

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

- ระดมทุนโดยการ 1) เสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 8,148,000,000 บาท
2) กุ้ยืมเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 2,000,000,000 บาท
3) รับโอนเงินประกันการเช่าในทรัพย์สิน มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 160,000,000 บาท

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 10,000,000,000 บาท

โดยหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 814,800,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 10 บาท

การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบ Best Effort

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อนักลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป ส่วนของนักลงทุนรายย่อย เสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะ被客户จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์

เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วย

สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

และ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) : บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน : 23 ธันวาคม พ.ศ. 2558

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : 8 มีนาคม พ.ศ. 2559

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สำหรับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบุคคลเดียวกัน : 21 มีนาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 22 มีนาคม 2559

สำหรับนักลงทุนอื่น : 14 -17 มีนาคม 2559 และก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 18 มีนาคม 2559

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่ผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้อีก ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำได้อีกเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

	ส่วนที่
คำจำกัดความ	
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)	1
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1. ปัจจัยความเสี่ยง	2-1
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	2-2
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	2-3
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	2-4
5. รายการระหว่างกัน	2-5
6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	2-6
7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	2-7
8. ผู้จัดการกองทรัสต์	2-8
9. ทรัสต์	2-9
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	2-10
11. นโยบายการกักเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	2-11
12. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	2-12
13. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	2-13
14. นโยบายการลงทุนในอนาคต	2-14
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	2-15
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	3
1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3 หน้า 1
2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3. ประมวลการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้	ส่วนที่ 3 หน้า 34

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

รายการเอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 3 รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

เอกสารแนบ 4 หนังสือรับรองจากทรัสต์

เอกสารแนบ 5 ข้อมูลตำแหน่งกรรมการที่ดำรงอยู่ในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลในบริษัทอื่นๆ ของกรรมการบริหาร บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	บรรดาทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และให้หมายความรวมถึงบรรดาทรัพย์สินดอกผลหนี้สินและความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นจากการจัดการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทุนรวมฯ	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยโฮเทลอินเวสเมนต์
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

		(รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขายหรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
โครงการสาทร สแควร์	หมายถึง	โครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	หมายถึง	โครงการอาคารสำนักงานปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี
งานระบบของอาคารสำนักงานโครงการ สาทร สแควร์	หมายถึง	งานระบบของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้ารวมถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศรวมถึงงานระบายอากาศภายในอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจอดรถ ระบบจัดการจราจร ระบบควบคุมการเข้าออกอาคาร ระบบโทรทัศนังวงจรปิด และระบบลิฟท์โดยสารรวมถึงระบบบันไดเลื่อน ระบบเครื่องกลหรือระบบอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยทั้งนี้ให้สอดคล้องตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบขั้นพื้นฐาน
งานระบบของอาคารสำนักงานโครงการ ปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	หมายถึง	งานระบบของอาคารสำนักงานโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้แก่ งานระบบไฟฟ้ารวมถึงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศรวมถึงงานระบายอากาศภายในอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจอดรถ ระบบจัดการจราจร

		ระบบควบคุมการเข้าออกอาคาร ระบบโทรทัศน์วงจรปิด และระบบลิฟท์โดยสารรวมถึงระบบบันไดเลื่อน ระบบเครื่องกลหรือระบบอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยงานระบบดังกล่าวสอดคล้องกับระบบขั้นพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงงานระบบในพื้นที่ที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์	หมายถึง	บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นอร์ท สาทร เรียดดี้	หมายถึง	บริษัท นอร์ท สาทร เรียดดี้ จำกัด
นอร์ท สาทร โฮเต็ล	หมายถึง	บริษัท นอร์ท สาทร โฮเต็ล จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัทฯ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ.ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ.หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT)

		(รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้บริหาร	หมายถึง	ผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการพนักงนหรือลูกจ้างของทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
โรงแรมดับเบิลยู	หมายถึง	โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ
โรงแรมโอคุระ	หมายถึง	โรงแรม ดิ โอคุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ
เลิศจรรยา	หมายถึง	บริษัท เลิศจรรยา จำกัด
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	23 ธันวาคม พ.ศ. 2558

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ	หมายถึง	8 มีนาคม พ.ศ. 2559
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ (2) สัญญาเช่าพื้นที่ และงานระบบสำนักงานโครงการอาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (3) สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์โครงการอาคารสำนักงานปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (4) สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์โครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ (5) สัญญาตกลงกระทำการ (Sponsor Undertaking) (6) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่าง ผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่าง ทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
สำนักงานทรัพย์สินฯ	หมายถึง	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ใน

NAV	หมายถึง	กองทรัสต์ Net Asset Value หรือ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
-----	---------	--------------------------------------------------------------------