ)
	ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) : 0.5% ต่อปี	ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) : ไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ²
	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ออกรายการกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากเลิควิจัย การ นอร์ท สาธาร เรียลตี้ หรือบุคคลที่

² รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว หมายถึง รายได้สุทธิของสังหาริมทรัพย์บวกดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์แต่ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อเจ้าหน้าที่ และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าที่ดินและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		เกี่ยวข้องกับเลขาธิการ หรือนอร์ทสาทร เรียลตี้
	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่รวมถึงการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่เลขาธิการ นอร์ท สาทร เรียลตี้ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเลขาธิการ หรือนอร์ทสาทร เรียลตี้
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	1.0% ต่อปี	ไม่เกิน 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อาจมีการปรับอัตราขั้นต่ำ)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน 	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเปิดเผยในส่วนที่ 	อัตราพื้นฐาน: 2.0% ต่อปี	อัตราพื้นฐาน: ตามที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)		ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี
	ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable): 3.0% ต่อปี	ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable): ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด
● ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
● ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การขายหน่วยทรัสต์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV <ul style="list-style-type: none"> – ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ 	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นไปตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก ผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
● ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยทรัสต์	ไม่มี
● ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
● ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด (ถ้ามี)
● ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน หน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด
● อื่น ๆ	อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ เฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันแล้ว

1.11 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์นี้ จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

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

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ก่อนที่
จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น
เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงจากสัญญา

- (1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิก
ไปด้วย
- (2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์
ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตาม
กลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหาร
ระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหา
ผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (3) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่
- (5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหา
ผลประโยชน์
- (6) ความเสี่ยงจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและ
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า
พื้นที่จากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (10) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การ
ดำเนินการของกองทรัสต์
- (11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง

- (12) ความเสี่ยงจากการใช้เงินประกันการเช่าในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์บนพื้นที่บางส่วนในโครงการสาทร สแควร์ ระหว่าง นอร์ท สาทร เรียดดี้ และ นอร์ท สาทร ไฮเทิล
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้เครื่องหมายทางการค้าคำว่า "SATHORN SQUARE" เพื่อการประกอบกิจการโครงการสาทร สแควร์
- (5) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

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