



GOLDEN VENTURES
REIT

Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust

Q3-FY2025 Result Presentation

- This Presentation is for information purposes only and does not constitute or form part of an offer, solicitation, recommendation or invitation for sale or purchase or subscription of securities, including units in Golden Ventures Leasehold REIT (“**GVREIT**”, and the units in GVREIT, the “**Units**”) or any other securities of GVREIT. No part of it nor the fact of its presentation shall form the basis of or be relied upon connection with any investment decision, contract or commitment whatsoever. The past performance of GVREIT and Frasers Property Commercial Asset Management (Thailand) Company Limited, as the REIT manager of GVREIT (the “**Manager**”), is not necessarily indicative of the future performance of GVREIT and the Manager.
- This presentation may contain “forward-looking statements”, including forward-looking financial information, that involve assumption, known and unknown risks, uncertainties and other factors which may cause the actual results, performance, outcomes or achievements of GVREIT or the Manager, or industry results, to be materially different from those expressed in such forward-looking statements and financial information. Such forward-looking statements and financial information are based on certain assumptions and expectations of future events regarding GVREIT’s presentation and future business strategies and the environment on which GVREIT will operate. The manager does not guarantee that these assumptions and expectations are accurate or will be realized. The Manager does not assume any responsibilities to amend, modify or revise any forward-looking statement, on the basis of any subsequent development, information or events, of otherwise subject to compliance with all application laws and regulations and/or the rules of the securities and Exchange Commission, Thailand (“**SEC**”) and the Stock Exchange of Thailand (“**SET**”) and/or any other regulatory or supervisory body or agency.
- The information and opinions in this presentation are subject to change without notice, its accuracy is not guarantee and it may not contain all material information concerning GVREIT. None of FPT, GVREIT, the Manager, or any of their respective holding companies, subsidiaries, affiliates, associated undertaking or controlling persons, or any of their respective directors, officers, partners, employees, agents, representatives, advisers or legal advisers makes any representation or warranty express or implied, as to the accuracy, completeness or correctness of the information contained in this presentation of otherwise made available or as to the reasonableness of any assumption contains herein or therein, and any liabilities whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising, whether directly or indirectly, from any use, reliance or distribution of this presentation or its contents or otherwise arising in connection with this presentation is expressly disclaimed. Further, nothing in this presentation should be constructed as constitution legal, business, tax or financial advice.
- The value of Units and the income derived from them, if any, may fall or rise. Unit are not obligations of deposits of, deposits in, or guaranteed by, the Manager or any of its affiliates. An investment in the units is subject to investment risks, including the possible loss of the principal amount invested. Investors should note that they have no right of request the Manager to redeem their Units are listed. It is intended that holders of Units may only deal in their Units through trading on SET. Listing of the Units on the SET does not guarantee a liquid market for the Units.
- Please study relevant information carefully before making any investment decision. Investors are encouraged to make an investment only when such decision correspond with their own objective and only after they have acknowledged all risks and have been informed that the returns may be more or less than initial sum.

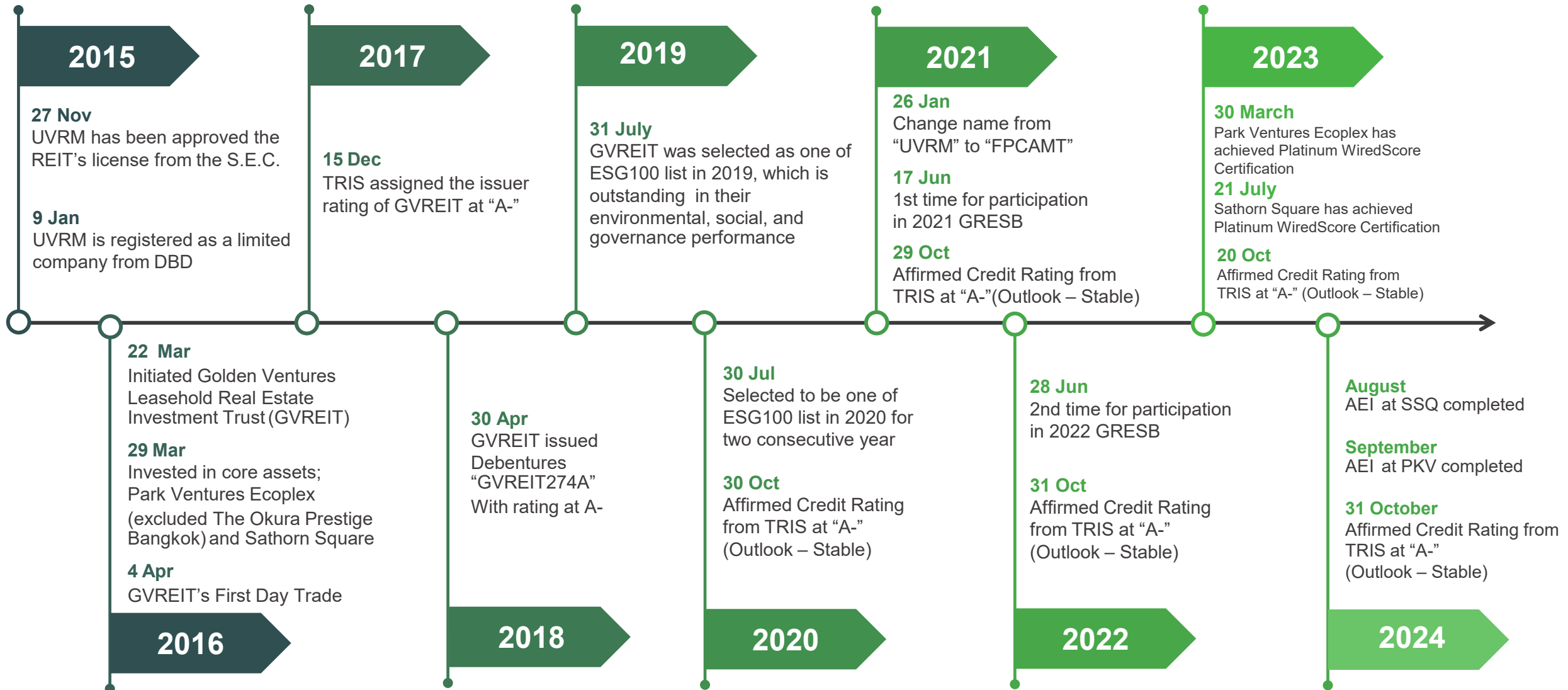


GOLDEN VENTURES
REIT

PARK VENTURES

KEY HIGHLIGHT

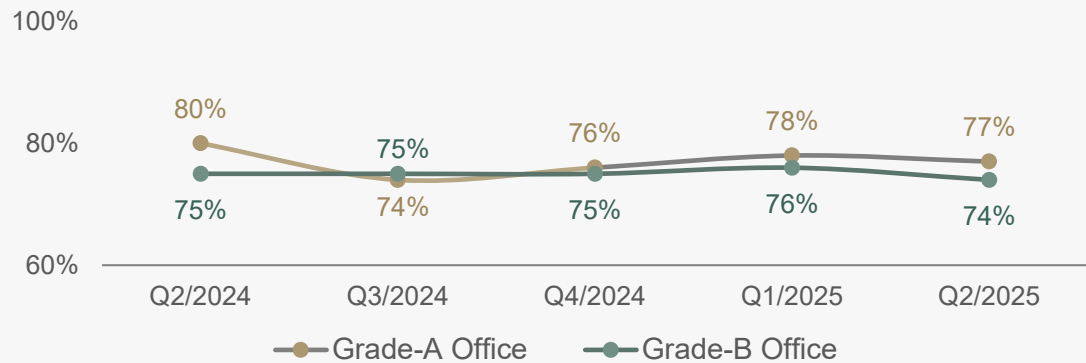
GVREIT Milestone



Key Highlight: Office Market Outlook

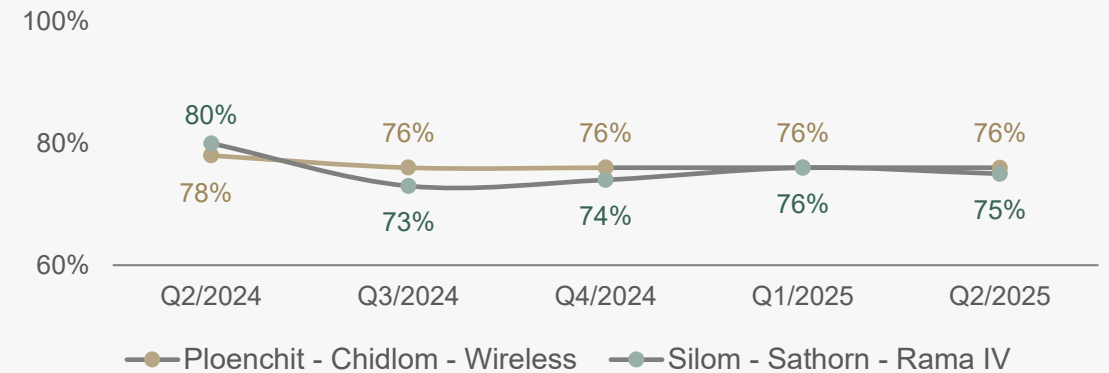
Market Occupancy Rate

Bangkok Office Market



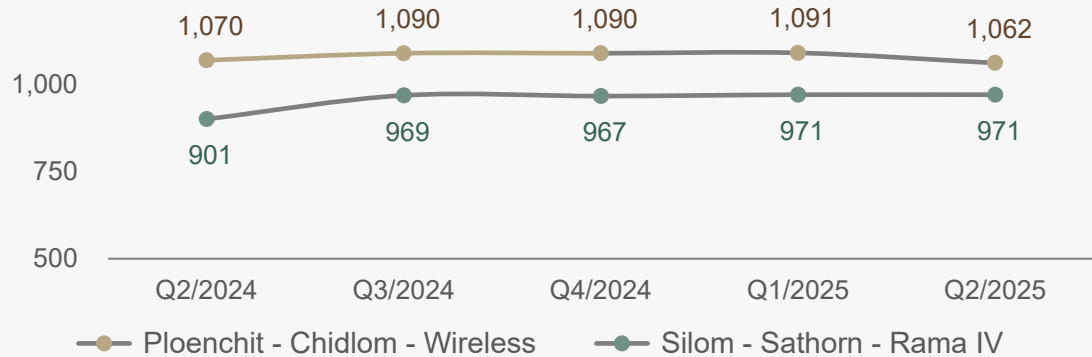
Market Occupancy Rate

Sub-Market



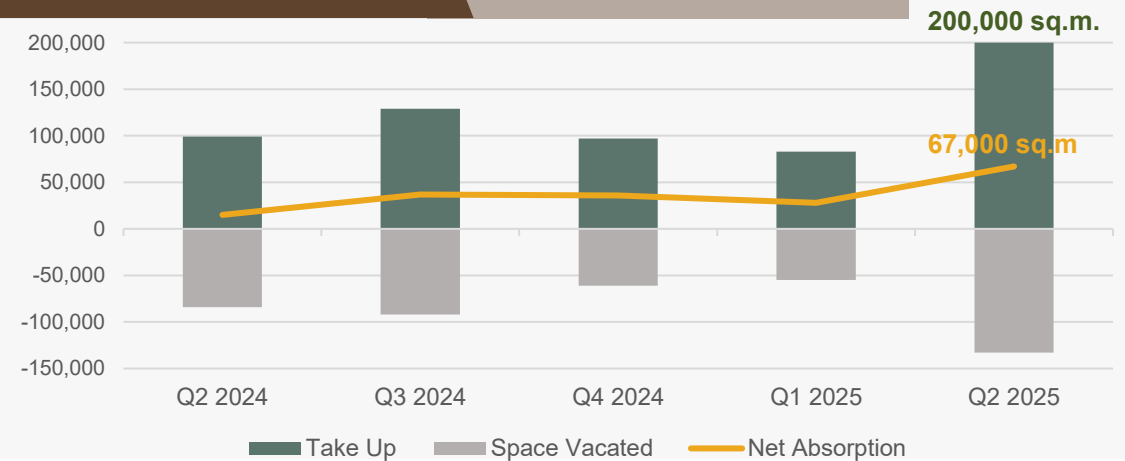
Market Average Asking Rental Rate

Sub-Market



Net Absorption

Bangkok Office Market



Key Highlight: Office Market Performance

Competitive Set by Area (Oct – Dec 2024)



Key Highlight: Assets Performance

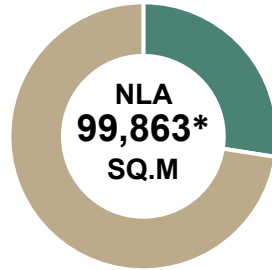
Resilient Portfolio

Property Tenure



■ Leasehold 100%

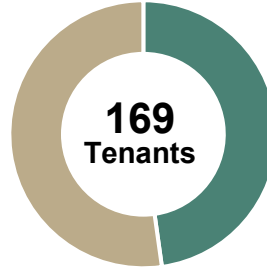
Total Leasable Area



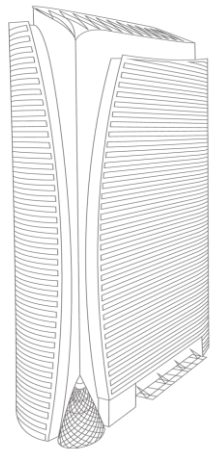
■ Park Ventures 27%
■ Sathorn Square 73%

* NLA as of 30 June 2025

Number of Tenants



■ Park Ventures 61 Tenants
■ Sathorn Square 108 Tenants

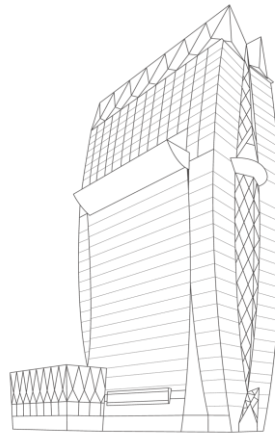


Sathorn Square

THB 908 / sq.m.

▼ 0.1% Q-o-Q
Average Rental Rate
(Office & Retail)

84%
-1.2% Q-o-Q
Average Occupancy Rate
AVG of Q3-2025



Park Ventures

THB 1,143 / sq.m.

▼ 0.1% Q-o-Q
Average Rental Rate
(Office & Retail)

96%
-0.2% Q-o-Q
Average Occupancy Rate
AVG of Q3-2025

Stable Performance

Market Price	THB 6.50 per unit (Closing Price as of 30 June 2025)
Market Cap	THB 5,296.2 million (As of June 2025)
NAV	8,863.4 million Baht
NAV per Unit	10.8780

THB 10,582 m

Investment in leasehold at fair value
As of Q3-2025

87%

Total Occupancy Rate
AVG of Q3-2025

A- (Stable Outlook)

Credit Rating
As of Q3-2025

8.3%

Yield @Par
As of Q3-2025

1.40 Yrs

Weighted Average Lease Expiry
As of 30 June 2025

63.2%

Net Profit Margin
As of Q3-2025



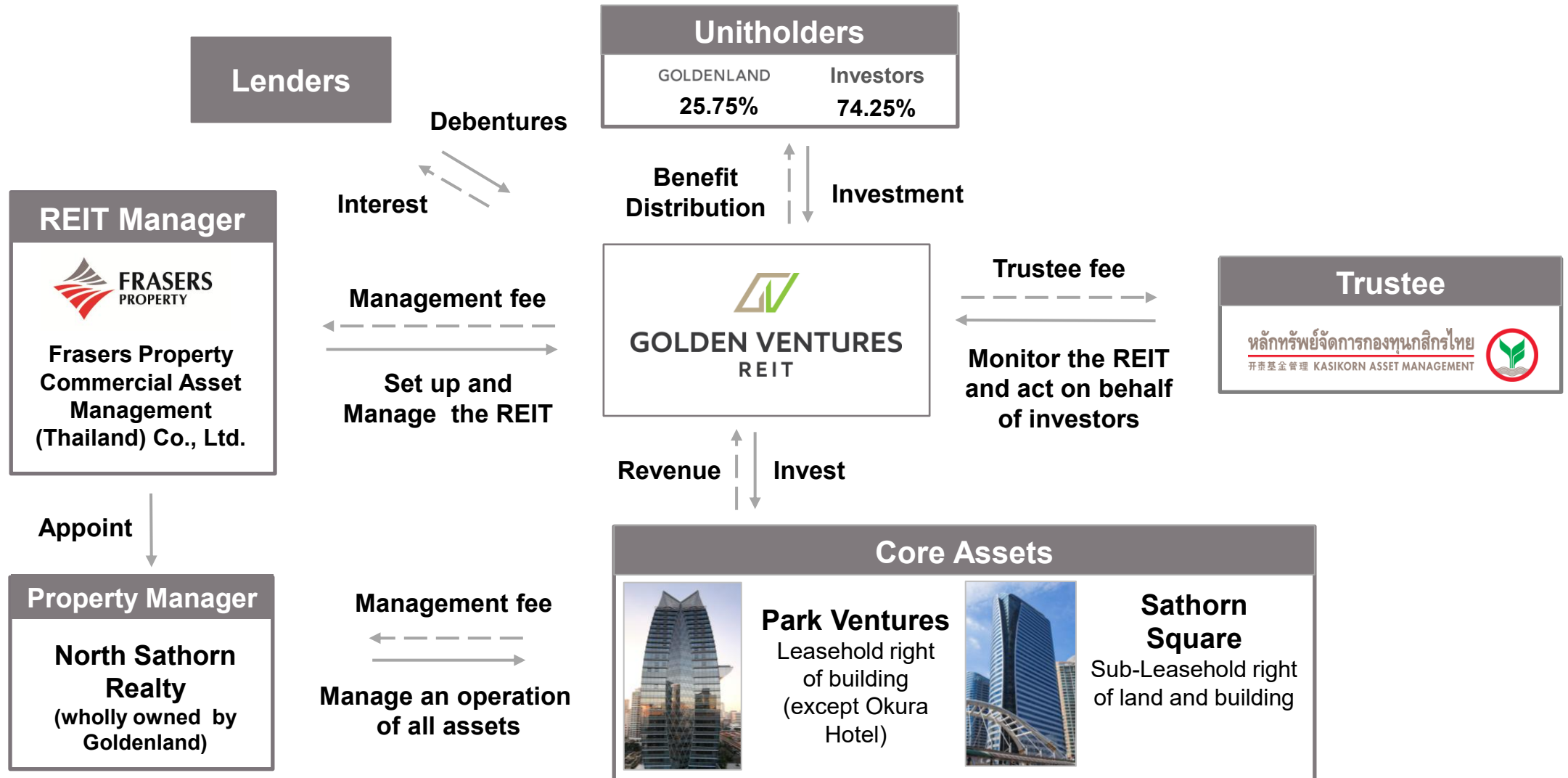
**GOLDEN VENTURES
REIT**



STRUCTURE & PORTFOLIO OVERVIEW

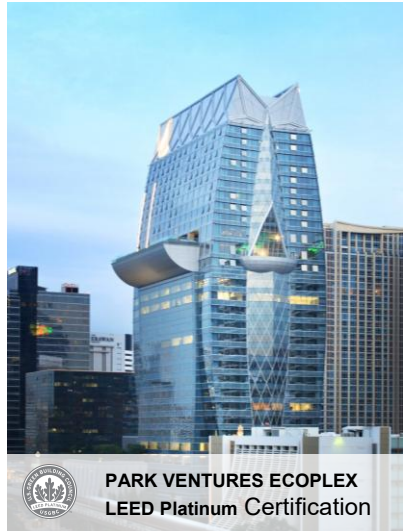


GVREIT Structure



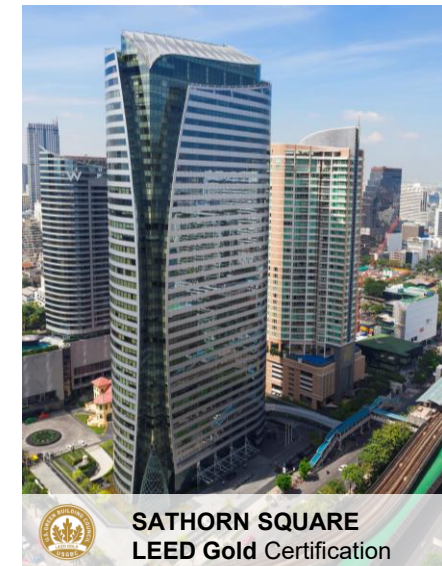
Premium Quality Asset

Park Ventures Ecoplex and Sathorn Square



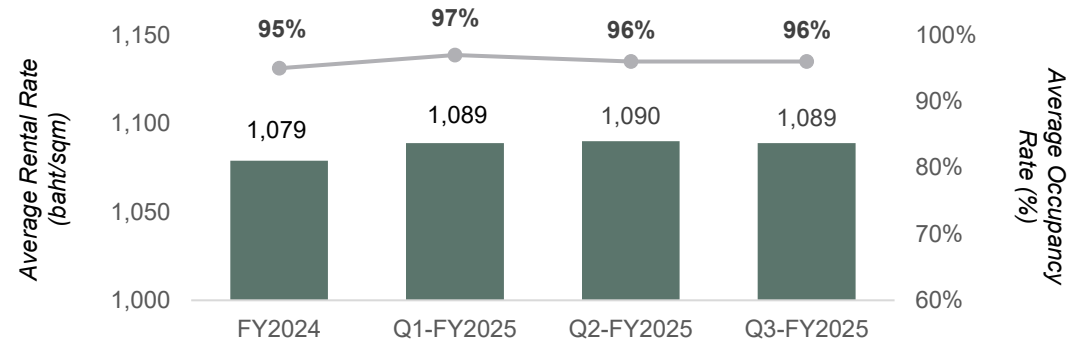
High-End Grade A Office Building on Prime CBD location on the corner of Wireless Road and Ploenchit Road	
Investment Property	Park Ventures Ecoplex
Developed by	Univentures PLC.
Location	Ploenchit-Wireless Road (Direct access to BTS Ploenchit Station)
Type of Investment	Leasehold right of Building (excluding the Okura Prestige Hotel Bangkok), expired in 2041 (16 years left)
Land	Approximately 5 Rai 36.2 sq.wah.
Building	22-floor office building with a gross floor area of 53,304 sq.m. (excluding the area for The Okura Prestige Hotel Bangkok 23 rd - 34 th Floor)
Leasable Area	27,418 sq.m.

Bangkok's Unique Architectural design Building with a Seamless Access in the Heart of the CBD	
Investment Property	Sathorn Square
Developed by	Golden Land Property Development PLC.
Location	Sathorn-Narathiwas Road (Direct access to BTS Chong Nonsi)
Type of Investment	Sub-leasehold right of land and building, expired in 2040 (15 years left)
Land	Approximately 5 Rai 60.32 sq.wah.
Building	40-floor building with a gross floor area of 114,567 sq.m.
Leasable Area	72,436 sq.m.

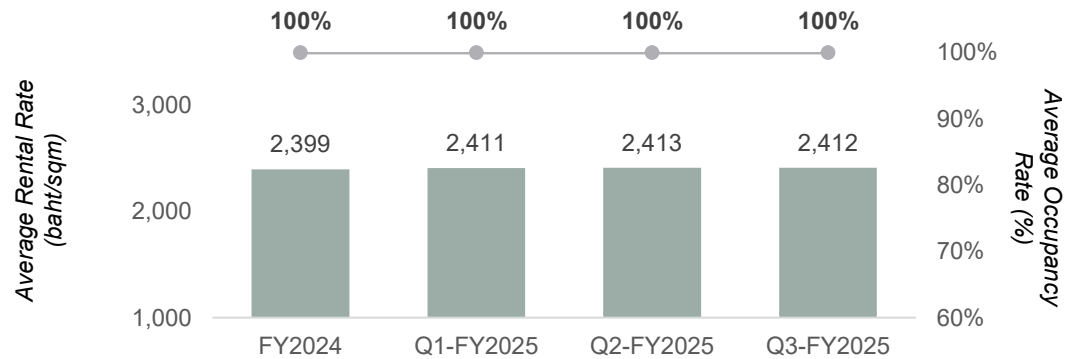


Park Ventures Ecoplex

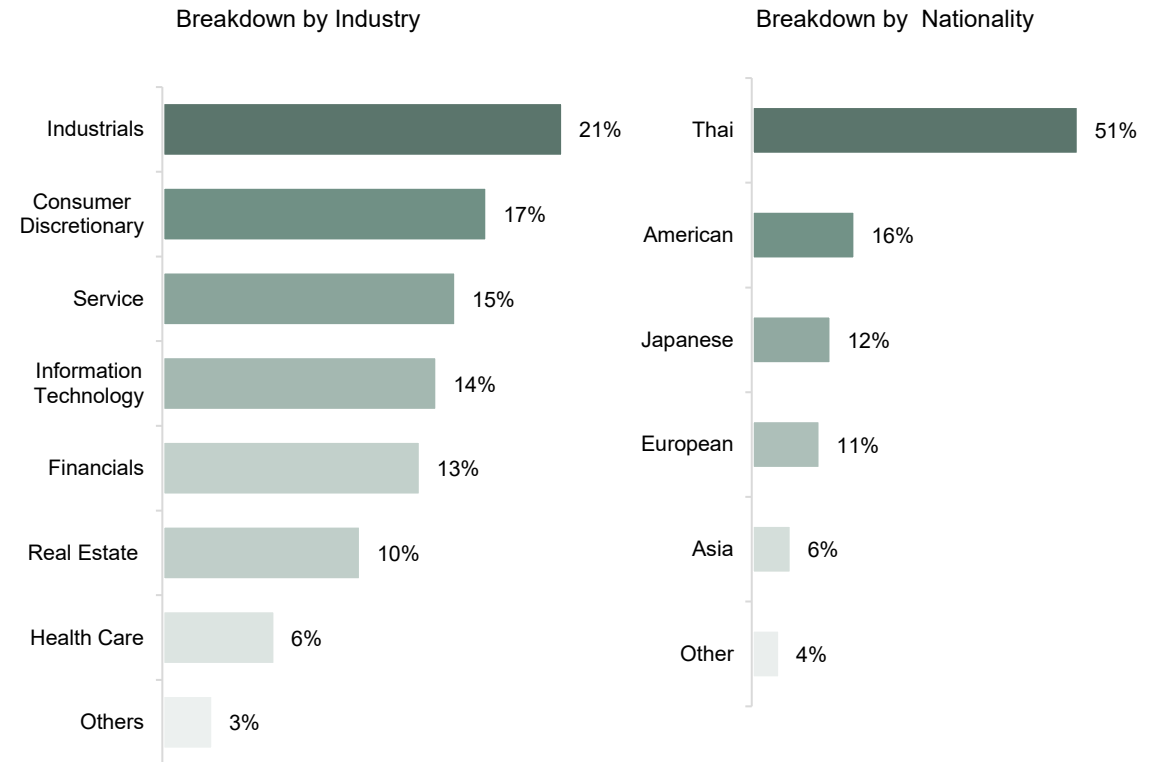
Rental Rate and Occupancy Rate - Office



Rental Rate and Occupancy Rate - Retail

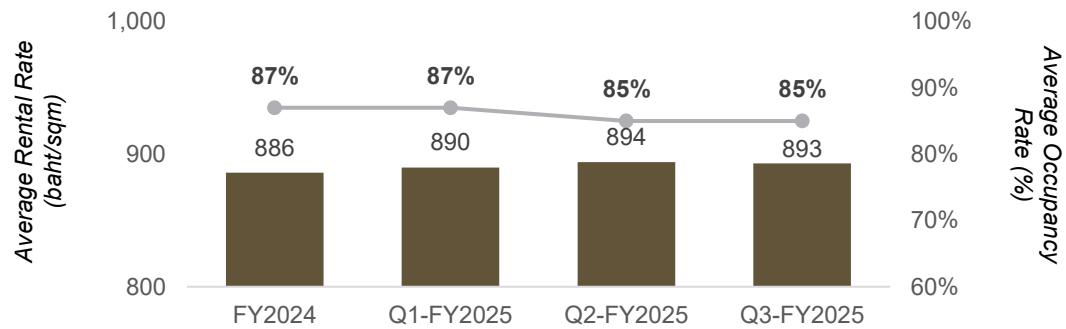


Tenants Profile by Area

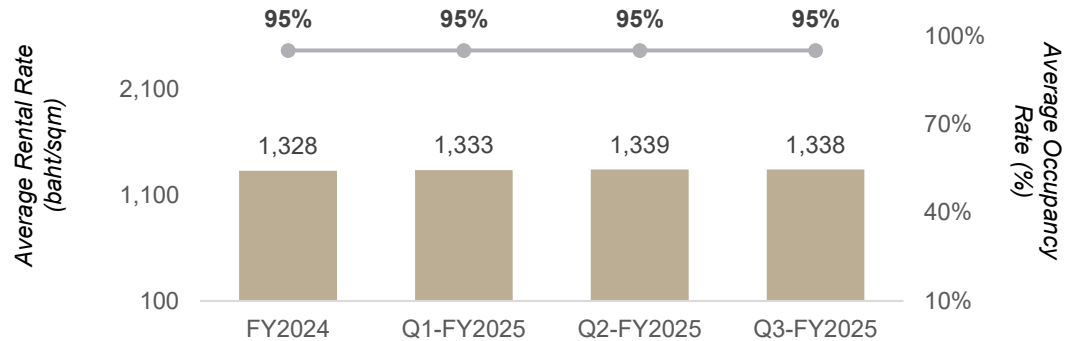


Sathorn Square

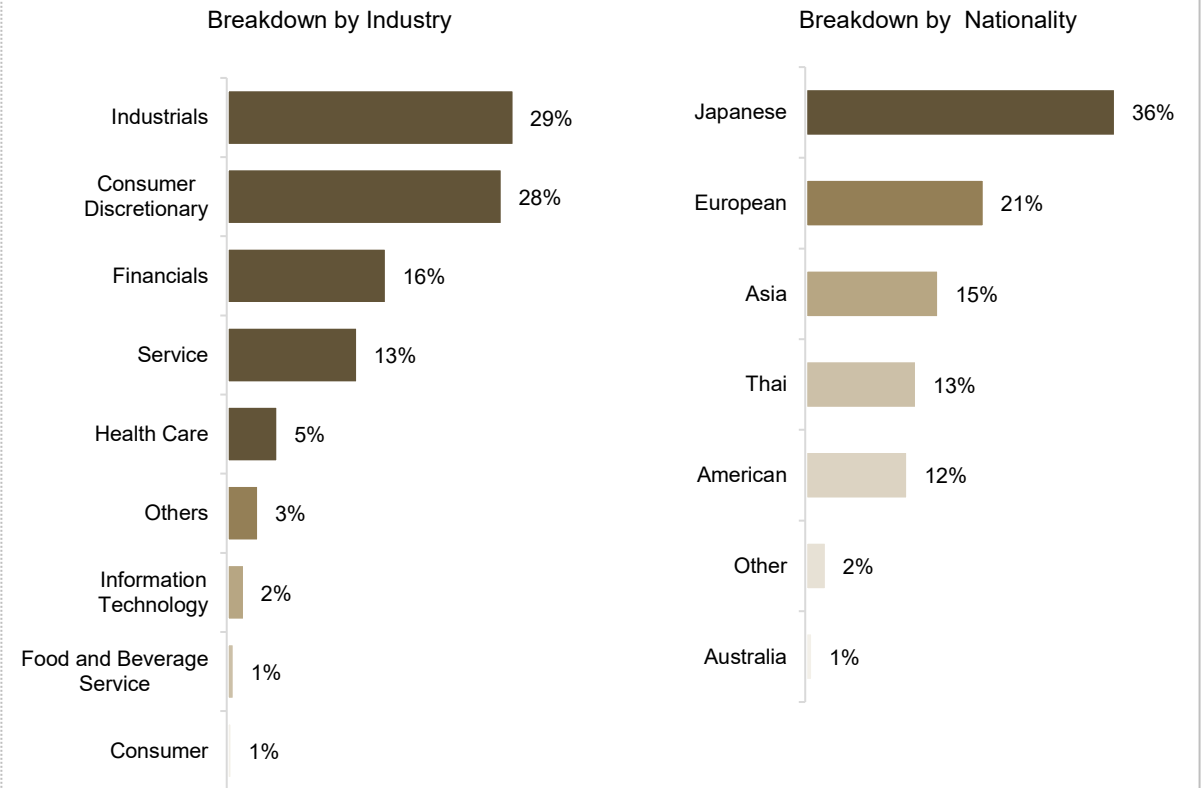
Rental Rate and Occupancy Rate - Office



Rental Rate and Occupancy Rate - Retail



Tenants Profile by Area



Park Ventures Ecoplex

Lease Expiry Profile

Q3-2025

27,418

NLA (SQ.M.)

1,148

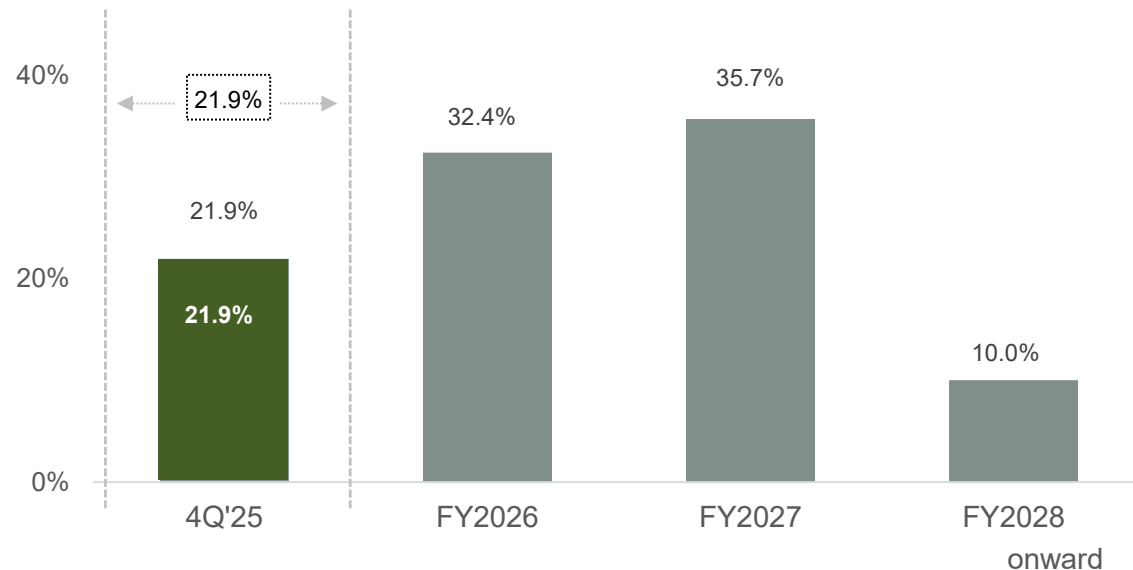
Expire Area
(3QFY2025)

100%

Retention Rate
(Renew 1,148 sq.m.)

1.14

WALE



Remark: Portfolio Lease Expiry Profile as of 30 June 2025
FY2025 means 1 Oct 2024 – 30 Sep 2025

Sathorn Square

Lease Expiry Profile

Q3-2025

72,436

NLA (SQ.M.)

1,565

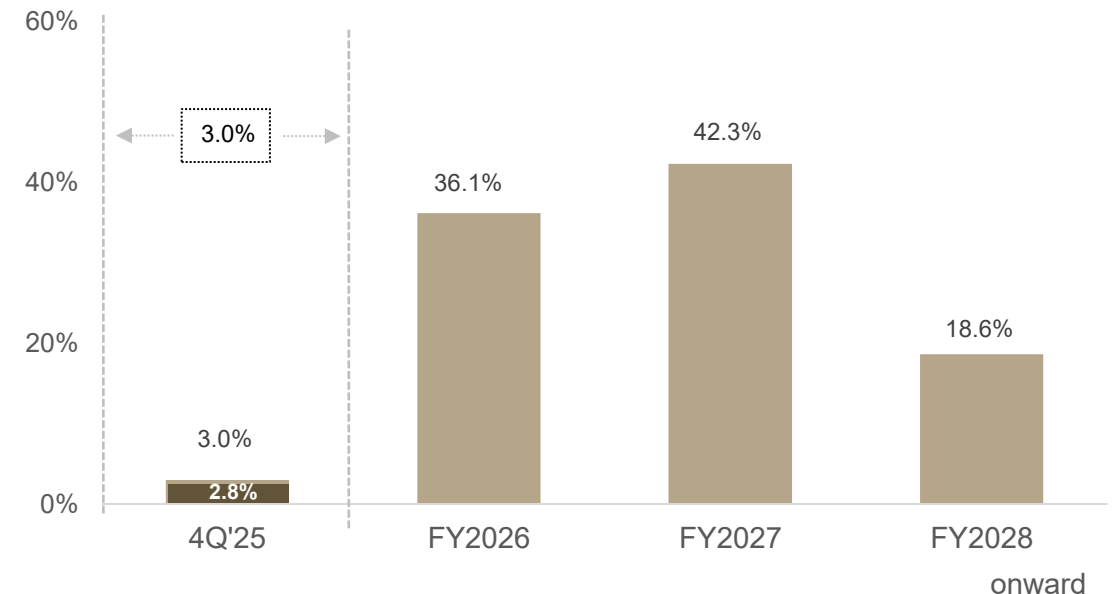
Expire Area
(2QFY2025)

90%

Retention Rate
(Renew 1,406 sq.m.)

1.43

WALE




Event & Activity

Create a great tenant experience and sustainable growth

Sathorn Square

2567th Sathorn Square
11 ธันวาคม 2567


2567th เป็นปีที่ 13 ของงานฉลองอาคารสาทรสแควร์ กิจกรรมต่างๆภายในงานได้เน้นด้านความยั่งยืนและการมีจิตสำนึกทางสังคม ด้วยการยกระดับคุณภาพอาคาร เพื่อมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้เช่า... ดูเพิ่มเติม



**Now Evolved
Now Evolved**


Sathorn Square ได้ปรับปรุงภายใน 30 แห่ง
14 พฤษภาคม 2568

หนึ่งอาคารหนึ่งพื้นที่กับกิจกรรมใหม่ ๆ Sathorn Square Food Festival 2025 ที่เน้นการวางพื้นที่ตามไลฟ์สไตล์ของชุมชนและวิถีชีวิตของคนในย่านสาทรสแควร์ พร้อมกิจกรรมมากมาย... ดูเพิ่มเติม



WINTER MARKET 2024
17-20 NOV 2024 | 11:00 AM - 8:00 PM

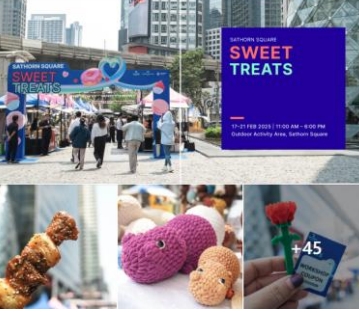
งานเปิดตัวสินค้า Sathorn Square Winter Market กิจกรรมฉลองครบรอบปีที่ 13 ปีที่ 13 ของอาคารสาทรสแควร์ได้จัดกิจกรรมพิเศษมากมายเพื่อสร้างความสุขให้กับผู้เช่า... ดูเพิ่มเติม



FOODFESTIVAL

Sathorn Square ได้ปรับปรุงภายใน 49 แห่ง
18 ธันวาคม 2567

พื้นที่กิจกรรมกลางแจ้งขนาดใหญ่และพื้นที่กลางแจ้งที่สวยงาม... ดูเพิ่มเติม



SWEET TREATS
17-21 FEB 2025 | 11:00 AM - 8:00 PM
Outdoor Activity Area, Sathorn Square

พื้นที่กิจกรรมกลางแจ้งขนาดใหญ่และพื้นที่กลางแจ้งที่สวยงาม... ดูเพิ่มเติม

SATHORN SQUARE GIVE BLOOD, SAVE LIFE
JUST 1 DONATION CAN SAVE UP TO 3 LIVES

สาทรสแควร์ ขอเชิญชวนบริจาคโลหิตกับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย

วันศุกร์ที่ 28 มีนาคม 2568
เวลา 11.00 – 15.00 น. (ไม่พุ่มพวง)
ณ บริเวณห้องนิทรรศการสาทรสแควร์

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม 02-483-0499

ขอขอบคุณทุกท่าน
ที่เป็นส่วนหนึ่ง
ในการมอบความอบอุ่น

โดยนับถึงครบรอบหนึ่งปีที่ผ่านมา ได้มีผู้เช่าและผู้เยี่ยมชมกว่า **4,551 คน**

ร่วมกิจกรรมและรับของที่ระลึกมากมาย

TIPS for TRAS
Our Planet, Our Responsibility

ขอเชิญชวนร่วมกิจกรรม “แยก” แล้ว “แลก”

พิเศษ
สำหรับลูกค้าที่นำขยะมาแลก
จำนวน 30 ชิ้น

วันที่ 15 กรกฎาคม 2568
เวลา 11.45 – 13.00 น. ที่ห้องประชุมสาทรสแควร์
พื้นที่ 100 ตารางเมตร (ฟรีค่าเช่า) 1 คน 2 ชิ้น
ณ ห้องนิทรรศการสาทรสแควร์

Park Venture

Revive Ventures After Work Market
Park Ventures ได้ปรับปรุงภายใน 36 แห่ง
17 ธันวาคม 2024

งานเปิดตัวสินค้า Revive Ventures After Work Market กิจกรรมฉลองครบรอบปีที่ 13 ปีที่ 13 ของอาคาร... ดูเพิ่มเติม



BE JOLLY & GREEN

Park Ventures ได้ปรับปรุงภายใน 14 แห่ง
18 ธันวาคม 2024

งานเปิดตัวสินค้า BE JOLLY & GREEN กิจกรรมฉลองครบรอบปีที่ 13 ปีที่ 13 ของอาคาร... ดูเพิ่มเติม



EARTH HOUR
22 March 2025 | 20:30 – 21:30 hrs

Before

After

#SignUpForEarthHour2025

PARK VENTURES GIVE BLOOD, SAVE LIFE
ONCE A BLOOD DONOR, ALWAYS A LIFESAVER

Park Ventures Ecoplex invites you to join the blood donation by The Thai Red Cross Society

Wednesday 28 May 2025
Office Lobby, 1st Floor, Park Ventures Ecoplex
Time 9 a.m. – 3 p.m. | Break Time 12 p.m. – 1 p.m.

For any enquiries, please contact 02-483-0499

“ปิ่นก้นวันเด็ก”
เปลี่ยนสิ่งของที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้กลายเป็นโอกาสทางการศึกษา

ขอเชิญชวนแบ่งปันสิ่งของจากตู้ปันสุขเป็นทุนการศึกษาเพื่อเด็กนักเรียน... ดูเพิ่มเติม

Drop off point : At Lobby Sathorn Square
6 - 17 January 2025 for more details please contact 02-483-0499

TIPS for TRAS
Our Planet, Our Responsibility

ขอเชิญชวนร่วมกิจกรรม “แยก” แล้ว “แลก”

พิเศษ
สำหรับลูกค้าที่นำขยะมาแลก
จำนวน 30 ชิ้น

วันที่ 17 กรกฎาคม 2568
เวลา 11.45 – 13.00 น. ที่ห้องประชุมสาทรสแควร์
พื้นที่ 100 ตารางเมตร (ฟรีค่าเช่า) 1 คน 2 ชิ้น
ณ ห้องนิทรรศการสาทรสแควร์

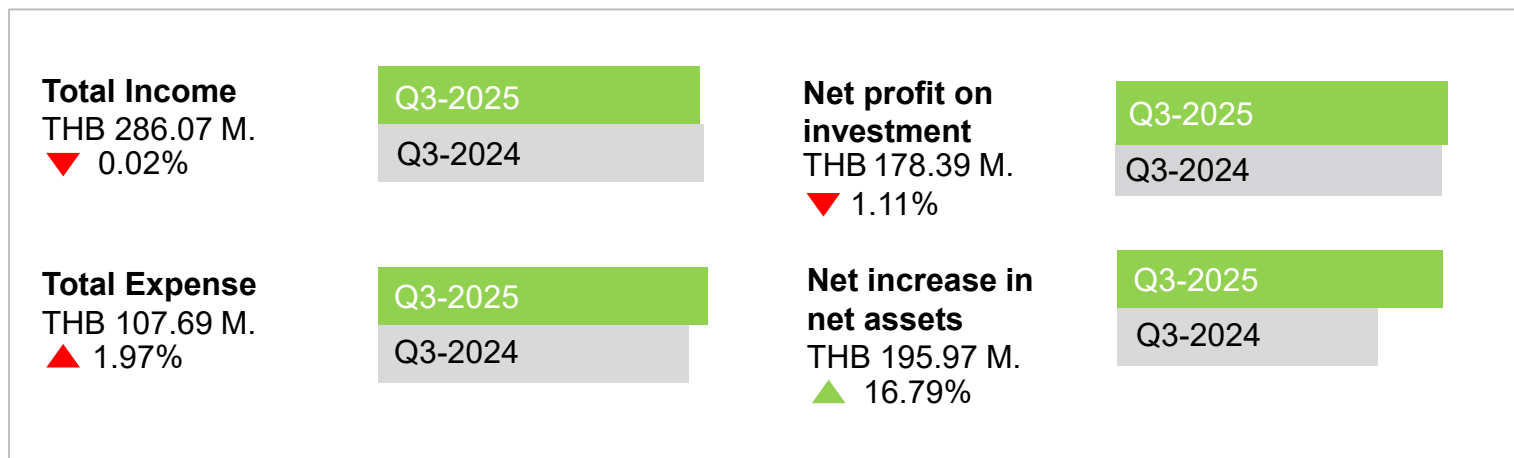


GOLDEN VENTURES
REIT

FINANCIAL PERFORMANCE

Financial Information Q3-2025

Income Statement Q3-2025



IBD to Total
Assets Ratio

As of 30 June 2025

16.7%

Net Profit Margin

As of Q3-2025

63.2%

Net Asset Value
per Unit

As of 30 June 2025

10.8780
THB

Price / NAV

Market price at THB 6.50 per unit
At the end of June 2025

0.60
Times

Key Summary

Total revenue was stable comparing to last year.

- Slightly drop-in occupancy rate but rental rate is higher.

Total Expense increased around 1.97%

- Cost of rental and services decreased around 4 MB YoY(9.25%).
- However, on Q3-FY2025 had one time expense from advance payment due to earthquake on 28 March 2025.

As the result, net profit was lower than the previous year by 1.11%.

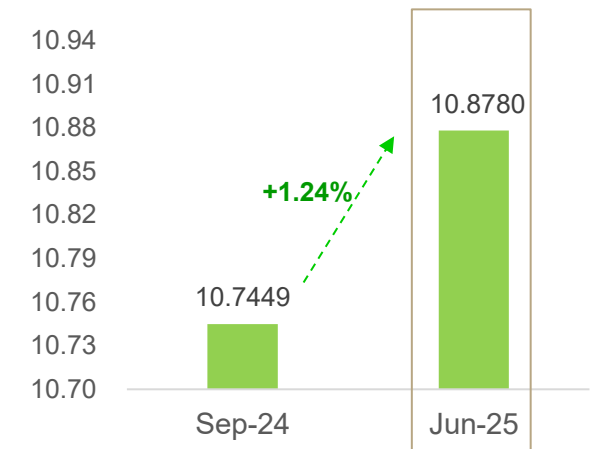
The net increase in net assets this year is driven by growth, as last year's results were impacted by AEI costs.

Balance Sheet

Total Asset THB 11,986.38 M. ▲ 0.80%	Q3-2025 Q4-2024	Net Asset THB 8,863.04 M. ▲ 1.24%	Q3-2025 Q4-2024
Total Liabilities THB 3,122.98 M. ▼ 0.42%	Q2-2025 Q4-2024	Investment Properties⁽¹⁾ THB 10,582.03 M. ▲ 0.45%	Q3-2025 Q4-2024

⁽¹⁾ Includes Investment Properties – ROU Assets

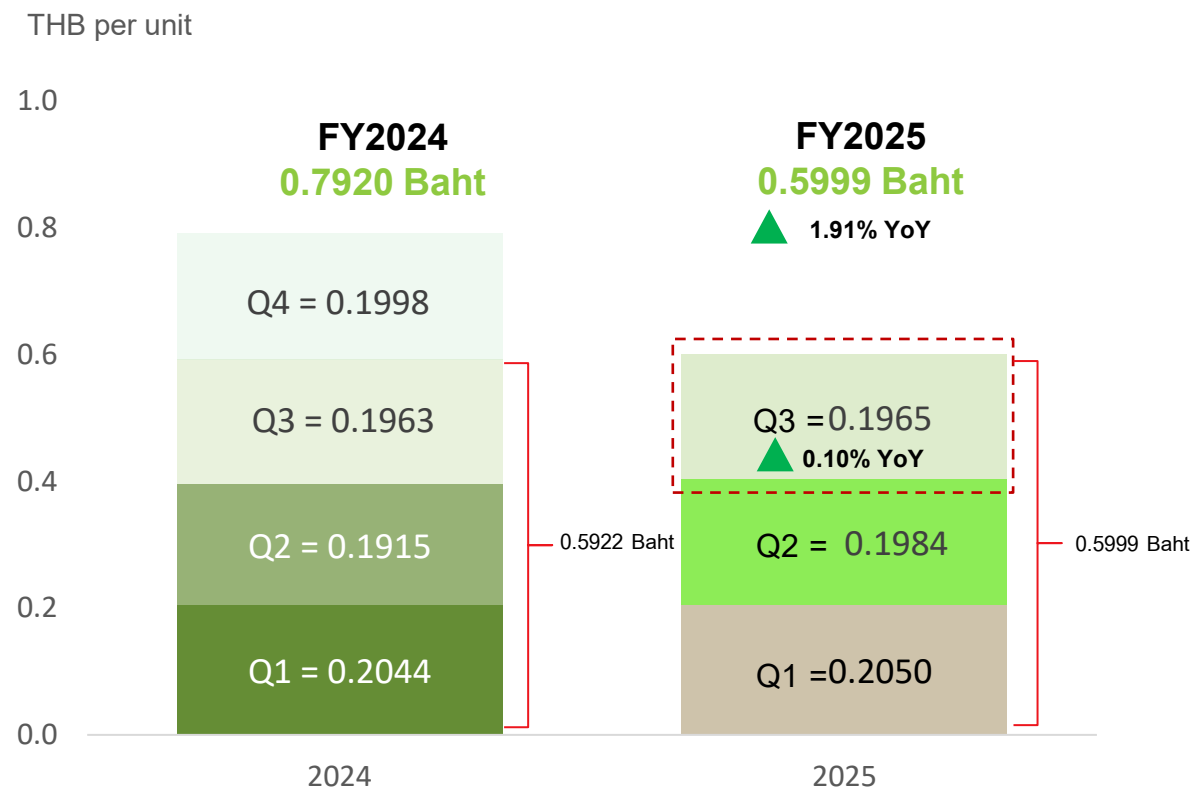
NAV per Unit



Key Summary

- As of 30 June 2025, GVREIT announced total asset of THB 11,986.38 million, primarily consisting of investment in properties of THB 10,582.03 million, investments in securities THB 1,314.32 million, and cash and cash equivalents THB 58.38 million
- Total Liabilities was THB 3,122.98 million, mainly from debenture and lease liability (the application of TFRS16)
- Net Assets was THB 8,863.04 million or THB 10.8780 per unit

Historical Data



Distribution Policy

- The dividend distribution shall pay no more than 4 times in each accounting period.
- The dividend payout ratio will be at least 90% of adjusted annual net profit in cash basis.
- Par @9.875

Payment Detail of Q3-2025

Operation Period	1 April 2025 – 30 June 2025
Distribution Rate	THB 0.1965 per unit
Book Closing Date/ Record Date	29 August 2025
Payment Date	11 September 2025
Yield @Par	8.3%
Yield @Market price (Price at the end of June 2025 @6.50 Baht per Unit)	12.3%



INVEST IN PREMIUM QUALITY ASSETS IN PRIME LOCATION