

ที่ FPCAMT2564-005

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564

เรื่อง รายงานสรุปประเด็นสำคัญจากการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดินเวเนเจอร์ (GVREIT) ประจำปี 2563 สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563 แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทฯ”) (เดิมชื่อบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดินเวเนเจอร์ (“กองทรัสต์ GVREIT”) ได้มีการแจ้งข่าวสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2564 เรื่อง “แจ้งเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เดินเวเนเจอร์ (GVREIT) เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) โดยการจัดส่งรายงานข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2564” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ลงวันที่ 20 มีนาคม 2563 โดยอนุโลม

ในการนี้บริษัทฯ ได้นำส่งรายละเอียดของรายงานผลการดำเนินงานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับระเบียบวาระซึ่งปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2564 และเอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 และได้จัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกรายที่มีรายชื่อ ณ วัน 4 ธันวาคม 2563 (Record Date) เป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น บริษัทฯ จึงขอสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ GVREIT ประจำปี 2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ตามระเบียบวาระเพื่อรับทราบ ดังต่อไปนี้

#### **วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2563**

บริษัทฯ เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสำเนารายงานการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้เห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินประจำปี 2563 ได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรับทราบ

## วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2563

บริษัทฯ เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2563 โดยมีรายละเอียดตามรายงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ในรูปแบบ QR-CODE ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมหนังสือเชิญประชุม

### โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบ เว้นแต่พื้นที่ในส่วนของประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 ถึง ชั้น 34 บางส่วนบริเวณชั้น 1 ถึง ชั้น 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนบริเวณชั้นใต้ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- ระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 21 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 5 กันยายน 2584
- มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 3,310 ล้านบาท
- ในตลอดรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 99
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,093 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่รวมประมาณ 53,304 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ
- พื้นที่ใช้สอยสุทธิประมาณ 27,478 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยสุทธิส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 93 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าห้องประชุม คิดเป็นร้อยละ 2 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ และพื้นที่เช่าที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าเก็บของ และพื้นที่เช่าตู้ ATM

### โครงการสาทร สแควร์

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบของอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- ระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 20 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2583
- มูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 6,907 ล้านบาท
- ในตลอดรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 98
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 867 บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่รวมประมาณ 114,567 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยสุทธิประมาณ 73,034 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยสุทธิส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 96 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม คิดเป็นร้อยละ 3 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ และพื้นที่เช่าที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าเก็บของ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 มีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>รายได้จากการลงทุนรวม</b>	1,183.30	1,212.75	(2.43)
• รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,178.78	1,208.15	(2.43)
• รายได้ดอกเบี้ย	0.33	1.19	(72.09)
• รายได้อื่น	4.20	3.42	22.84
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>461.94</b>	<b>454.74</b>	<b>1.58</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>721.37</b>	<b>758.01</b>	<b>(4.83)</b>
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	25.81	130.29	(80.19)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>747.18</b>	<b>888.30</b>	<b>(15.89)</b>

สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับจำนวน 1,183.30 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการคิดเป็นร้อยละ 99.62 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.38 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้จากการลงทุนรวมลดลงจำนวน 29.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานในปีก่อน เนื่องจากที่กองทรัสต์พิจารณามาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ในช่วงของการระบาดของโรค COVID-19

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 461.94 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 721.37 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60.96 ของรายได้จากการลงทุนรวม และลดลงจากผลการดำเนินงานในปีก่อนจำนวน 36.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.83

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 25.81 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและบันทึกมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีประจำปี 2563

รายการข้างต้นทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 747.18 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานในปีก่อนจำนวน 141.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.89 เนื่องจากมูลค่าของรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับประเมินมูลค่าในปีก่อนหน้า

นอกจากนี้ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ในบริษัทกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ที่มีการ

ดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียนในปี พ.ศ. 2563 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน จากจำนวนทั้งสิ้น 803 บริษัทจดทะเบียน จากสถาบันไทยพัฒนา

### วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงิน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563

บริษัทฯ รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว โดยมีรายละเอียดรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ รวมถึงงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 หน้า 92 ถึงหน้า 142 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม โดยสรุปแสดงฐานะการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	11,348.11	11,259.26	0.79
หุ้นกู้	1,997.84	1,997.55	0.01
หนี้สินรวม	2,418.58	2,410.40	0.34
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,929.53</b>	<b>8,848.86</b>	<b>0.91</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)</b>	<b>10.9591</b>	<b>10.8601</b>	

กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 11,348.11 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.79 เมื่อเทียบกับสิ้นรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,929.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.69 ของสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีภาระหนี้สินจากการเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 ที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีมูลค่าหุ้นกู้ตามบัญชีจำนวน 1,997.84 ล้านบาท โดยสรุปแล้ว กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.9591 บาทต่อหน่วย

บริษัทฯ เสนองบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	1,183.30	1,212.75	(2.43)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมค่าใช้จ่าย	461.94	454.74	1.58
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>721.37</b>	<b>758.01</b>	<b>(4.83)</b>
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	25.81	130.29	(80.19)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>747.18</b>	<b>888.30</b>	<b>(15.89)</b>
กำไรต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.9170	1.0902	

ตามที่ได้ชี้แจงข้อมูลผลการดำเนินงานในวาระที่ 2 บริษัทฯ ขอสรุปว่ากองทรัสต์มีกำไรสุทธิเท่ากับจำนวนประมาณ 747.18 ล้านบาท และมีกำไรต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.9170 บาทต่อหน่วย

บริษัทฯ สรุปงบกระแสเงินสด สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563 ดังนี้

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2563
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	723.59
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(739.30)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(15.72)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>52.88</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>37.16</b>

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 723.59 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 739.30 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวน 666.50 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีจำนวน 37.16 ล้านบาท

#### **วาระที่ 4 พิจารณาปรับราคาจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563**

กองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากผลประกอบการสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 4 ครั้งในปี 2563 โดยมีอัตราประโยชน์ตอบแทนรวมหน่วยละ 0.7987 บาท คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90.42 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	จำนวนประโยชน์ ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
14 กุมภาพันธ์ 2563	13 มีนาคม 2563	0.2165	176.40	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562
8 พฤษภาคม 2563	5 มิถุนายน 2563	0.2057	167.60	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563
10 สิงหาคม 2563	8 กันยายน 2563	0.1765	143.81	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563
20 พฤศจิกายน 2563	18 ธันวาคม 2563	0.2000	162.96	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>0.7987</b>	<b>650.78</b>	

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2562 ได้ดังตารางข้างต้นนี้

รายการ	ณ 30 กันยายน 2563	ณ 30 กันยายน 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7987	0.8568
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
<b>รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)</b>	<b>0.7987</b>	<b>0.8568</b>
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วย ลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.99	8.57
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 (ร้อยละ)	8.09	8.68
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (12.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 16.80 บาทต่อ หน่วยวันที่ 30 กันยายน 2562) (ร้อยละ)	6.66	5.10

ดังนั้น กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563 รวมหน่วย  
ละ 0.7987 บาท และสามารถทำอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 8.09 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ราคา 9.875  
บาทต่อหน่วย และเท่ากับร้อยละ 6.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ราคา 12.00 บาทต่อหน่วย

#### วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

เนื่องด้วยคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563-2564 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีจาก  
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาที่ผ่านมา เป็นผู้สอบบัญชีของ  
กองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 และที่ประชุมคณะกรรมการ  
บริษัทฯ มีมติเห็นสมควรเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อรับทราบ โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งมีรายชื่อ

ดังต่อไปนี้

- 1) คุณวิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8420 และ/หรือ
- 2) คุณนิตยา เชนฐุโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4439 และ/หรือ
- 3) คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3920 ซึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2559 2560 2561 2562 และ 2563

ผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีซึ่งมีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป และเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ในปี 2559 และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ตามวิชาชีพของผู้สอบบัญชีทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้ที่มีอำนาจแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติกำหนดค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ตามรอบระยะเวลาดังกล่าว รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 1,440,000 บาท คงเดิมจากค่าสอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลา วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ผ่านมาข้อมูลประวัติ ประสบการณ์ และความสามารถของผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ราย ปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

## วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

### พิจารณารับทราบการบำรุงรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์

เพื่อให้มั่นใจว่าในตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้มีการบำรุงรักษาเป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรม อยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์และมีประสิทธิภาพในการใช้งาน เป็นที่น่าพึงพอใจของผู้เช่าปัจจุบัน และผู้เช่ารายใหม่ในอนาคต ดังนั้นในปี 2563 ที่ผ่านมากองทรัสต์จึงได้มีการพิจารณาจัดจ้างให้ผู้เชี่ยวชาญด้านระบบวิศวกรรม และโครงสร้างอาคาร บริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด เข้าประเมินและตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจากประเมินพบว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้ง 2 โครงการมีการบำรุงรักษาจากระบบต่างๆ ครบถ้วนเป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรม ทั้งนี้ผู้เชี่ยวชาญได้มีข้อเสนอแนะให้ดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ โดย ณ สิ้นเดือนมกราคม 2564 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพิ่มเติมไปแล้วมากกว่าร้อยละ 90 และกำหนดแผนการดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม 2564

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่มีรายชื่อ ณ วัน Record Date สอบถามข้อสงสัยต่าง ๆ ได้ ตามช่องทางที่กำหนด ตั้งแต่วันที่ 8 – 26 มกราคม 2564 นั้น บริษัทฯ ขอแจ้งให้ท่านทราบว่า ขณะนี้พ้นกำหนดระยะเวลาที่บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามข้อสงสัยที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และเอกสารข้อมูลของ

กองทรัสต์ GVREIT แล้ว โดยบริษัทฯ ได้รวบรวมรายการคำถามและจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ (“Q&A”) โดยได้ส่งสำเนา Q&A ดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งได้เผยแพร่ Q&A ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ GVREIT โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถตรวจสอบข้อมูลได้ที่ <http://www.gvreit.com/th/home> ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป ซึ่งสามารถสรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

**คำถาม:** กรุณาชี้แจงสาเหตุสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อ รายได้ดอกเบี้ย ที่ลดลงกว่าร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

**คำตอบ:** เนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินการบริหารสภาพคล่องคงเหลือจากการดำเนินงานด้วยการนำสภาพคล่องคงเหลือไปลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งให้อัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยพิเศษที่กองทรัสต์ได้รับ ณ ระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม ถึงแม้ตลาดการเงินจะมีความผันผวนในช่วงของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ก็ตาม แต่ยังคงสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยพิเศษ อีกทั้งความผันผวนดังกล่าวยังส่งผลถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งสะท้อนต่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้รายได้ดอกเบี้ยปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า

**คำถาม:** อะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้กำไรสุทธิจากเงินลงทุนลดลงอย่างมากในปีที่ผ่านมา และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร แนวโน้มในปี 2564 เป็นอย่างไร

**คำตอบ:** เนื่องจากกองทรัสต์มีการพิจารณามาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในปี 2563 ทั้งนี้กองทรัสต์มุ่งเน้นในการควบคุมต้นทุนการเช่าและบริการให้สอดคล้องกับรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์เพื่อเป็นการลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งจากผลประกอบการปี 2563 สัดส่วนต้นทุนการเช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ลดลงจากปีบัญชีก่อนหน้าเล็กน้อย

สำหรับแนวโน้มในปี 2564 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยในหลายๆ ด้าน เช่นการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ระลอกใหม่ และผลกระทบจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยภายหลังจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เป็นต้น ซึ่งกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นเป็นสำคัญ จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญในการรักษาอัตราการเช่าในระยะยาวและการพัฒนาการให้บริการรวมถึงการบริหารอาคารสำนักงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีและสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

**คำถาม:** จากสถานการณ์ COVID-19 บริษัทให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from home) จะส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการเช่าสำนักงานในอนาคตในระยะยาวหรือไม่ เพราะหากบริษัทสามารถทำงานจากทางไกลได้ต่อเนื่องไปในอนาคต อาคารสำนักงานอาจมีความจำเป็นลดลง ผู้เช่าอาจลดขนาดพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัท ประเด็นนี้ผู้บริหารมีความเห็นอย่างไร



**คำตอบ:** สำหรับนโยบายของผู้เช่าในการให้พนักงานปฏิบัติงานที่บ้าน (Work from home) นั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัสโคโรนาหรือโรค COVID-19 จากการที่พนักงานเดินทางมาทำงานที่อาคารสำนักงาน โดยเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น มีจำนวนผู้ติดเชื้อลดลงอย่างเป็นลำดับ รวมทั้งรัฐบาลเริ่มมีมาตรการผ่อนปรนให้สามารถดำเนินกิจกรรมได้อย่างปกติแล้วนั้น ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ภายในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 โครงการทยอยให้พนักงานกลับเข้ามาทำงานที่อาคารสำนักงานตามปกติ โดยจากสถิติการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ของทั้ง 2 โครงการ มีผู้ใช้งานอาคารลดลงจากช่วงก่อนการแพร่ระบาด และหลังจากสถานการณ์คลี่คลายแล้วนั้น พบว่า มีจำนวนผู้ใช้งานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้กองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาด ทั้งทางด้านการคัดกรองบุคคลเข้า-ออกพื้นที่สำนักงาน การเพิ่มรอบการทำความสะอาดในบริเวณจุดที่มีการสัมผัสบ่อย การพ่นฆ่าเชื้อในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่าภายในอาคารให้กลับมาใช้พื้นที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

- ธนะรัชต์ บุญญะโกศล -

นายธนะรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ