

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

(IMPACT Growth Real Estate Investment Trust)

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของกองทัพ</b>	
1. ข้อมูลกองทัพ	ส่วนที่ 1 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวม การประกอบธุรกิจและการจัดการผลประโยชน์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 1 หน้า 21
4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 1 หน้า 40
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 1 หน้า 43
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 1 หน้า 43
<b>ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแล</b>	
7. ข้อมูลหน่วยลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 2 หน้า 3
9. การกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2 หน้า 26
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 2 หน้า 36
11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 50
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 55
<b>ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	
13. ข้อมูลทางการเงิน	ส่วนที่ 3 หน้า 1
<b>ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	ส่วนที่ 4 หน้า 1
<b>เอกสารแนบ</b>	

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	IMPACT Growth Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	IMPACT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนชำระแล้ว	15,714,500,000 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตามประกาศ ทจ.49/2555 โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือ ให้มีการใช้พื้นที่ที่ได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือ ให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

เช่าตามที่จะระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆตามความเหมาะสม

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้ใช้พื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้ใช้พื้นที่ และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะมีการทำธุรกรรมกับอิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คจะเช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

### กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯมีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของกองทรัสต์นั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีสัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มาก ดังนั้น อิมแพ็คจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการและจะมีผลทำให้อัตรารายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปัจจุบัน อิมแพ็คได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อแนะนำโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่อิมแพ็คเห็นว่ามีความศักยภาพ และมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายได้ของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับอัตราการใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าบริการ (Service Rate) โดยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าบริการนั้นต้องคำนึงถึงอัตราตลาด และอัตราของคู่แข่งในอุตสาหกรรม การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่นั้นจึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการเพิ่มรายได้ของโครงการ โดยในปัจจุบันอิมแพ็คมีนโยบายในการเพิ่มอัตราการใช้บริการพื้นที่ โดยการบริหารจัดการตารางการจองพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยวิเคราะห์ถึงช่วงเวลาที่ยังว่างอยู่ และนำตารางเวลาที่ว่างดังกล่าวไปนำเสนอให้กับลูกค้า (Potential Organizers) พร้อมกับการสร้างแรงจูงใจด้วยการให้ส่วนลด หรือให้บริการพิเศษ เช่น การยัดระยะเวลาสำหรับการเตรียมงาน (Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ให้โดยไม่คิดค่าบริการเพิ่ม พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว

นอกจากนั้น อิมแพ็คยังมีความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) และเสนอขายพื้นที่ให้กับผู้มาออกงาน (Exhibitors) ในช่วงระยะเวลาที่ความต้องการในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมีน้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้จะมีผลช่วยเพิ่มอัตราการใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มขึ้นได้เช่นเดียวกัน

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น อิมแพ็คยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsource) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่อิมแพ็คร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆสำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของกองทรัสต์ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ โดย อิมแพ็คถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้อิมแพ็คได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ อิมแพ็คจึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2555 อิมแพ็คได้มีการปรับปรุงอาคารอิมแพ็คพอร์มครั้งใหญ่ให้มีความสะดวกสบายและสวยงามเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะมีผลเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ในอาคารดังกล่าวได้ในอนาคต

## 2.2 พัฒนาการที่สำคัญในปี 2557/2558

ในรอบปีบัญชีนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สิน 4 อาคารพร้อมส่วนควบ โดยมีรายละเอียดดังข้อ 2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการจ่ายปันผลในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 2 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางด้านล่าง

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่ขึ้นเครื่องหมาย	วันที่จ่ายปันผล	ประเภทเงินปันผล	เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	จากผลประกอบการรอบ
21 พฤษภาคม 2558	2 มิถุนายน 2558	19 มิถุนายน 2558	เงินสด	0.19	1 ม.ค. -31 มี.ค. 58
12 กุมภาพันธ์ 2558	24 กุมภาพันธ์ 2558	13 มีนาคม 2558	เงินสด	0.23	22 ก.ย. -31 ธ.ค. 57

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

**2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

กองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 50 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มี บริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ร้อยละ 100) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

**2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน**

**2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน**

**1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2558**

โครงการ	พื้นที่	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่า ทรัพย์สิน
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี	192-2-88.6 ไร่ 165,606 ตร.ม.	19,601.156	19,603.00	98.25
รวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	165,606 ตร.ม..	19,601.156	19,603.00	98.25

**2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2558**

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/ มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	204,866,668	1.28
2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์	402,071,492	2.51
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,603,000,000	122.48
4. สินทรัพย์อื่น	194,358,892	1.21
รวมมูลค่าสินทรัพย์	20,404,297,052	127.48
5. หนี้สิน		
-เจ้าหนี้การค้า	70,399,200	0.44
เจ้าหนี้อื่น	9,044,645	0.06

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ค่าใช้จ่ายค้ำจาย	132,334,932	0.83
รายได้รับล่วงหน้า	202,872,425	1.27
เงินประกันความเสียหาย	13,656,261	0.09
หนี้สินอื่น	70,681,066	0.44
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,900,000,000	24.37
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,398,988,529	27.48
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	16,005,308,523	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)		1,482,500,000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.7961

2.4.2 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 อาคารสูง 5 ชั้นที่ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอิมแพ็คจัสมินท์ การแสดงแบบมีที่นั่ง 5ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 12,000ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ชั้น1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอิมแพ็คจัสมินท์ แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ</li> <li>• ชั้น2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่</li> <li>• ชั้น3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25ห้อง</li> <li>• ชั้น4 เป็นพื้นที่อิมแพ็คจัสมินท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมแพ็คจัสมินท์</li> </ul> <p>ที่ดิน</p> <p>โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76ไร่ 1งาน 53.7 ตารางวา</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและ</p>

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

กระจายเสียง เจ้าของกรรมสิทธิ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท	
ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึง สถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)	ข้อมูลทั่วไป สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 1-4 และในปี พ.ศ.2546 สำหรับอาคาร 5-8 อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคารและ ห้องประชุมจำนวน 6 ห้อง อาคาร 1-4 มีความสูง 4 ชั้น <ul style="list-style-type: none"><li>● ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานห้อง ปฐมพยาบาล Cyber Café และห้องละหมาด</li><li>● ชั้น 2 จัดให้มีห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังสามารถจัด ประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆและยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายใน อาคารแสดงงานได้ทั้งหมด</li><li>● ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร</li></ul> อาคาร 5-8 มีความสูง 2 ชั้น <ul style="list-style-type: none"><li>● ชั้น 1 พื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรองVIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้ จัดงานและห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ</li><li>● ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด</li></ul> ที่ดิน โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า พื้นที่รวม (Gross Floor Area) 99,519 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้า ภายนอกอาคาร พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area) 53,471 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/ เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง งานระบบ ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบ ระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและ ระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและ กระจายเสียง เจ้าของกรรมสิทธิ์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

<p>ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)</p>	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็คฟอรัมและอาคารจอดรถ</p> <p>อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องประชุม Banquet และห้องแชฟไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น</li><li>• ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์ไดมอนด์บอลรูม และห้องแชฟไฟร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง</li></ul> <p>อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน</p> <p>ที่ดิน</p> <p>โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29ไร่ 3งาน 70.1 ตารางวา</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>122,191 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p>งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p> <p>เจ้าของกรรมสิทธิ์</p> <p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท</p>
<p>อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)</p>	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี 2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วยห้องบอลรูม 1ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถ ซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ</li><li>• ชั้น 2 พื้นที่สำหรับแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้องรับรองVIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ</li><li>• ชั้น 3 ประกอบด้วย Press Center, Titanium Lounge ห้องเอนกประสงค์ และ</li></ul>

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ห้องระบบต่างๆ

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา ที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 68090 เลขที่ดิน 40 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1. อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2. ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4. อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	30994 เลขที่ดิน 10	- 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา
	41954 เลขที่ดิน 27	- 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา
	68090 เลขที่ดิน 40	- 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

รายได้จากทั้ง 4 อาคาร 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 1,109,730,713 บาท

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2.4.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ประเมิน บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ จำกัด (ประเทศไทย) เลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และงานระบบ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต ซึ่งคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินในอนาคต คิดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆจะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ หรืออาจสรุปได้ว่าวิธีรายได้ดังกล่าวนี้ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดย ราคาประเมินล่าสุด เท่ากับ 19,603 ล้านบาท

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การประเมินด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างของทรัสต์ มีสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของทรัสต์นั้นสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า (Appraisal Approach)	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตหลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของทรัสต์ตามลักษณะการกำหนดผลประโยชน์ที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 2.5 การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ระยะเวลาการประเมิน (Appraisal Period)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
พื้นที่สำหรับใช้เพื่อจัดงาน (Hall Area)	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเข้าพักเพื่อการจัดงาน (Occupancy Rate)	ประมาณร้อยละ 55 - ร้อยละ 57 ของพื้นที่สำหรับใช้จัดงาน
อัตราค่าตอบแทนการให้พื้นที่จัดงาน (Venue Service Rate)	ประมาณ 61-88 บาทต่อตารางเมตร ต่อวัน
อัตราการเติบโตของค่าบริการพื้นที่ (Growth Rate)	ร้อยละ 4 ทุกปีสำหรับ 4 ปีแรก จากนั้นกำหนดให้เติบโตเท่ากับร้อยละ 3.5 ทุกๆปี
อัตราส่วนแบ่งรายได้ ค่าตอบแทนการให้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ (Food & Beverage Rights Fee Rate)	ร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อัตราส่วนแบ่งรายได้ ค่าตอบแทน การให้พื้นที่กองทรัสต์เพื่อ ดำเนินการร้านอาหาร (Restaurant Rental Rate Fee )	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทน การให้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ (Media Rights Fee Rate)	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่ (Rental Growth Rate)	ร้อยละ 5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure)	ร้อยละ 3 ของรายได้ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภท
	<p>1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base fee) เท่ากับอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ต.ค. 57 - 31 มี.ค. 58 เท่ากับร้อยละ 1.25</li> <li>- 1 เม.ย. 58- 31 มี.ค.59 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 1.75</li> <li>- 1 เม.ย. 59 - 31 มี.ค. 60 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 5.75</li> <li>- 1 เม.ย. 60 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 6.75</li> </ul> <p>โดยคำนวณจากร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นๆ</p>
	<p>2. ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) เท่ากับอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ต.ค. 57 - 31 มี.ค. 58 เท่ากับร้อยละ 1</li> <li>- 1 เม.ย. 58- 31 มี.ค.59 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 1.75</li> <li>- 1 เม.ย. 59 - 31 มี.ค. 60 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 4.5</li> <li>- 1 เม.ย. 60 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 5.5</li> </ul> <p>โดยคำนวณจากร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์</p>
อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	อัตราร้อยละ 3.5
อัตราคิดลด (Discount Rate)	อัตราร้อยละ 9.5

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมMICE ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และเนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินงานธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

ข. ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)	
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สิน	44,927,111.50
ค่าจดจำนอง	200,000.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>45,127,111.50</b>

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดผลประโยชน์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรกมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาลดภาระจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรืออิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินไปจัดหาลดภาระในรูปแบบของการให้ใช้และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาลดภาระ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า อย่างไรก็ตามกองทรัสต์จะมีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาลดภาระดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

### 1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ที่ได้จากการจัดหาลดภาระในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้นเพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์จะมีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้นเพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่อิมแพ็ค (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนและเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เปิดเผยไว้หัวข้อ รายการระหว่างกัน

**2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว**

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้เช่า/ใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง หนึ่ง กองทรัสต์ได้ทำสัญญาให้เช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาวกับอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คเช่าใช้/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

**3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา**

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คเพื่อเป็นค่าตอบแทนที่อิมแพ็คใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยอิมแพ็คเป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ ในขณะที่อิมแพ็คจะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์กับอิมแพ็ค ในปัจจุบันอิมแพ็คมีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณางานบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ตกลงให้อิมแพ็คใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา อิมแพ็คจะเป็นผู้หาลูกค้าใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ให้กับกองทรัสต์เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนพื้นที่จัดงานนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า ส่วนรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาวและรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ของผู้เช่า/ใช้พื้นที่ในกรณีของรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้ และผันแปรไปตามรายได้ที่อิมแพ็คได้รับในกรณีของรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณา ทั้งนี้อัตราส่วนของรายได้คงที่ต่อรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับนั้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 88 ของรายได้ทั้งหมด และรายได้ผันแปรอยู่ที่ประมาณร้อยละ 12 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์

อนึ่งจะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดผลประโยชน์เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

**2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

**ก. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิซัน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครือ บางกอกแลนด์ โดยอิมแพ็คจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ.2542 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2558 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในอิมแพ็คเป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิซัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิซัน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม ตารางดังต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของอิมแพ็ค

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT Exhibition Management Co., Ltd.")
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม พ.ศ. 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	- นายอนันต์ กาญจนพาสน์ - นายชยุพวง กาญจนพาสน์ - นายชยุธัง กาญจนพาสน์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>

ที่มา: Business Online และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้คำแนะนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของอิมแพ็คในการให้บริการในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ และศูนย์ประชุมในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี อย่างต่อเนื่อง ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จึงได้รับมอบรางวัลที่สำคัญหลายรางวัล ได้แก่

- TCEB Approved Event Award
- UFI ICT Award 2010 Runner Up
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Business Trade Exhibition Award
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Incentive Meeting Award (Inbound)
- ThaiFex-World of Food 2011-Gold, Silver and Bronze Winners
- Thailand Ultimate Chef Challenge 2012- Gold, Silver and Bronze Winners
- TIS 22300 MICE Security Management System Certification

นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่



ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโครท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ISO 50001 Energy Management Standard Certification
- ISO 22000 Food-Safety Management Standard Certification

จากการที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์พ็ชชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน IMPACT ARENA, IMPACT EXHIBITION CENTER, IMPACT FORUM และ IMPACT CHALLENGER (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน) มานานกว่า 10 ปี ทำให้อิมแพ็คมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินทั้ง 4 เป็นอย่างดี การที่อิมแพ็คได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT หลังจากที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์

นอกจากการเป็นเจ้าของและบริหารงานทรัพย์สินหลักทั้ง 4 แล้ว ในปัจจุบัน อิมแพ็คยังทำหน้าที่บริหารศูนย์การประชุมและการแสดงที่จะไม่นำเข้ากองทรัสต์ในครั้งนี้ อีก 2 ศูนย์ ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	ลูกค้าเป้าหมาย
ไปรษณีย์กลาง (Grand Postal Building)	อาคารไปรษณีย์กลาง 1160 ถนนเจริญกรุง แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กทม.10501	เป็นอาคารคล้ายตัวอักษร ตัวที่มีความสูง 4 ชั้น รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สำหรับงานห้องประชุมสัมมนา และการจัดเลี้ยงสังสรรค์ ต่างๆ	8,000	3,750	กลุ่มลูกค้าจัดงานคอนเสิร์ตและกลุ่มลูกค้าบริษัทเอกชนทั่วไป
ภูเก็ต	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557	เจ้าของศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมที่ภูเก็ตกำลังอยู่ในระหว่างการยื่นขอใบอนุญาต EIA (การศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม) โดยคาดว่าจะการก่อสร้างโครงการจะเริ่มดำเนินการภายในปี พ.ศ.2558 โดยลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมที่ภูเก็ตนี้จะเป็นหน่วยงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ (ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นต่างประเทศ) ที่ต้องการใช้พื้นที่ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมเพื่อจัดการประชุมและการท่องเที่ยวเพื่อรางวัล (Incentive) ในระดับนานาชาติ			

ที่มา: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์พ็ชชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

อนึ่ง ทั้งไปรษณีย์กลาง (ซึ่งได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว) และภูเก็ต (ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ) ไม่ได้มีการแข่งขันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์แต่อย่างใด เนื่องจากที่ตั้งของทั้งไปรษณีย์กลางและภูเก็ตอยู่ห่างจากที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์มาก และรูปแบบการใช้งานมีลักษณะที่แตกต่างจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีแรก 1 ร้อยละ 1.75 ในปีแรก 2 ร้อยละ 4.50 ในปีแรก 3 และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีแรก 1 ร้อยละ 1.75 ในปีแรก 2 ร้อยละ 5.75 ในปีแรก 3 และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึงค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่า ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

**ค. ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์**

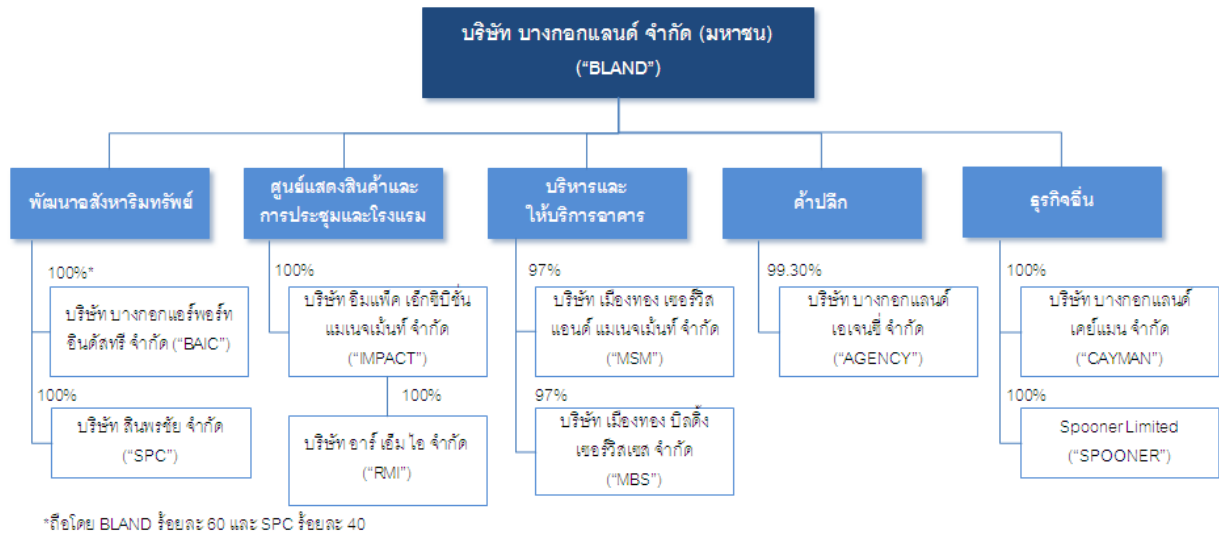
ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ("เครือบางกอกแลนด์") โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

**ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์**

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2558 เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ BLAND และบริษัทย่อยของ BLAND ทั้งหมด คือ กลุ่มกาญจนาพาน์ ซึ่งตามแบบ 56-1 ประจำปี 2557/2558 ซึ่ง BLAND จัดทำและเปิดเผยต่อผู้ลงทุน มีการเปิดเผยว่ากลุ่มกาญจนาพาน์มีสัดส่วนการถือหุ้นใน BLAND คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.52 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ BLAND ณ วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ.2558 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด

ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,643.97
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด ("BAIC")	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สิมพรชัย จำกัด ("SPC")	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30.00

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือ หุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
		ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ บิซเนส แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT")	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการ ประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI")	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอ เจนซี จำกัด ("AGENCY")	99.3 %	อาคารคิมโป ถนนแจ้งวัฒนะ บ้านใหม่ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ธุรกิจค้าปลีก	200.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิส เชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97 %	อาคารคิมโป ถนนแจ้งวัฒนะ บ้านใหม่ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารจัดการงานสาธารณูปโภค	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลด์ดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด ("MBS")	97 %	อาคารคิมโป ถนนแจ้งวัฒนะ บ้านใหม่ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์ แมน จำกัด ("CAYMAN")	100 %	เคย์แมน ไอซ์แลนด์	ออกตราสารหนี้ในรูปสกุลเงิน Swiss Franc และ US Dollar	\$US 10,000
Spooner Limited ("SPOONER")	100 %	เขตเศรษฐกิจพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการค้า	\$HK2

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครื่องบางกอกแลนด์ได้จาก website ของบริษัทที่ <http://www.bangkokland.co.th> และ  
website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่  
ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิซเนส แมเนจเม้นท์ จำกัด  
("อิมแพ็ค") ซึ่งปัจจุบันอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ IMPACT GROWTH REIT

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### นโยบายการกู้ยืมเงิน

- 1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
  - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
  - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
  - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
  - กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
  - การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- 3) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
  - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง(1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงินการกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่น่าจะเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ . 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด เช่นการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาต่อกองทรัสต์
  - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ
- 5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน  
กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เนื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
  - ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเนื้อทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทน
  - กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์
- กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป
- 7) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี
- กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ ธนาคารกสิกรไทย และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 3,900 ล้านบาท สำหรับเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 200 ล้านบาท สำหรับปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 อนึ่งอัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง
อายุเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: 5 ปี และ 7 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: 5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาวิธีไถ่ถอนเงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการพิจารณาวิธีไถ่ถอนเงินกู้ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด

การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"><li>1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์</li><li>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย</li><li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li><li>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li></ol>

#### 8) ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่นในการกู้ยืม

ในส่วนของเงินกู้ยืมสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากสถาบันการเงินสำหรับการดำเนินการดังกล่าว อาจต่ำกว่าจำนวน 200 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ต้องใช้จริงในการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต กระแสเงินสดในอนาคตจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคตในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการ ซึ่งจัดอยู่ในอุตสาหกรรม MICE ที่กำลังได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากรัฐบาลไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในปัจจุบันอุตสาหกรรมประเภท MICE นั้นหมายถึงกลุ่มธุรกิจ 4 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive Travel) ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) และธุรกิจการจัดงานแสดงสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition)

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ในปี พ.ศ.2556 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาและสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปน. กำหนดให้เป็นปีแห่งการส่งเสริมอุตสาหกรรม MICE และได้มีการกำหนดกลยุทธ์เพื่อส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นประเทศผู้นำในด้าน MICE ในเอเชียแปซิฟิก

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมประเภท MICE มีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้น อันเป็นผลมาจากการก้าวเข้ามามีบทบาทมากขึ้นของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจกำลังพัฒนาในแถบเอเชียแปซิฟิก ซึ่งเป็นกลุ่มประเทศที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศแถบยุโรปค่อนข้างน้อย อีกทั้งยังมีการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศที่ค่อนข้างแข็งแกร่ง รองรับด้วยกลุ่มแรงงานที่มีความสามารถและมีความยืดหยุ่นสูง ตลอดจนมีสภาพการเงินเพื่อค้า ทำให้เอเชียแปซิฟิกเป็นกลุ่มประเทศที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยเติบโตถึงร้อยละ 6.1 ในปี พ.ศ.2556 และคาดว่าจะโตขึ้นถึงร้อยละ 6.2 และ 6.5 ในปี พ.ศ.2557 และพ.ศ.2558 ตามลำดับ ด้วยเหตุดังกล่าว ธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจึงน่าจะได้รับการพัฒนาและมีโอกาสในการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การแข่งขันที่มากขึ้นทำให้แต่ละประเทศต้องหาจุดเด่นของตนเองในการแข่งขันและเสนอบริการที่มีความหลากหลายให้แก่ลูกค้ากลุ่มต่างๆ โดยในปัจจุบันรัฐบาลในแต่ละประเทศได้ให้ความสนใจและให้การสนับสนุนผู้ประกอบการในกลุ่มนี้มากขึ้น และได้ออกนโยบายต่างๆ เพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรม MICE ให้เป็นหนึ่งในกลไกสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีจุดมุ่งหมายสำคัญในการสร้างประโยชน์ให้แก่ประเทศในหลายระดับ อันได้แก่

- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรง (Direct Interests) เช่น ผู้จัดงาน บริษัทรับเหมาก่อสร้าง บริษัทจัดการขนส่งสินค้าและสถานที่จัดงาน
- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่อง (Indirect Interests) เช่น ธุรกิจร้านอาหาร โรงแรม ศูนย์การค้า บริษัททัวร์ สายการบิน ธุรกิจบันเทิง ธุรกิจประชาสัมพันธ์และโฆษณา
- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นตกทอด (Induce Interest) เช่น ผลประโยชน์ที่ส่งผลมายังประเทศไทยที่ไม่สามารถคิดมูลค่าได้และภาพลักษณ์ที่ดีต่อประเทศ เป็นต้น

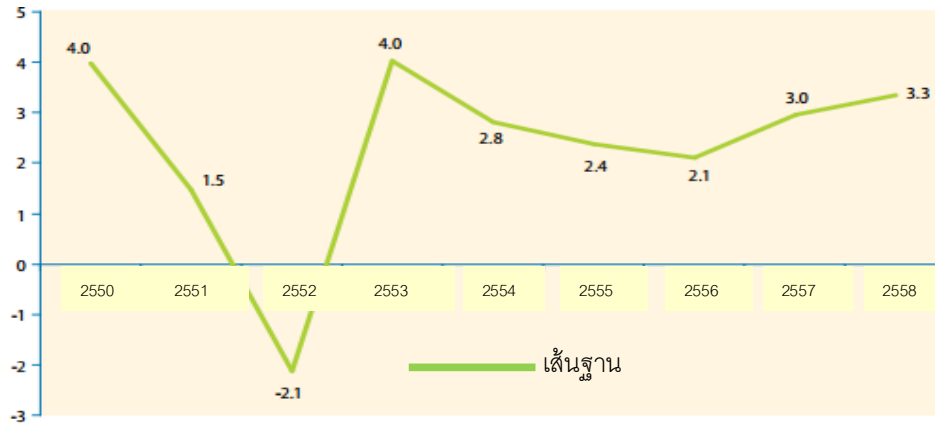
ที่มาของข้อมูล : Economic review and Outlook Implications for Pacific December 2014

### ภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อเศรษฐกิจโลก

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งครอบคลุมถึงอุตสาหกรรม MICE นั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสถานะเศรษฐกิจ โดยในกรณีที่เศรษฐกิจในระดับมหภาคมีการเจริญเติบโตได้ดี มีความต้องการใช้บริการและสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดงาน MICE ประเภทต่างๆ ที่เพิ่มมากขึ้น และมีผู้ผลิตสินค้าให้บริการจำนวนมาก ลูกค้าจะเลือกซื้อบริการ/รับบริการจากผู้ผลิต/ผู้ให้บริการซึ่งที่สามารถตอบสนองความต้องการได้มากที่สุด การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การประชุมต่างๆ จึงต้องนำเสนอตนเองเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากอุตสาหกรรม MICE มีการเจริญเติบโต การเดินทางท่องเที่ยวทั้งภายในและต่างประเทศก็จะมีกรเจริญเติบโตที่สอดคล้องกัน จึงอาจกล่าวได้ว่าอุตสาหกรรม MICE และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เกี่ยวเนื่องกับภาวะเศรษฐกิจอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้



กราฟแสดงการเติบโตของเศรษฐกิจโลก



ที่มา: World Economic Situation and Prospects 2014

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเพียงเล็กน้อยและคาดการณ์ว่าจะโตขึ้นจากอัตราการเติบโตร้อยละ 2.4 ในปี พ.ศ.2555 เป็นร้อยละ 2.1 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.3 ในปี พ.ศ.2556 พ.ศ.2557 และพ.ศ.2558 ตามลำดับ แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังมีความอ่อนแอ ทำให้เกิดความเสียหายโดยเฉพาะในประเทศที่พัฒนาแล้วตัวอย่างเช่นสหรัฐอเมริกาที่เผชิญปัญหาวิกฤตซับไพรม์ (Sub-Prime) และปัญหาการว่างงานที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจอื่นๆ และฝั่งทวีปยุโรปจากปัญหาหนี้สินสาธารณะของกรีซ โปรตุเกส สเปน และอิตาลี ที่ส่งผลให้เศรษฐกิจในภูมิภาคอยู่ในช่วงชะลอตัว

แม้ว่าการขยายตัวของประเทศกำลังพัฒนาและตลาดเกิดใหม่ในช่วงที่ผ่านมาได้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ดีแต่ก็อาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว ในขณะที่เดียวกันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวก็จะได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจและภัยธรรมชาติ โรคระบาด รวมถึงความไม่แน่นอนด้านการเมือง อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมของโลก (Global GDP) ยังคงสะท้อนภาพรวมทั้งการเติบโตในอัตราการจ้างงานสะท้อนถึงโอกาสการเติบโตของอุตสาหกรรม MICE ในแถบประเทศกลุ่มกำลังพัฒนา ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วยเช่นกัน

ในปี พ.ศ.2558 ประเมินการว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวน่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3.7 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 3.3 รายได้รวมจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2557 ซึ่งมีมูลค่า 7,580.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งเท่ากับ 9.8% ของ GDP เป็น 7863.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ เท่ากับ 9.9% ของ GDP และคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 3.8% ทุกปี เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 11,381.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ ในปี พ.ศ.2568 คิดเป็น 10.5% ของ GDP

การสร้างงานจะเพิ่มขึ้น 2% จากปี 2557 ซึ่งมีจำนวนการจ้างงาน 105,408,000 ล้านคน และประมาณการว่าจะเพิ่มขึ้น 2% ในปี 2558 คิดเป็นจำนวน 107.5 ล้านคน และประมาณการว่าจะเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี คิดเป็นจำนวน 130.6 ล้านคน ในปี 2568 ทั้งนี้ แนวโน้มของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในระยะยาวคาดว่าจะเติบโตไปในทิศทางที่ดี

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

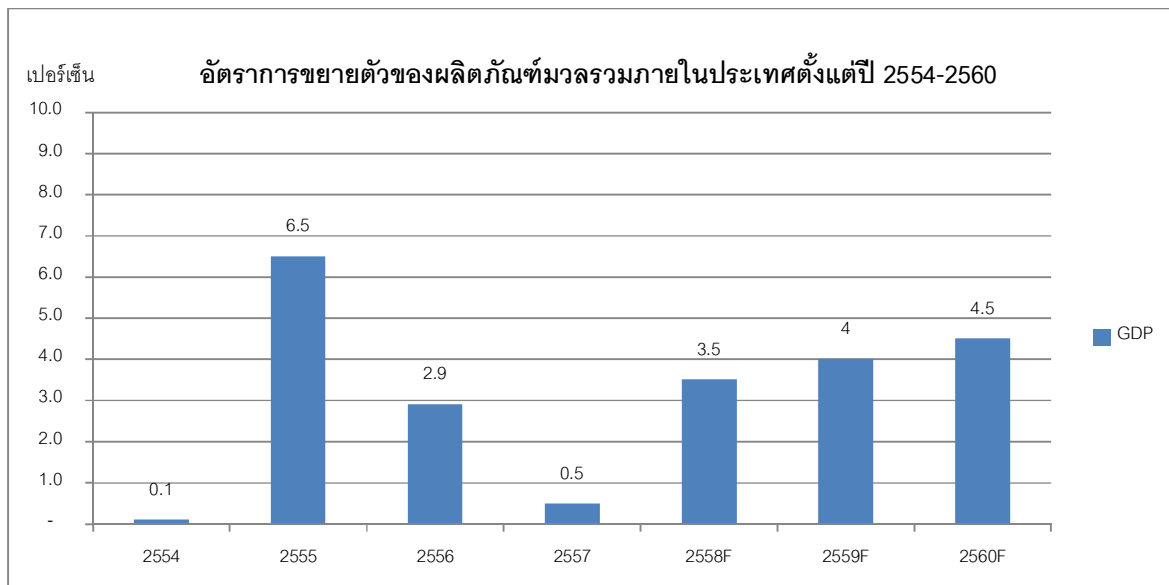
องค์การการท่องเที่ยวโลก (UNWTO) ประเมินว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งนับว่าสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในช่วงพื้นตัว จากข้อมูลในอดีตพบว่าอุตสาหกรรม MICE มีอัตราการเติบโตอย่างสม่ำเสมอและมีความสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม MICE จะเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างมั่นคง รวมถึงสามารถฟื้นตัวจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจได้เร็วกว่าหลายอุตสาหกรรมโดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชียแปซิฟิกซึ่งเป็นภูมิภาคที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงและได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีโอกาสเติบโตได้ดี

ที่มา: World Travel & Tourism Council 2015

### แนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (Gross Domestic Product)

แม้ว่าประเทศไทยจะพบกับปัญหาความวุ่นวายทางการเมืองในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจในระดับมหภาคโดยภาพรวมของประเทศก็ยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องจากพื้นฐานของเศรษฐกิจไทยที่มีความแข็งแกร่งในระดับหนึ่ง โดยแผนภาพดังต่อไปนี้แสดงถึงอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศไทยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2554 - พ.ศ.2557 และประมาณการอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปี พ.ศ.2558 – 2560

ตารางแสดงอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ.2554-2557 และประมาณการอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปี พ.ศ.2558 2559 และ พ.ศ.2560



ที่มา : ธนาคารโลก (World Bank) 2014

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทั้งนี้ นักวิเคราะห์คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในระดับมหภาคของไทยน่าจะมีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.5, 4 และ 4.5 ในปี พ.ศ.2558, 2559 และ ปี พ.ศ.2560 ตามลำดับ หลังจากปัญหาทางการเมืองภายในประเทศมีแนวโน้มที่จะคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น โดยอาศัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจของไทยที่ยังมีความแข็งแกร่งในระดับหนึ่ง ซึ่งการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจทางด้าน MICE รวมถึงศูนย์ประชุมและแสดงสินค้าในประเทศไทย

### สถานการณ์ท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยถือเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางมาท่องเที่ยวทั้งเชิงธุรกิจและเชิงนันทนาการ ในแต่ละปีมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากเดินทางมาเพื่อเข้าร่วมกิจกรรม MICE ในประเทศไทย ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมของประเทศไทย

#### THAILAND: DIRECT CONTRIBUTION OF TRAVEL & TOURISM TO GDP



ที่มา : WTTC Travel & Tourism Economic Impact Thailand 2015

จะเห็นได้ว่ารายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี พ.ศ.2557 ประเทศไทยมีรายได้จากผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรงจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,037.3 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16 ของ GDP รวมของประเทศ และประเมินว่ารายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ในปี พ.ศ.2558 และจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2557 จนถึงปี พ.ศ.2568 ประมาณการรายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7% ต่อปีคิดเป็นมูลค่า 2,045 พันล้านบาท การเติบโตที่เข้มแข็งและต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทยจะส่งผลทำให้อัตราการจ้างงานภายในประเทศไทยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

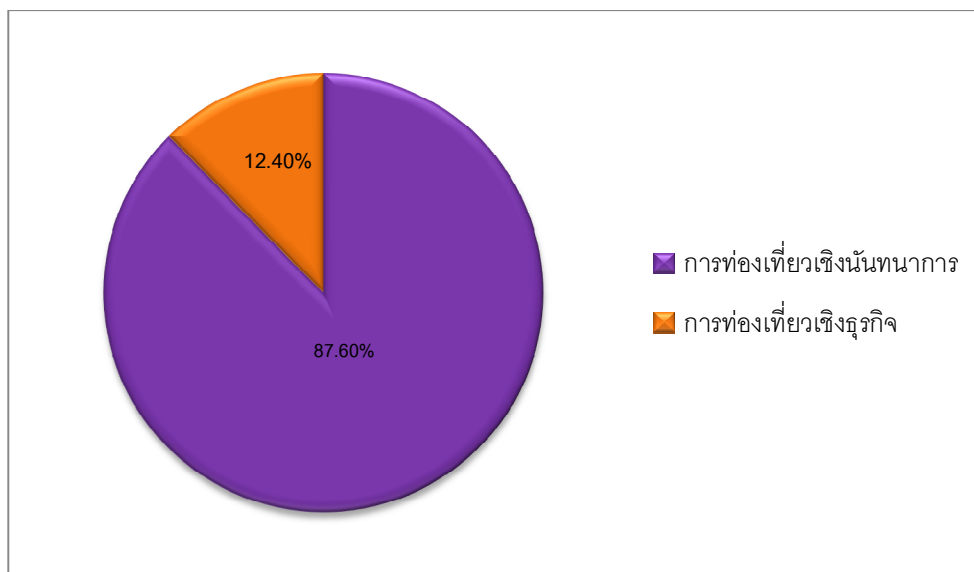
โดยรายได้ของประเทศที่คาดว่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวส่วนหนึ่งจะมาจากการขยายตัวของธุรกิจ MICE ที่มีความสอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

แผนภาพสัดส่วนของรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวซึ่งเน้นหนักการต่อรายได้จากการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ

ปีพ.ศ. 2555

Thailand Travel & Tourism's Contribution to GDP

Business vs. Leisure 2557



ที่มา: WTTC Travel & Tourism Economic Impact ปี พ.ศ.2558

รายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงนันทนาการสร้างรายได้เท่ากับ 87.6% ของ Direct Contribution & Tourism to GDP ในปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ 1,641.7 พันล้านบาท เทียบกับ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ 12.4% ของ Direct Contribution & Tourism to GDP รายได้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงนันทนาการ ประมาณการจะเพิ่มขึ้น 3.5% ในปี พ.ศ.2558 เป็นมูลค่า 1,699.1 พันล้านบาท และจะเพิ่มขึ้นปีละ 6.9% คิดเป็นมูลค่า 3,297.2 พันล้านบาท ในปี พ.ศ.2568 ส่วนรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงธุรกิจคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 4.8% ในปี พ.ศ.2558 เป็นมูลค่า 243.4 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้น 4.7% คิดเป็นมูลค่า 385.3 พันล้านบาท ในปี พ.ศ.2568

จะเห็นว่าอัตราการเติบโตของการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจนั้นมีมากกว่าการท่องเที่ยวเชิงนันทนาการซึ่งเป็นประโยชน์ต่ออัตราการเติบโต และโอกาสขยายตัวทางธุรกิจของกลุ่มอุตสาหกรรม MICE นั่นเอง

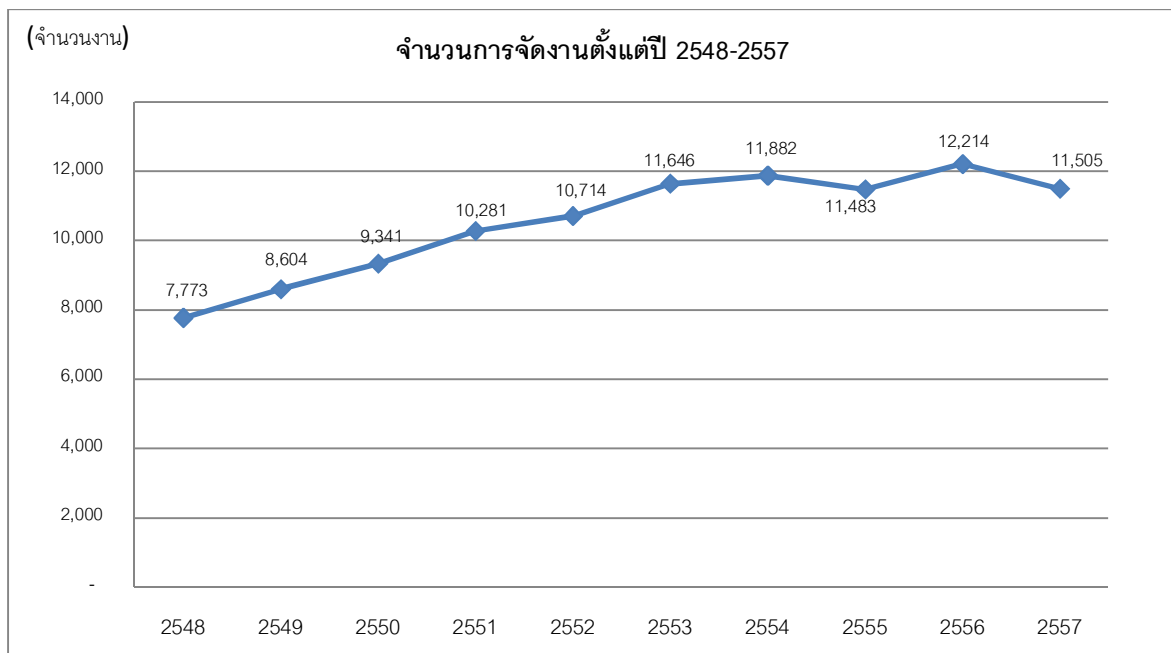
ทิศทางและความสำคัญของอุตสาหกรรม MICE ของโลก

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญโดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศในการสร้างรายได้ สร้างงานและก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

แผนภาพแสดงจำนวนการประชุมองค์การระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี พ.ศ.2548 - 2557



ที่มา : ICCA Statistics Report 2014

อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report ปี พ.ศ.2548 – 2557 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่า ในปี พ.ศ.2557 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 11,505 ครั้ง ลดลงจากปีก่อนหน้า 709 ครั้ง หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงที่สอดคล้องกับการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2557

อย่างไรก็ดีหากมองในระยะยาวแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 – 2557 จำนวนการจัดงานแสดงทั่วโลกมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 5.62 ต่อปี

นอกจากจำนวนงานที่จัดขึ้นในประเทศไทยแล้วเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆในโลก ปี พ.ศ.2557 ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 33 และเมื่อเทียบในกลุ่มเอเชียแปซิฟิก กรุงเทพฯอยู่ในอันดับที่ 8 ตามตารางดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ตารางแสดงอันดับจำนวนการจัดงานประชุมของแต่ละประเทศ

Worldwide ranking: number of meeting per Country

Rank	Country	Meeting
1	U.S.A	831
2	German	659
3	Spain	578
4	United Kingdom	543
5	France	533
6	Italy	452
7-32	countries that have event from 337-124 events	5,327
33	Chile	118
	Thailand	118
35- 99	countries that have event from 116-5 events	2,235
	Other countries that have event less than 5 events	111
	Total	11,505

ที่มา: ICCA Statistics Report 2014

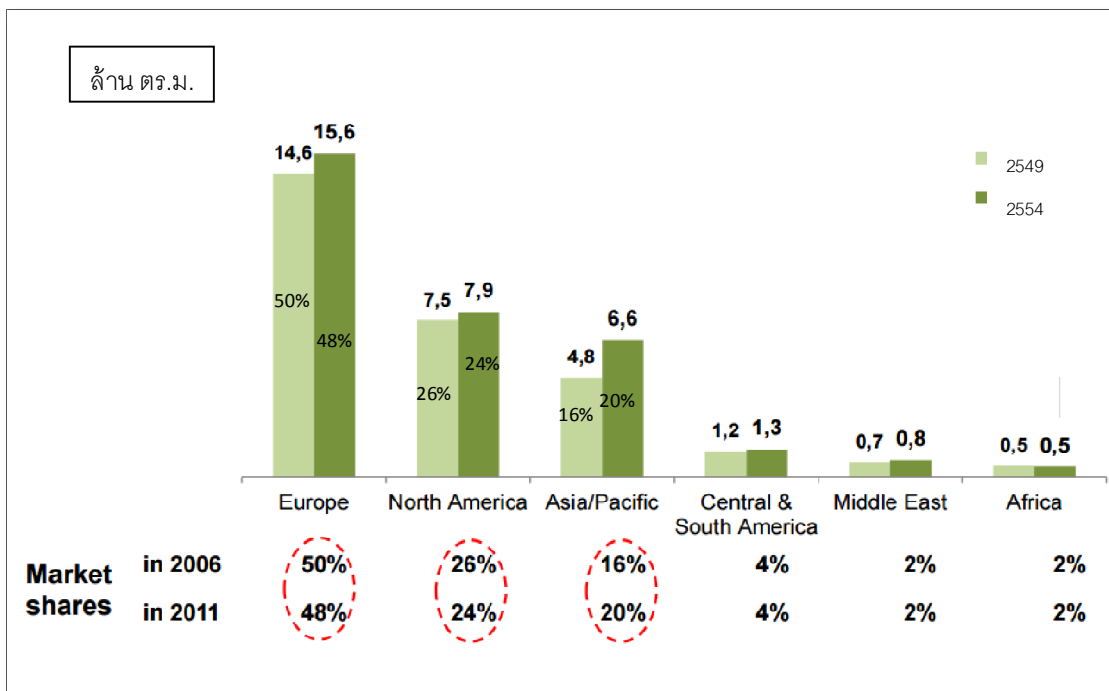
ตารางแสดงอันดับการจัดงานของเมืองหลวงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและตะวันออกกลาง

Asia Pacific & Middle East ranking: number of meeting per city

Rank	Country	Meeting
1	Japan	337
2	China-P.R.	332
3	Australia	260
4	Republic of Korea	222
5	Chinese Taipei	145
6	Singapore	142
7	Malaysia	133
8	Thailand	118
9-26	countries that have event from 116-5 events	687
	Others countries that have event less than 5 events	41
	Total	2,417

ที่มา: ICCA Statistics Report 2014

แผนภาพแสดงทิศทางและส่วนแบ่งทางการตลาดของศูนย์นิทรรศการและการประชุมระหว่างปี 2549 และ 2554



ที่มา : UFI, Global Exhibition Industry statistics March 2011

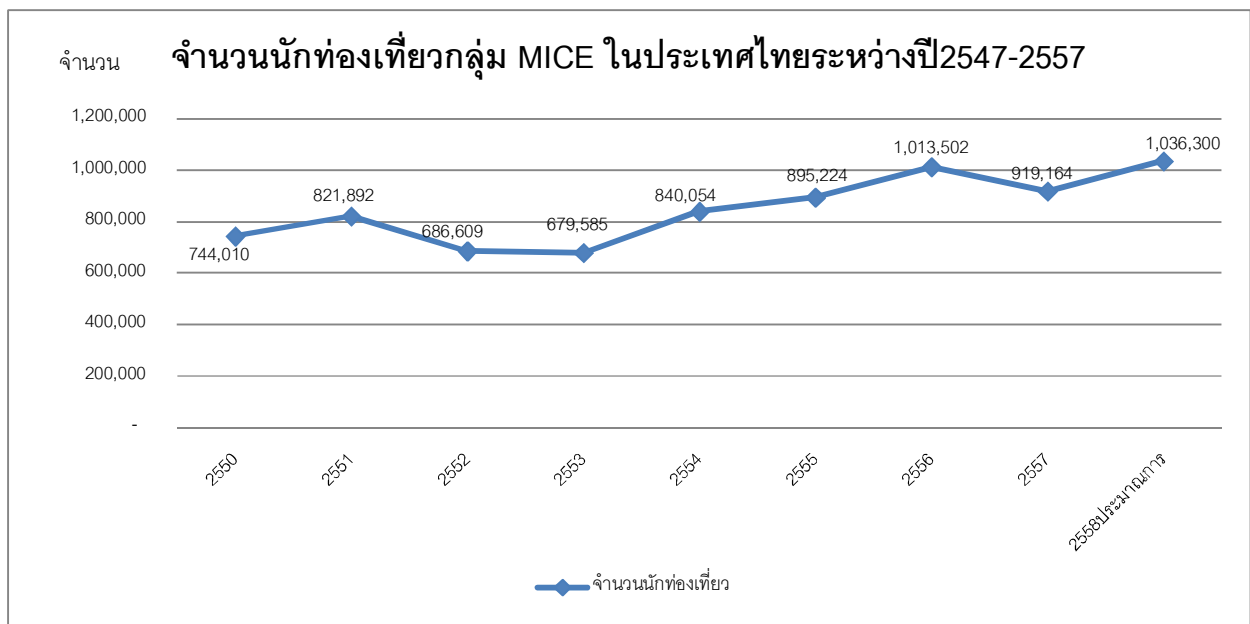
อ้างอิงจาก UFI (The Global Association of the Exhibition Industry) พบว่าในปี พ.ศ.2554 ทั่วโลกมีศูนย์การจัดงานแสดงจำนวน 1,197 ศูนย์ (ซึ่งรวมเฉพาะศูนย์การจัดแสดงสินค้าที่มีขนาดมากกว่า 5,000 ตารางเมตรเท่านั้น) รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 32.6 ล้านตารางเมตร โดยเฉลี่ยนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2549 มีพื้นที่การจัดงานแสดงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.3 ต่อปี คิดเป็นพื้นที่งานแสดงเพิ่มขึ้นทั้งหมด 3.4 ล้านตารางเมตร และจัดเป็นพื้นที่งานแสดงจัดใหม่ร้อยละ 54 และพื้นที่ต่อเติมคิดเป็นร้อยละ 46 ซึ่งถือได้ว่าเป็นสัญญาณที่ดีที่บ่งชี้ถึงการเข้าสู่ภาวะการเติบโตของอุตสาหกรรม MICE

### อุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย

ในปี พ.ศ.2554 สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปน. ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรม MICE ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ MICE 54 สำหรับช่วงระยะเวลา 5 ปี ซึ่งแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อขยายอุตสาหกรรม MICE ของไทยให้เติบโตในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ให้ถึงร้อยละ 30.9 หรือคิดเป็นจำนวน 1.11 ล้านคน ซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวในด้านรายได้ของอุตสาหกรรม MICE ให้มากกว่าร้อยละ 41.5 คิดเป็นรายได้ 1.1 แสนล้านบาท

แม้ว่าในปัจจุบันอุตสาหกรรม MICE ของไทยจะมีส่วนแบ่งตลาดเพียงประมาณร้อยละ 9 ของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม แต่จากทิศทางการพัฒนาและการขยายธุรกิจอุตสาหกรรม MICE ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า บวกกับการปฏิบัติตามแผนยุทธศาสตร์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในอุตสาหกรรม MICE ทำให้คาดว่าส่วนแบ่งตลาดของอุตสาหกรรม MICE จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 12.15 ของตลาดการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม พร้อมกับการผลักดันให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ MICE ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ภายในปีพ.ศ.2559

### แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2547-2557



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปีพ.ศ.2557



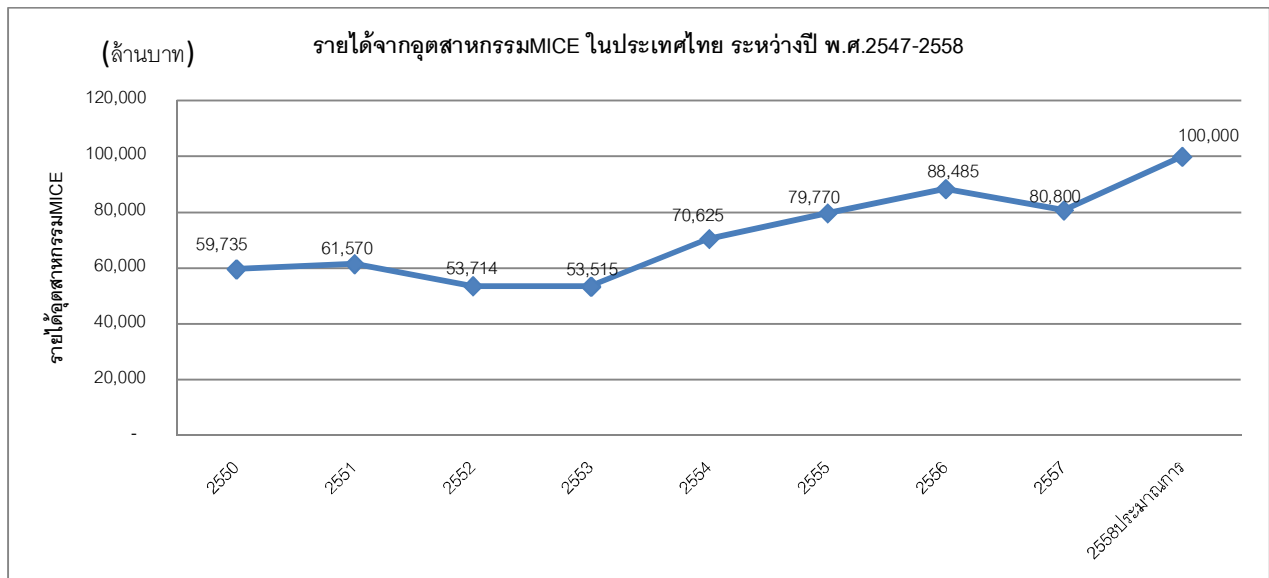
## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 โดยในปี พ.ศ.2554 ถือเป็นปีที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดในรอบตั้งแต่ปี พ.ศ.2550-2554 โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ถึง 840,054 คน อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ.2553 ประเทศไทยประสบวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาการเมืองภายในประเทศทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ลดลง 64,425 คน จากปี พ.ศ. 2550 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงประมาณร้อยละ 8.6

หลังปี พ.ศ.2553 จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวประมาณ 1,013,502 คน ในปี พ.ศ. 2556 แต่ในปี พ.ศ.2557จำนวนนักท่องเที่ยวมีจำนวน 919,164 คน ซึ่งลดลง 94,338 คน เนื่องจากเกิดปัญหาทางการเมืองและการประกาศภาวะฉุกเฉินภายในประเทศ แต่มีการคาดการณ์ว่าจะมีกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่จะเดินทางเข้าในประเทศไทยเพิ่มเป็นประมาณ 1,036,300 คน ในปี พ.ศ.2558

แผนภาพแสดงประมาณรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2547-2557



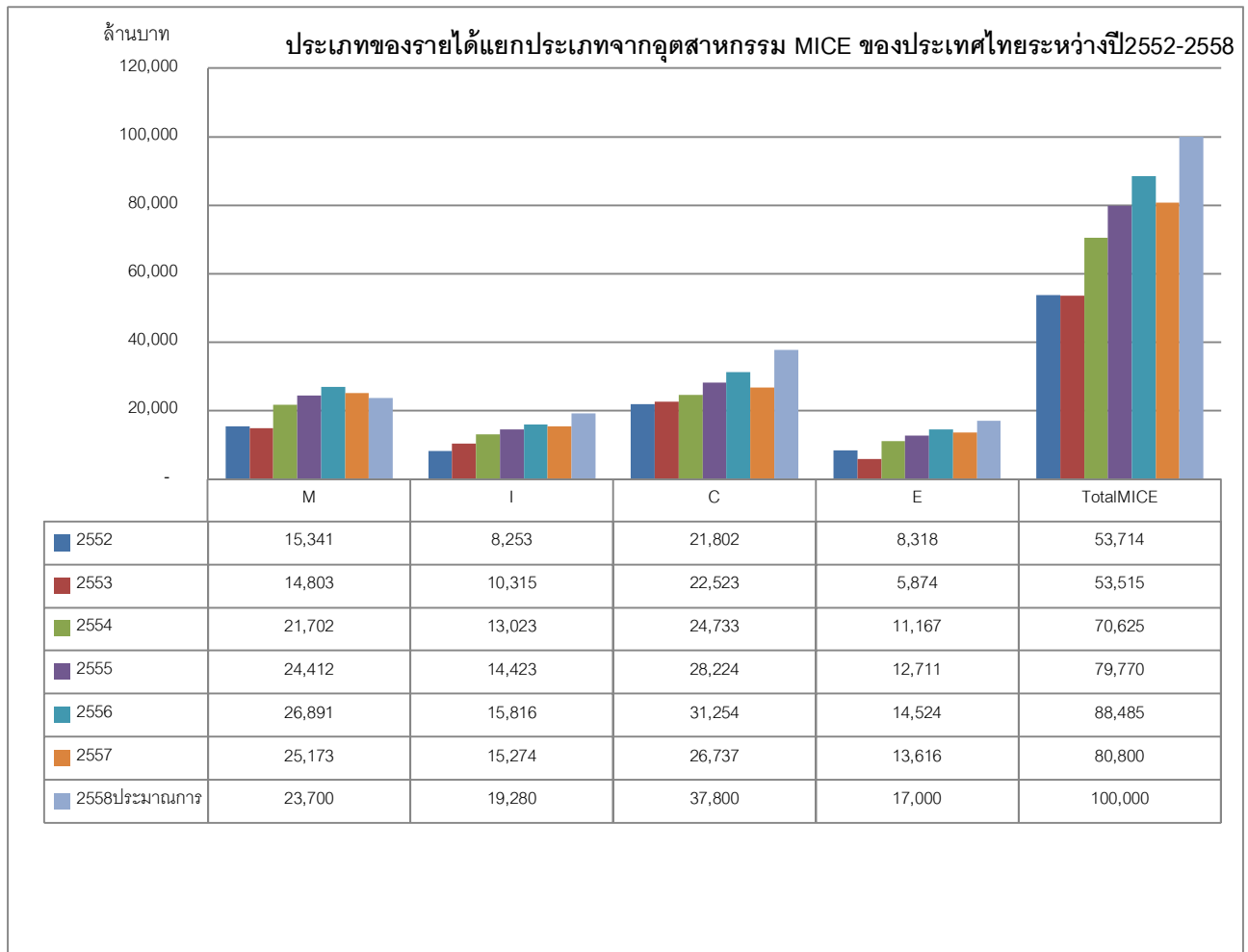
ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปีพ.ศ.2557

ในปี พ.ศ. 2550 ประเทศไทยมีรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ประมาณ 59,735 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่สูงที่สุดในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2550 - 2554 แต่เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาทางการเมืองภายในประเทศทำให้รายได้จากอุตสาหกรรม MICE ลดลงเล็กน้อย ในปี พ.ศ.2553 และหลังจากนั้น ก็มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนปี พ.ศ. 2556 อุตสาหกรรม MICE สามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยสูงถึง 88,458 ล้านบาท แต่เนื่องจากในปีพ.ศ. 2557 เกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมืองจึงทำให้รายได้อุตสาหกรรมเท่ากับ 80,800 ล้านบาท และ ลดลง 7,685 ล้านบาท คาดการณ์ในปีพ.ศ. 2558 ว่าจะมีรายได้จากอุตสาหกรรม 100,000 ล้านบาท

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

แผนภาพแสดงประเภทของรายได้แยกประเภทจากอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2552-2558



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปีพ.ศ.2557

จากปี พ.ศ.2552 – พ.ศ.2558 ทิศทางของอุตสาหกรรม MICE ได้มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้มากที่สุดในปี พ.ศ.2556 และรองลงมาได้แก่ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Travel Incentive) และธุรกิจการจัดแสดงงานสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition) ตามลำดับ และในปี พ.ศ.2556 ทุกๆกลุ่มธุรกิจสามารถสร้างรายได้ ได้มากกว่าปีที่ผ่านมา

ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบปัญหาที่เกิดจากผลกระทบของ อุทกภัย โรคระบาด เศรษฐกิจ และวิกฤตทางการเมือง ซึ่งทำให้จำนวนนักเดินทางและรายได้ลดลง แต่เมื่อเหตุการณ์เข้าสู่ภาวะปกติก็สามารถฟื้นตัวได้เร็วกว่าธุรกิจภาคอื่นๆ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

เปรียบเทียบพื้นที่งานแสดงสินค้า (ตร.ม.) ที่ใช้ในปี 2555 กับปี 2556

Exhibition space sold (net square meters), 2012 vs. 2013

Country	Estimated size 2012 vs.2013	Estimated annual size in m <sup>2</sup> in	Estimated annual size in m <sup>2</sup> in
	in % change	2013	2012
Taiwan	13.8%	716,250	629,250
Thailand	3.0%	506,250	464,250
China	8.0%	9,719,750	8,996,000
Indonesia	7.0%	203,000	189,750
Singapore	6.8%	329,250	308,250
Pakistan	6.2%	77,000	72,500
Vietnam	5.7%	158,750	150,250
India	5.4%	854,750	810,750
Philippines	4.3%	151,250	145,000
Australia	3.6%	556,250	536,750
Hong Kong	3.4%	906,000	876,500
Korea	3.4%	854,500	826,750
Japan	2.3%	1,977,000	1,932,750
Malaysia	1.4%	300,000	296,000
Macau	0.0%	72,500	72,500
Total	6.6%	17,382,500	16,307,250

ที่มา : BSG research & analysis

จากตารางข้างต้น จะเห็นว่าพื้นที่งานแสดงสินค้า ที่จัดในประเทศไทยปี พ.ศ.2556 เทียบในระดับประเทศหรือภูมิภาค จัดอยู่อันดับต้นๆ ส่วนงานแสดงสินค้าในเอเชียเติบโต 6.6% ในด้านของการใช้พื้นที่ในการจัดงานแสดงสินค้าโดยเปรียบเทียบช่วงเดียวกัน ในปี พ.ศ.2556 ประเทศไต้หวันและประเทศไทยไทย เพิ่มขึ้น 14% และ 3% ตามด้วยจีน 8% อุตสาหกรรมแสดงสินค้าในเซาท์อีสเอเชียอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งได้แก่ ประเทศไทย อินโดนีเซีย สิงคโปร์ และเวียดนาม ส่วนประเทศจีนเป็นตลาดใหญ่แต่เติบโตขึ้นเพียง 8.0%

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรปและอเมริกาจะอยู่ในภาวะถดถอย รวมถึงประเทศญี่ปุ่น แต่ก็ไม่มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรมไมซ์ในตลาดอาเซียน

**สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การค้าและนิทรรศการ**

ตลาดการประชุมและการจัดแสดงสินค้าและธุรกิจ (Meeting, Incentive Travel, Convention & Exhibition หรือ MICE) ในประเทศไทย มีการเติบโตขึ้นมากพร้อมกับการท่องเที่ยวซึ่งได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลการรายงานของหนังสือ CEI Asia Pacific 2014

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

Annual Industry Survey ระบุถึงผลการสำรวจความนิยมจากประเทศที่จัดนิทรรศการในเอเชียแปซิฟิก ว่าประเทศไทยได้รับความนิยมติดอันดับหนึ่งในสามของประเทศที่เป็นจุดหมายสำหรับการจัดนิทรรศการระดับนานาชาติมากที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกสำหรับการจัด MICE สาขาหนึ่ง ที่ประเทศไทยได้รับความนิยมสูงมาจากการส่งเสริมและการเปิดตลาด MICE ของภาครัฐบาล ซึ่งช่วยสนับสนุนและดึงดูดงานต่างๆเข้ามาในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ตลาดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการในประเทศไทยคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนจากภาครัฐซึ่งต้องการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวแห่งเอเชีย ประกอบกับการที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้มุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับตลาดกลุ่ม MICE และกิจกรรมการท่องเที่ยวระดับโลก (World Events) เพื่อส่งเสริมการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะทำให้อุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยมีโอกาสขยายตัวในระดับที่ดีและต่อเนื่องในอนาคต

ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	พื้นที่(ตารางเมตร)
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี	IMPACT	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	มีอาคารแสดงสินค้าและอาคารประชุมและมีที่จอดรถจำนวนมาก	120,000
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	BITEC	ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ	ฮอลล์ขนาดใหญ่ ซึ่งมีแผนขยายพื้นที่ใช้ประโยชน์	32,000
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	QSNCC	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	ประกอบด้วย 4 โซน สูง 1-3 ชั้น มีชุมสายโทรศัพท์ของตนเอง รองรับโทรศัพท์ได้ 1,000 สาย	18,000
ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall	ROYAL PARAGON HALL	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ประกอบด้วยพารา-คอนฮอลล์ 1,2,3	7,100

ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัทปีพ.ศ.2558

สถานที่จัดแสดงในร่ม

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	จำนวนที่นั่ง
อิมแพ็ค อารีน่า	IMPACT ARENA	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	อาคารการแสดงที่นั่งแบบอัฒจันทร์หลายระดับ	12,000
ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	THAILAND CULTURAL CENTER	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	หอประชุมและโรงละคร	3,500


หมายเหตุ : สถานที่จัดการแสดงในร่มบางครั้งสามารถใช้เป็นศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการด้วย

ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัทปีพ.ศ.2558

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

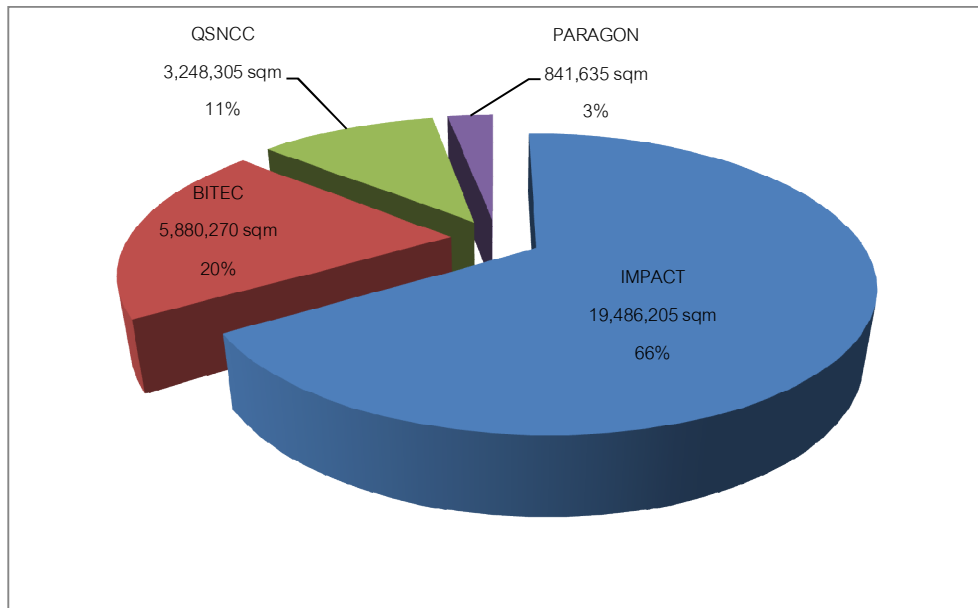
จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรง ลูกค้ายักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
	ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่	พื้นที่บางอาคารไม่เชื่อมต่อกัน
	ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Consumer -งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT)	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับน้ำหนักได้มากนัก
	ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Consumer - งานแสดงและคอนเสิร์ต -งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบ และทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ โดยเฉพาะสามารถรองรับงานขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT)

อย่างไรก็ดี โดยข้อมูลจากการเก็บรวบรวมของฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้น จำกัด ซึ่งรวบรวมสถิติการใช้พื้นที่เพื่อจัดนิทรรศการงานแสดงของอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2557 – 31 มีนาคม พ.ศ.2558 ซึ่งสถานที่ทั้ง 4 แห่งจัดว่ามีบริการพื้นที่สำหรับงานประชุมหรือนิทรรศการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ทั้งสิ้น 29,456,415 ตารางเมตร แบ่งตามสัดส่วนการตลาด (Market Share) ได้ดังที่แสดงในแผนภาพด้านล่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คเกอท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจศูนย์ประชุมนิทรรศการระหว่างวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ตามที่ลงประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

หากวิเคราะห์ถึงอุปสรรคที่กีดขวางผู้ประกอบการรายใหม่ (Barrier to Entry) ในการเข้าประกอบธุรกิจในอนาคตศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจะพบว่ามีค่อนข้างมาก เนื่องจากการเริ่มต้นดำเนินการศูนย์การจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนที่มูลค่าสูงมาก ทั้งในแง่ของการจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคารที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงในการสร้างอาคารที่ไม่มีเสากลางที่เป็นที่นิยมและมีต้นทุนในการก่อสร้างสูง

ในปัจจุบันบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นมีได้มีพื้นที่ขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อกันเหลืออยู่มากนัก ดังนั้นโอกาสในการเปิดศูนย์แสดงสินค้าใหม่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลจึงเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย นอกเสียจากว่าอาคารที่สร้างจะต้องเป็นอาคารหลายชั้นตามข้อจำกัดในแง่ของที่ดิน ซึ่งอาคารหลายชั้นนั้นอาจไม่เหมาะกับลักษณะการประกอบธุรกิจ MICE ในส่วนของการจัดแสดงสินค้า ตลอดจนความต้องการของผู้ใช้พื้นที่

จากข้อจำกัดข้างต้นที่กล่าวมาแล้ว อีกหนึ่งอุปสรรคสำคัญที่กีดขวางผู้ประกอบการรายใหม่ในการเข้ามาประกอบธุรกิจคือ บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจประเภทดังกล่าวที่มีค่อนข้างจำกัด ยิ่งไปกว่านั้นด้วยลักษณะเฉพาะของธุรกิจศูนย์การแสดงผลสินค้าและนิทรรศการที่มีระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) ค่อนข้างนาน ทำให้จำนวนผู้สนใจลงทุนในโครงการศูนย์แสดงสินค้านั้นมีไม่มากนัก และนอกเหนือจากผู้ประกอบการภายในประเทศแล้ว อ้างอิงจากข้อมูลที่เคยเผยแพร่โดย UFI : The Global Association of the Exhibition Industry ซึ่งนับรวมเฉพาะโครงการที่มีพื้นที่จัดแสดงในรัมน้อยกว่า 100,000 ตารางเมตร โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นนับถือว่าเป็นโครงการศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 5 ของทวีปเอเชีย โดยคู่แข่งที่สำคัญของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีในภูมิภาคเดียวกันนั้นมีดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ตารางศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีขนาดใหญ่ 10 อันดับ ในเอเชีย

อันดับในเอเชีย	ประเทศ	เมือง	ชื่อโครงการ	พื้นที่โครงการ(ตร.ม.)
1	China	Guangzhou	China Import & Export Fair Complex (Pazhou Complex)	338,000
2	China	Shanghai	Shanghai New International Expo Centre (SNIEC)	200,000
3	China	Tianjin	National Convention and Exhibition and Convention Center	200,000
4	China	Wuhan	Wuhan International Expo Center	190,000
5	China	Chongqing	Chongqing International Expo Center	184,000
6	Thailand	Bangkok	IMPACT Arena, Exhibition and Convention Center	137,000
7	China	Yiwu	Yiwu International Expo Centre	120,000
8	China	Chengdu	Chengdu New international Convention and Exhibition Center (Century City)	110,000
9	Korea	Seoul	Korea International Exhibition center (KINTEX)	108,049
10	China	Shenyang	Shenyang Exhibition Center	105,200

ที่มา : BSG research & analysis 2014

จะเห็นได้ว่าศูนย์การประชุมที่มีขนาดใหญ่ในทวีปเอเชียที่นั้นกระจุกตัวอยู่ในบริเวณประเทศจีน ดังนั้น ประเทศไทยจึงถือเป็นศูนย์กลางการประชุมของประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การแข่งขันจึงยังไม่รุนแรงสำหรับแถบประเทศกลุ่มอาเซียน โดยมีคู่แข่งสำคัญคือ โครงการ Singapore Expo ในประเทศสิงคโปร์ ที่มีพื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร จัดเป็นศูนย์การแสดงสินค้าในร่มที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 11 ของทวีปเอเชีย

**ปัจจัยต่างๆที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต**

ผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นมีความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงกับปัจจัยมหภาคค่อนข้างมาก ซึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ นั้นอาจส่งกระทบทั้งด้านบวกและลบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

**1.สภาวะเศรษฐกิจโลกและท้องถิ่น**

ดังที่ได้แสดงไว้ในแผนภาพแสดงความสัมพันธ์ของรายได้จากการท่องเที่ยวและสัดส่วนของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมประเทศไทย จะเห็นได้ว่าทั้งสองปัจจัยมีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อกัน หรือ แปรผันตามกัน กล่าวคือในปีที่เศรษฐกิจโลกมีการขยายตัวภาคธุรกิจเริ่มต้นตัว ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจ หรือกิจกรรม MICE มากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการที่สูงขึ้นตามลำดับ

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ในทางกลับกันในปี พ.ศ.2551 ที่เศรษฐกิจโลกประสบวิกฤติ Subprime ทำให้เศรษฐกิจไทยเข้าสู่ภาวะชะลอตัว ความต้องการพื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการลดต่ำลง ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ในอนาคตผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจึงเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากแนวโน้มเศรษฐกิจ

ในปัจจุบันแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจโลกค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเทศกำลังพัฒนา ทำให้สามารถมองได้ว่าแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นในแถบเอเชียจะเป็นปัจจัยหลักที่ส่งเสริมกิจกรรม MICE

### 2. การสนับสนุนของภาครัฐ

จากความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม MICE และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่เด่นชัด ทำให้รัฐบาลให้ความสนใจสนับสนุนการจัดกิจกรรม MICE ในประเทศ และส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการผ่านการจัดตั้งสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ซึ่งถือเป็นหน่วยงานภาครัฐ ที่มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและประสานงานการจัดประชุมสัมมนาหรือ MICE ในประเทศไทย สสปน. จึงถือเป็นส่วนช่วยสำคัญในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยในการดึงดูดผู้จัดงาน (Organizers) ต่างประเทศให้มีความสนใจเข้ามาจัดงานนิทรรศการต่างๆในประเทศในอนาคต นอกจากนี้ สสปน. ยังช่วยเชื่อมโยงหน่วยงานต่างๆของภาครัฐเข้าใจและให้ความร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจอุตสาหกรรม MICE

### 3. ความร่วมมือทางเศรษฐกิจอาเซียน

ตั้งแต่ปี พ.ศ.2558 10 ประเทศในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อันได้แก่ ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม บรูไน ลาว เมียนมาร์ และกัมพูชา) จะร่วมจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community หรือ AEC) เพื่อให้ประเทศสมาชิกสามารถเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมืออย่างเสรี ซึ่งจะช่วยส่งเสริมความแข็งแกร่งให้กับภูมิภาคจากการรวมกันเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกันและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจที่จะมีประชากรรวมมากกว่า 600 ล้านคน

การจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนดังกล่าว ประเทศไทยถือเป็นจุดศูนย์กลางการค้า (Trading Hub) สำหรับประเทศ CLMV (Cambodia Laos Myanmar and Vietnam) อีกทั้งประเทศไทยยังมีศูนย์การประชุมและจัดแสดงสินค้าที่พร้อมเพียง ทันสมัย ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่สามารถรองรับปริมาณความต้องการของภาคธุรกิจตลอดจนภาครัฐในประเทศและต่างประเทศได้ ในขณะที่ประเทศอื่นๆในกลุ่ม CLMV ยังต้องมีการพัฒนาโครงการศูนย์การประชุมเพื่อให้สามารถรองรับความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่ดีของธุรกิจศูนย์การประชุมในประเทศไทยที่จะก้าวเข้ามาเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่เป็นเป้าหมายของผู้จัดงาน (Organizers) ทั่วทั้งภูมิภาค

ยิ่งไปกว่านั้นการที่แต่ละประเทศในกลุ่มมีกิจกรรมทางธุรกิจจะหวงกันมากขึ้น ทำให้เกิดความจำเป็นในการแลกเปลี่ยนความรู้ทางธุรกิจซึ่งจะเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการประชุม ดังนั้นจึงคาดว่าความร่วมมือกันทางเศรษฐกิจจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต



#### 4. สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ

สถานการณ์การเมืองภายในประเทศเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย และจำนวนกิจกรรม MICE ในประเทศ โดยในอดีตที่ผ่านมาพบว่าในช่วงที่มีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ผู้ประกอบการแต่ละรายนั้นได้รับผลกระทบทางลบในระดับที่มากน้อยแตกต่างกัน

#### 5. การลงทุนโครงสร้างขั้นพื้นฐานที่มีผลภาพสูง

5.1 การขยายสนามบินสุวรรณภูมิระยะที่ 2 ซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2560 การขยายในระยะที่ 2 นั้นประกอบด้วยส่วนต่างๆ ซึ่งรวมถึงอาคารเทียบเครื่องบินรองขนาด 216,000 ตร.ม. อุโมงค์และระบบขนส่งมวลชน การขยายอาคารผู้โดยสารหลักไปทางทิศตะวันออก และโครงสร้างขั้นพื้นฐานเพื่อสนับสนุน เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จขีดความสามารถของสนามบินสุวรรณภูมิจะมีการพัฒนา 5 ระยะ ซึ่งในที่สุดจะทำให้มีขีดความสามารถให้บริการผู้โดยสาร 120 ล้านคนต่อปี และมีทางวิ่ง 4 ช่องทาง ทั้งนี้ยังได้มีการวางแผนที่จะสร้างระบบรถไฟเพื่อเชื่อมสนามบินดอนเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิด้วย

5.2 อนึ่ง หากมีการขยายสนามบินและศูนย์การขนส่งสินค้าทางอากาศระดับนานาชาติที่อยู่ตะกั่วและกำแพงแสน ก็จะสามารถให้บริการพื้นที่เมืองขนาดค่อนข้างใหญ่ของประเทศไทยถึง 2 พื้นที่ในเขตภูมิภาคตะวันออกและตะวันตก ศูนย์กลางการบินที่อยู่ตะกั่วและกำแพงแสนจะบูรณาการกิจกรรมเศรษฐกิจในทุกรูปแบบ รวมทั้งสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่มีชื่อเสียงระดับโลก นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญตามแนวชายฝั่งตะวันออกพื้นที่ตอนในที่อยู่รัศมี 250 กิโลเมตร รวมทั้งอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งเป็นมรดกโลก ตลอดจนจังหวัดต่างๆด้านทิศตะวันตกของประเทศกัมพูชา ส่วนโครงการสนามบินกำแพงแสนจะสามารถให้บริการจังหวัดในภาคตะวันตกของประเทศไทย และสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่สำคัญเช่นหัวหินและชะอำ ตลอดจนศูนย์นิคมอุตสาหกรรมทวายทางตอนใต้ของเมียนมาร์ที่กำลังจะเกิดขึ้น

#### 6. การสร้างขีดความสามารถด้านบุคลากรปฏิบัติงาน

ประเด็นที่เชื่อมโยงกับแนวคิดด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมไม่ใช่อ่างอิงใกล้เคียงเท่าเทียมกับการลงทุนด้านกายภาพก็คือการพัฒนาด้านขีดความสามารถทั่วทั้งระบบ ในที่นี้จะได้พิจารณาการสร้างเสริมขีดความสามารถรายสาขาย่อย 3 ประการ ได้แก่

- 6.1 การอบรมวิชาชีพอุตสาหกรรมไม่ซี
- 6.2 การศึกษาระดับวิชาชีพด้านภาษา
- 6.3 การอบรมด้านสารสนเทศ ข้อมูล และสถิติ

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยการสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหารบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่ เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่ที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าพื้นที่จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่มีอิมแพ็คพัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2
- 10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

##### 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งมีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลาย 33 แปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ 33 แจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ ภายใต้อำนาจพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และบางส่วนของถนนตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้อำนาจพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- 6) ความเสี่ยงจากการณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และหรือค่าตอบแทนการใช้/ในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่รับจากอสังหาริมทรัพย์ การพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

#### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ไม่มีตลาดสำหรับซื้อขายหน่วยทรัสต์มาก่อน นอกจากนี้ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2) ราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 3) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 4) ผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- 5) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 7) ความเสี่ยงในเรื่องตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะการเงินของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.60 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2558

ราคาปิด (บาท/หน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาท/หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาท/หน่วย)	มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) (หน่วย : ล้านบาท)	NAV (30 กันยายน 57)	NAV (31 มีนาคม 58)
10.40	9.95	10.80	15,418	2,886.38	10.6005	10.7961

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นหน่วยตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเมนท์ จำกัด	741,250,000.00	50.00%
2	สำนักงานประกันสังคม (2 กรณี)	42,735,900.00	2.88%
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,000,000.00	2.23%
4	ธนาคารออมสิน	28,568,600.00	1.93%
5	ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	20,086,700.00	1.35%
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,867,900.00	1.27%
7	อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,867,900.00	1.27%
8	เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,200,000.00	1.16%
9	สำนักงานประกันสังคม (กองทุนเงินทดแทน)	16,771,300.00	1.13%
10	กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,500,000.00	1.05%
	รวมผู้ถือหุ้นหน่วย 10 รายแรก	952,848,300.00	64%
	ผู้ถือหุ้นหน่วยรายย่อยอื่น	529,651,700.00	36%
	รวม	1,482,500,000.00	100%

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ (Total payout)

#### 7.3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบวัน (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

**เงื่อนไขเพิ่มเติม:** ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย์ (0.10)

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้ และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

### ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

ปี	2557/2558
(1) เงินปันผลต่อหน่วย(บาท)	0.42
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.42

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT Growth REIT ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปี้ แมเนจเม้นท์ จำกัดถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

#### สรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จัดตั้งบริษัท	30 กรกฎาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตรา



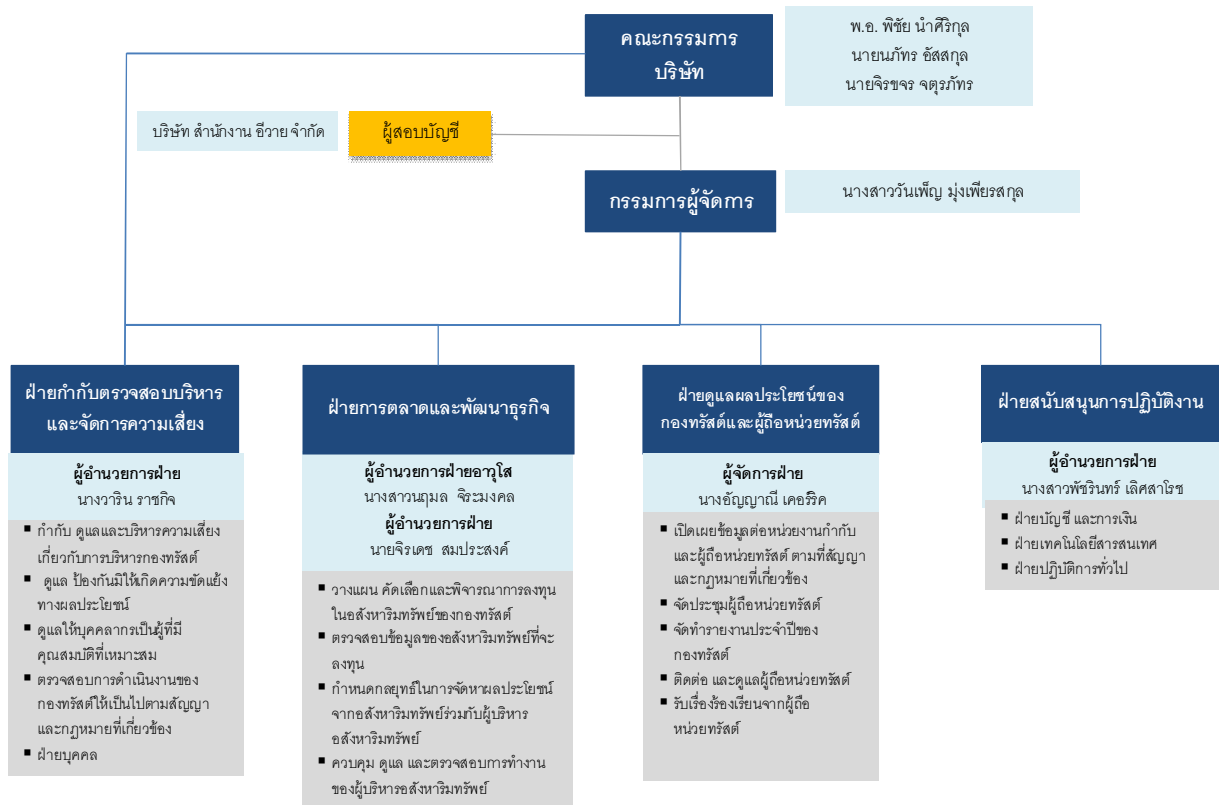
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	ไว้หุ้นละ 100 บาท )
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท อิมแพค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ.พิชัย นำศิริกุล นายนภัทร อัสสกุล นายจิรชจร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม

8.1.2 โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างบริษัท



ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสณ์	1	0.001%
3	นายชัชชัย กาญจนพาสณ์	1	0.001%
4	นายชัชชาง กาญจนพาสณ์	1	0.001%
	<b>รวม</b>	<b>10,000</b>	<b>100%</b>

รายชื่อและประวัติกรรมการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
พันเอกนายแพทย์ พิชัย นำศิริกุล ประธานกรรมการ	2520-2522 แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซนต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทูฟต์, บอสตัน สหรัฐอเมริกา 2517-2520 แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซนต์ แมรี่ นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา 2517 แพทย์ฝึกหัด รพ.รามาริบดี 2516 แพทยศาสตรบัณฑิต รพ.รามาริบดี มหาวิทยาลัยมหิดล	2536-ปัจจุบัน แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ รพ. เซนต์ หลุยส์ 2529-2530 รองเลขาธิการ สมาคมอุรเวชช์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ 2528-2529 กรรมการบริหาร สมาคมอุรเวชช์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ 2523-2536 แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ แผนก ทางเดินหายใจ รพ.พระมงกุฎเกล้า 2520 ตัวแทนประเทศไทย คณะกรรมการอายุรศาสตร์และอายุรศาสตร์ โรคระบบการหายใจแห่งสหรัฐอเมริกา
นายนภัทร อัสสกุล กรรมการ	2545-2547 ปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2546	2547-ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ ปัญญาตรา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด 2544-ปัจจุบัน

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	<p><i>Director Certificate Program</i></p> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p> <p>2537-2541</p> <p>วิทยาศาสตร์บัณฑิต</p> <p>สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์</p> <p>วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตส์ สหรัฐอเมริกา</p>	<p><i>กรรมการ</i></p> <p>บริษัท ไอเซ็นกลาส จำกัด (มหาชน)</p> <p>2541-ปัจจุบัน</p> <p>ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ</p> <p>บริษัท เซ็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด</p> <p>2547</p> <p><i>เศรษฐกร</i></p> <p>สำนักงานนโยบายการคลังกระทรวงการคลัง</p> <p>2541-2545</p> <p><i>เศรษฐกร</i></p> <p>สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง</p>
<p>นายจิระจวบ คุ้มทรัพย์</p> <p>กรรมการอิสระ</p>	<p>2553</p> <p>หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง</p> <p>บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2548</p> <p>หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์</p> <p><i>Currency swap การค้าพันธบัตร และตลาด</i></p> <p><i>การเงิน</i></p> <p>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2546-2548</p> <p><i>ปริญญามหาบัณฑิต</i></p> <p>สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2547</p> <p><i>โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิต</i></p> <p><i>บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</i></p> <p><i>ที่ โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ</i></p> <p><i>ปารีส ประเทศฝรั่งเศส</i></p> <p>2544</p> <p><i>การลงทุนใน Unit trust</i></p> <p>Phillip Securities PTE, Singapore</p> <p>2539</p> <p><i>หลักสูตรการให้บริการลูกค้า</i></p> <p>Midland Bank PLC (Member of HSBC),</p> <p>London, United Kingdom</p> <p>2538</p> <p><i>หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน</i></p>	<p>2556-ปัจจุบัน</p> <p>ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ</p> <p>กลุ่มบริษัทออคเนย์ จำกัด</p> <p>(ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)</p> <p>2552-2556</p> <p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงานคณะ</p> <p>กรรมการบริหาร</p> <p>กลุ่มบริษัทออคเนย์ จำกัด</p> <p>(ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)</p> <p>2549-2552</p> <p>นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส</p> <p>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2548-2549</p> <p>นักวิเคราะห์, <i>Corporate Finance, กลุ่มวาณิช</i></p> <p><i>ธนกิจ</i></p> <p>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2554-2546</p> <p>ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มวาณิชธนกิจ</p> <p>ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2542-2544</p> <p>เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ</p> <p>บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย)</p> <p>2542</p> <p>นักวิจัย</p> <p>Acorn Marketing &amp; Research Consultants</p> <p>Co.,Ltd. Thailand</p> <p>2541-2542</p>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2537-2541 ศิลปศาสตร์บัณฑิตธุรกิจศึกษา วิชาเอกบัญชีและการเงิน มหาวิทยาลัยเวส敏สเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร	Asset Realization Officer องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน
--	---	---

### ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯมีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆของกองทรัสต์ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทหรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯเองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสียหายหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. เรื่องใดๆก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯเองและกองทรัสต์

### กรรมการอิสระ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

กรรมการอิสระของบริษัทที่มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ. หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทหรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ  

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีภาระหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่ เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือ เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับ เงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่ มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
8. พร้อมทั้งจะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของ กรรมการอื่นๆหรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตาม ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกัน วินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนอง เดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ใน ความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็น การหลอกลวง ข้อฉล หรือทุจริต
13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯได้มีกรกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผย ข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯและกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบ การทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและ รับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆสำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่เป็นและ การสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆของกองทรัสต์เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
นางสาว วันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการ	2530 บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2543-2557 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 2541-2543 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (ประเทศไทย) 2539-2541 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
นางวาริน ราชกิจ ผู้อำนวยการฝ่ายการจัดการความเสี่ยง	2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	2543-2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
นางสาวนฤมล จิระมงคล ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ	รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์  วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาการบริหารการโรงแรมและภัตตาคาร University of Nevada at Las Vegas, Nevada, USA  หลักสูตรประกาศนียบัตร สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการตลาด) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ  Certificate in Professional Convention Manage Certificate in Professional Exhibition Managem Singapore Association of Convention and Exhibi	2542 - 2557 ที่ปรึกษาผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 2540 - 2542 รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค 2534 - 2540 รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการลูกค้า ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายขาย ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	Supplies  <i>Certificate in Public Venue Management</i> Brisbane, Australia  <i>Holiday Inn Worldwide</i> <i>Reservation System</i> Brussels, Belgium	
นายจิรเดช สมประสงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ	2555 วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด University of Northumbria, Newcastle, United Kingdom	2557 – 2558 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ฮาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  2556 – 2557 ผู้จัดการอาวุโส, <i>Total Media</i> บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด  2555 – 2556 ผู้จัดการอาวุโส, <i>Total Reservation</i> บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด  <b>กุมภาพันธ์-ธันวาคม 2553</b> ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด  2550-2553 ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด  <b>เมษายน-กรกฎาคม 2550</b> ผู้จัดการฝ่ายสถานที่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและสนับสนุนฝ่าย ปฏิบัติการ	2538 – 2541 บัญชีมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2530-2534 บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2547-2557 นักบัญชี บริษัท โรวิโท จำกัด  2542 – 2547 ผู้จัดการฝ่ายการจัดการบัญชี บริษัท ซินไดคอนซัลติ้ง จำกัด
นางอัญญาณี เคอร์ริค	2551 ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต	2556 – 2557

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	เศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ (หลักสูตรภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2547 วารสารศาสตร์บัณฑิต สาขาหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	นักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน) 2555 - 2556 นักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) 2551 - 2555 เจ้าหน้าที่จัดการเงินลงทุน บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
-------------------------------	---	--

### ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 – กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 2) นางสาวนฤมล จิระมงคล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มิถุนายน พ.ศ.2542 – กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 3) นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2543- สิงหาคม พ.ศ.2557
- 4) นายจิรเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 - กันยายน พ.ศ. 2557

### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ใน

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือ ให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม  
อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลมและไม่สับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (๑) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐานรวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
  - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (ก) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ค) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (จ) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)
- (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

ทั้งนี้ การจัดทำมีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการกำหนดผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
- (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
- (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุม และดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่า/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
- (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทุนทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับใช้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทุนทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนทรัสต์ (แบบ 56-REIT) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทุนทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทุนทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทุนทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทุนทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

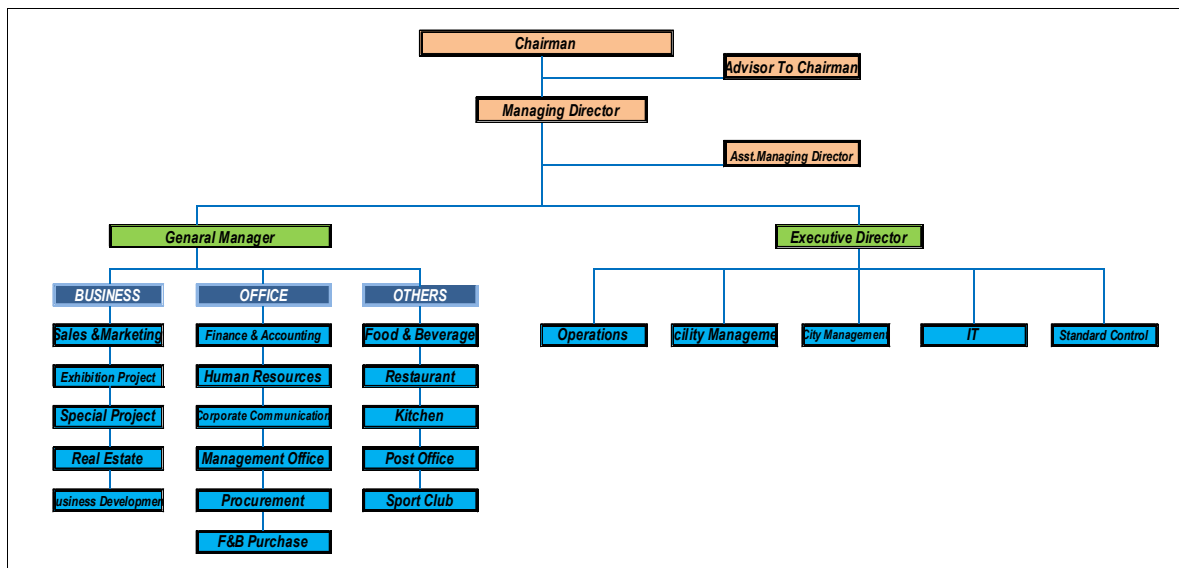
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม พ.ศ. 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวณีวา ชั้น 10 ถนนปอปลูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	- นายอนันต์ กาญจนพาสน์ - นายชยุต กาญจนพาสน์ - นายชยุต อัง กาญจนพาสน์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>

8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 2) รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายอนันต์ กาญจนพาสน์	ประธานกรรมการ
นายชยุต กาญจนพาสน์	กรรมการผู้จัดการ
นายชยุต กาญจนพาสน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นางสาวกุลวดี จินตถาวร	ผู้อำนวยการบริหาร
นายลอย จุน ฮาว	ผู้จัดการทั่วไป
ทวีศักดิ์ ธีระเกียรติกิจาร	ที่ปรึกษาประธานกรรมการ

### 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้อสังหาริมทรัพย์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

การนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

#### (3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

#### (4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊สและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

### 8.3 ทรัสต์

#### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อยู่:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์:	0 2673 3999
โทรสาร	0 2673 3988
Homepage	www.kasikornasset.com

#### 8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงลดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งชักจูงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
  5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- 1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่
- 2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- 3) ทรัสต์ชำระบัญชี
- 4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือการสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- 5) ทรัสต์ถูกลดถอนจากการทำหน้าที่

## 8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

### 8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ที่อยู่: ชั้น 33 เลอครีดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์: 02-264-0777

website: [www.ey.com](http://www.ey.com)

### 8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์: 0 2229-2800

website: <http://www.set.or.th/tsd>

### 8.4.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 175 ชั้น 19 อาคารสารคดีห้าเวอริ ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เบอร์โทรศัพท์ 02- 624-6400

website : [www.jll.com](http://www.jll.com)

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

- ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทฯ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการใช้พื้นที่/การเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่/

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

หรืออัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3. บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้ใช้พื้นที่และให้เช่า
4. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - a. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - b. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - c. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้แก่ผู้เช่าพื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางบริหารจัดการจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
  - a. การประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - b. การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้น



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกได้ เบี้ยให้ต้องรับผิด

- c. การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

#### 7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- a. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- b. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
- c. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- d. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

#### • การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

6 ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย และ

(ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีนี้ที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับภาวะวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
  - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
    - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
    - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
  - (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
    - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

### • ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### • การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจรวบรวมรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยพิจารณาจาก
  - 1.1 ผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีที่พิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม)
  - 1.2 ประเมินและวิเคราะห์จากประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีต ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่)

โดยมีวิธีพิจารณาดังนี้

- ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า
- การติดตามหนี้
- การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร
- ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า
- การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า
- ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม
- ปัจจัยอื่นๆ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 2) ทุกฝ่ายงานร่วมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนซึ่งจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ IMPACT Growth REIT
- 3) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์ IMPACT Growth REIT สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบการติดตาม ตรวจสอบและประเมินการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย โดยการกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ที่ทราบ
- 5) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

#### • การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมีมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
- วาระที่ 2 พิจารณาเพื่อทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
- วาระที่ 3 พิจารณาและขออนุมัติรายงานงบการเงินและรายงานผู้ตรวจสอบ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
- วาระที่ 4 ขออนุมัติการประกาศเงินปันผล
- วาระที่ 6 พิจารณาเพื่อทราบรายงานนักลงทุนสัมพันธ์
- วาระที่ 7 พิจารณาวาระอื่นๆ (ถ้ามี)

เช่น ขออนุมัติงบประมาณประจำปี แผนธุรกิจ ข้อร้องเรียนที่สำคัญ และรายการระหว่างกัน

#### • การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล กรรมการตรวจสอบลาออก เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น
--------------	--

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
	รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่นการแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น/ รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1.งบการเงิน รายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี ประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ 3. แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

#### • การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับตั้งแต่วันที่รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นำนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

### วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

### วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

### บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

- **คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชื่อผู้สอบบัญชี: รัตนา จาละ

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) : 1,950,000 บาท

### 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities CSR)

#### 1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายนอกเหนือจากผลประกอบการแล้ว ยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

##### 1.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

##### 1.1.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิและความรับผิดชอบต่อที่เป็นไปตามการกำหนดในสัญญาตามหนังสือชี้ชวนดังต่อไปนี้

- การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มีได้ก่อให้เกิดนิคสัมพันธในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน หรือ ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบต่อในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระเงินคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ค. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- ง. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตามผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- จ. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
- ฉ. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดมีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่กองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
- ช. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์ ทรัสต์ผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 1.1.2 ทรัสต์

1.1.2.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้รับสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบของทรัสต์ การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ดำเนินการเป็นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- ก. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือบุคคลใดๆของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญา ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิด

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

- ข. ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผล และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- ค. ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกันความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง

#### 1.1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้จัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ

#### 1.1.4 ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้จัดให้มีผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ บีซี แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์

#### 1.1.5 นักลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อนักลงทุนในฐานะการเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการและการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสเป็นธรรม อันจะทำให้เกิดความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร

#### 1.1.6 บริษัทคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อบริษัทคู่ค้าโดยจัดให้มีนโยบายในการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อเอื้อให้เกิดการค้าที่เป็นธรรมต่างๆ

#### 1.1.7 ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถอยู่ร่วมกันกับการดำเนินกิจการได้

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 1.1.8 ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนัก ให้มีความสำคัญ และรับผิดชอบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆเพื่อลดผลกระทบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนให้ได้มากที่สุด

#### 1.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรที่จะเอื้อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกันจึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตและความยั่งยืนดังนี้

##### 1.2.1 การจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้แก่ การจัดหาและจัดตั้งทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการของทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารของทรัสต์ และคัดเลือกผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือ เช่นเดียวกันกับการจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี

##### 1.2.2 การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

นอกเหนือจากทรัสต์ที่เป็นกระบอกเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแล้ว ผู้จัดการของทรัสต์ได้จัดตั้งแผนกนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานและความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท นอกจากนี้แผนกนักลงทุนสัมพันธ์ยังจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทประจำปี เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน สอบถามถึงข้อสงสัยในการดำเนินงานและประเด็นต่างๆที่เกี่ยวข้องอันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีสืบต่อไป

##### 1.2.3 การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆเพื่อบูรณาการมิติต่างๆทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนกการควบคุมมาตรฐาน การจัดตั้งแผนกความปลอดภัย การจัดแผนกรักษาความปลอดภัย การจัดตั้งแผนกการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดตั้งแผนกการจัดการเมือง การจัดตั้งแผนกการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งแผนกทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 2. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรทส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

##### 2.1 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินกิจการภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดทั้ง ได้แก่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่ออุทธรณ์ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อกองทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์ รวมทั้งคู่แข่งทางการลงทุน นอกจากนี้ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรทยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

##### 2.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการวางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่เหมาะสม ผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมต่อบริษัทคู่ค้าและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรท โดยมีมาตรการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆเพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

##### 2.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอิมแพค โกรทริทได้ ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรทใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

#### 3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอนและการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรทให้อยู่ในครรลองคลองธรรมและจริยธรรมอันเป็นสากลของสังคม อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญยิ่งในการกำจัดการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความยั่งยืนถาวรสืบไป

#### 4. การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบปี 2557 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 30 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 30 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อนุมัติทุกราย และในส่วนของการใช้แรงงานเด็กพบว่ามีการจ้างแรงงานเด็กที่มีอายุต่ำกว่า 18 ปี แต่ไม่เกินอายุ 15 ปี โดยมีการแจ้งกรมแรงงานอย่างถูกต้องตามข้อกำหนด นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐานการจัดการประชุม มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ต้องอ่านจะลดการเกิดความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับขี้อปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ในส่วนของกรฝึกอบรมทักษะให้แก่พนักงานโดยรวมทั้งสิ้น 12 กิจกรรม โดยมีพนักงานที่เข้าร่วมการอบรมอยู่ที่ 1,251 คน จากจำนวนพนักงานโดยเฉลี่ยในปี 2557 ที่ 1,505 คน (คิดเป็น 83.12%) แบ่งเป็นเพศชาย 599 คน (คิดเป็น 39.80%) เพศหญิง 652 คน (คิดเป็น 43.32%) และกิจกรรมหลักสูตรอบรมเพื่อยกระดับทางวิชาชีพและมีผู้อื่นจะนำมาสู่โอกาสความก้าวหน้าทางอาชีพและชีวิตที่ดีมีคุณภาพ ในปี 2557 เกิดขึ้น 2 กิจกรรม โดยมีจำนวนพนักงานที่เข้าร่วมอบรมอยู่ที่ 95 คน (คิดเป็น 6.31% จากจำนวนพนักงานโดยเฉลี่ยในปี 2557 ที่ 1,505 คน ) แบ่งเป็นพนักงานชาย 15 คน (คิดเป็น 0.99%) และพนักงานหญิง 80 คน (คิดเป็น 5.31%)

#### 5. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1, 549 คน แบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,366 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 183 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,366 คนประกอบด้วยเพศชาย 673 คน และเพศหญิง 693 คน และเพศชาย 132 คนสำหรับพนักงานสัญญาจ้าง เช่นเดียวกับเพศหญิงอยู่ที่ 51 คน เมื่อพิจารณาตามสัญชาติของพนักงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีพนักงานประจำที่มีสัญชาติไทยสูงถึง 1,358 คน (คิดเป็น 99.41%) และสัญชาติอื่นๆอยู่ที่ 0.59% (8 คน) และ สัดส่วนสัญชาติไทยของพนักงานสัญญาจ้างอยู่ที่ 134 คน (คิดเป็น 73.22%) และสัญชาติอื่นๆอยู่ที่ 49 คน (คิดเป็น 26.78%)

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความทุพพลภาพ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็น 100 ต่อ 1 โดยสถิติ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557 และมีพนักงานรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 1,867 คน มีการรับพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 19 คน โดยเป็นเพศชายอยู่ที่ 12 คน เพศหญิง 7 คน คิดเป็น 1.02% ของพนักงาน โดยที่ 18 คนเป็นพนักงานประจำ และพนักงานสัญญาจ้าง 1 คน แบ่งเป็นพนักงานที่มีความบกพร่องในการมองเห็น จำนวน 3 คน พนักงานที่มีความบกพร่องในการได้ยิน จำนวน 7 คน และพนักงานที่มีความบกพร่องทางร่างกาย และการเคลื่อนไหว จำนวน 9 คน โดยที่พนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพที่เป็นพนักงานประจำจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรงเช่นเดียวกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค ในส่วนการไม่ได้รับความเป็นธรรมของพนักงานและมีการร้องเรียน ในรอบปี 2557 มีการร้องเรียนของพนักงานไปยังกรมแรงงาน 3 ราย จากพนักงานทั้งสิ้น 1,867 คน

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 6. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคร



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการบริหารการจัดการระบบรักษาความปลอดภัยการจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ โดยมีคณะทำงาน มอก. 22300 (ระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานงานด้านรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนืองยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมีสามกิจกรรมหลักเพื่อบรรลุมาตรฐาน มอก. 22300 ในแต่ละปี ได้แก่

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดง โดยในปี2558 มีการตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกินค่าเฉลี่ยของปี 2557 อยู่ที่ 0.21
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ 10% เทียบกับปี2557 หรือ 0.028 โดยเฉพาะอุบัติเหตุที่เกี่ยวข้องกับการจัดแสดงงานภายใต้ขอบเขตการรับรองของระบบ มอก. 22300 และมีผู้ได้รับบาดเจ็บถึงขั้นส่งโรงพยาบาล ทั้งนี้ไม่รวมถึงอุบัติเหตุที่ได้มีการเสนอแนะมาตรการป้องกันเพื่อให้แก้ไขปรับปรุงล่วงหน้าแล้ว
3. ให้ความรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบ มอก. 22300 โดยเข้าถึงทุกฝ่ายและพนักงานทุกระดับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความรู้หลังการจัดกิจกรรม

นอกจากการวางนโยบายในระดับผู้บริหารและสามกิจกรรมหลักแล้ว ยังมีการจัดประชุมคณะทำงาน มอก. 22300 อย่างสม่ำเสมอมีคู่มือการทำงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากคณะกรรมการตรวจสอบภายในและองค์กรตรวจสอบภายนอกโดยสำนักงานมาตรฐานอุตสาหกรรม



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ จึงได้จัดให้มีนโยบายระบบความปลอดภัยของอาหาร (Food Safety Management) หรือระบบ ISO 22000 ตามมาตรฐาน Food Safety Management System-Requirements for any organization in the food chain อันครอบคลุมระบบการจัดการโปรแกรมพื้นฐานด้านสุขลักษณะในครัวผลิตอาหาร (Food Hygiene) หรือ GMP (Good Manufacturing Practice) และระบบวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤติที่ต้องควบคุมในการผลิตอาหาร (HACCP) ดังนี้ **“ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพของระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมาย”** โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากนโยบายขององค์กร ดังต่อไปนี้

1. จัดระบบปฏิบัติงานอย่างมีคุณภาพความปลอดภัย, ประสิทธิภาพ และมีการจัดการด้านสุขลักษณะอาหารตามข้อกำหนดของโครงการมาตรฐาน FAO (Food and Agriculture Organization of United Nations)/ WHO (World Health Organization)
2. ให้การสนับสนุนในด้านทรัพยากรต่างๆที่จำเป็นอย่างเพียงพอต่อการจัดการด้านสุขลักษณะในการผลิตอาหารที่ปลอดภัย
3. จัดให้มีการส่งเสริมพัฒนาบุคลากรในทุกกระดับให้มีความเข้าใจ และสามารถปฏิบัติตามนโยบายบริษัท มีความรู้ความสามารถที่จะปฏิบัติงานในส่วนที่รับผิดชอบ ได้อย่างถูกต้องบรรลุตามเป้าหมาย
4. ส่งเสริมพัฒนาบุคลากรให้ได้รับความรู้เพิ่มเติมจากการฝึกอบรม
5. ทำการตรวจติดตาม พัฒนา ปรับปรุงกระบวนการต่างๆอย่างต่อเนื่องให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ซึ่งการตรวจติดตามระบบความปลอดภัยทางด้านอาหารนั้น จะทำอย่างสม่ำเสมอและเมื่อมีความจำเป็นในการปรับปรุงระบบ

นอกเหนือจากนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ยังมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐานISO 22000

อนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบCustomer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆและนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทัศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้นำหน้าคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมีYTD of Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2557 จนถึง มกราคม



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2558 อยู่ที่ 85.42% เปอร์เซ็นต์เฉลี่ยที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปีอยู่ที่ 83% ซึ่งเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ถึง 2.42% และที่สำคัญคือข้อร้องเรียนของลูกค้าและผู้บริโภคไม่มีข้อใดที่เกี่ยวข้องกับระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุมสัมมนาและนิทรรศการ และระบบความปลอดภัยของอาหาร

### 7. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเนื่องการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็นKey Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

นอกเหนือจากนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง คู่มือการทำงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2557 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานเฉลี่ยอยู่ที่ 3% ของMJ/m<sup>2</sup> โดยใช้ฐานปี 2556 ในการอ้างอิง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2556	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม-ธันวาคม 2557
5.27 MJ/m <sup>2</sup>		
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	5.11 MJ/m <sup>2</sup> (ที่ลดลง3%จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี2556)	4.51 MJ/m <sup>2</sup>
ผลประหยัด	0.16 MJ/m <sup>2</sup>	0.77 MJ/m <sup>2</sup>
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	3,828,296.80 MJ/ปี	18,526,841.61 MJ/ปี
คิดเป็นพลังงานไฟฟ้า	1,063,415.78 kWh/ปี	5,146,344.90 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	4,540,785.37 บาท	20,585,379.60 บาท

โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2557 นั้น มี 7 กิจกรรมหลัก นั่นคือกิจกรรมการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงอุปกรณ์เพื่อประสิทธิภาพในการลดพลังงาน ได้แก่

ลำดับ	รายการ	เป้าหมายการอนุรักษ์พลังงาน		ผลประหยัดในปี 2557	
		kWh/ปี	บาท/ปี	kWh/ปี	บาท/ปี
1	การเปลี่ยนหลอด 1000W เป็นหลอดLED 420W ในศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) อาคารหมายเลข 5-8 จำนวน 277 หลอด	473,930.50	3,083,591.98	323,013.88	1,292,055.52
2	การเปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถP1 เป็นLED 18W จำนวน 1,726 หลอด	164,039.33	656,156.16	191,378.88	765,515.52

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3	การเปลี่ยนชุด Thermometer จากแบบอนาล็อก เป็นแบบดิจิทัลของเครื่องปรับอากาศ ในศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) อาคารหมายเลข 5-8	101,996.33	407,985.31	485,282	1,941,128
4	การเพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower โดยการเปลี่ยน Cooling Tower Filter อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	111,654.89	446,619.54	235,974.80	943,899.22
5	การย้ายอุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ (Variable Speed Drive: VSD) ของเครื่องสูบน้ำเย็น (CHP) มาใช้ในเครื่องสูบน้ำระบายความร้อนแบบ Cooling-Down Period (CDP) ในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	27,352.08	109,408.32	27,352	109,408.32
6	การติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ (Variable Speed Drive:VSD)ของเครื่องสูบน้ำระบายความร้อนแบบ Cooling-Down Period (CDP) ในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	64,152.90	256,611.60	64,152.90	256,611.60
7	การเพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower โดยการเปลี่ยน Cooling Tower Filter ในศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) อาคารหมายเลข 1-4	49,541.76	198,167.04	43,790.20	175,160.80

โดยสรุปกิจกรรมทั้ง 7 ประการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมผลการตั้งเป้าหมายผลประหยัดประจำปี 2557 ไว้ที่ 1,339,167.49 kWh/ปี หรือ 7,767,189.96 บาท/ปี โดยมีค่าใช้จ่ายในการลงทุน 25,723,709.91 บาท กรอบระยะเวลาคืนทุน 3.31 ปี และเมื่อสรุปผลประหยัดประจำปี 2557 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถประหยัดพลังงานไปถึง 1,370,944.74 kWh/ปี หรือ 5,483,778.98บาท/ปี โดยมีค่าใช้จ่ายในการลงทุน 17,770,709.91 บาท

นอกจากกิจกรรมหลักทั้ง 7 ประการนี้ ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

1. การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบกับอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก
2. การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงาน โดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกันเป็นหลัก

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1-2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก
4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่
5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กรจำนวน 592 คน เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน ซึ่งได้รับความร่วมมือและตอบรับเป็นอย่างดี ระหว่างเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2557
6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวค้ำหามาตรการขององค์กร โดยมีพนักงาน 512 เข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน

(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)



ตารางเปรียบเทียบการใช้พลังงานรวมทั้งอาคารอิมแพ็คอารีน่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานใน

รม

เดือน	การใช้พลังงานรวม ปี 2556 สำหรับพื้นที่จัดงานแสดง			การใช้พลังงานรวม ปี 2557 สำหรับพื้นที่จัดงานแสดง			เปรียบเทียบการใช้ พลังงานรวม	
	(MJ)	(m <sup>2</sup> )	(MJ/m <sup>2</sup> )	(MJ)	(m <sup>2</sup> )	(MJ/m <sup>2</sup> )	ส่วนต่าง (MJ/m <sup>2</sup> )	สรุป
มกราคม	7,670,248.39	1,282,805	5.98	5,768,552.60	1,147,375	5.03	-0.95	ลดลง
กุมภาพันธ์	8,117,672.13	1,239,144	6.55	7,821,970.02	2,093,203	3.74	-2.81	ลดลง
มีนาคม	13,726,346.75	2,488,240	5.52	12,131,773.38	2,729,345	4.44	-1.07	ลดลง
เมษายน	9,802,317.03	1,366,517	7.17	7,380,763.09	1,139,592	6.48	-0.70	ลดลง
พฤษภาคม	12,997,314.12	2,233,484	5.82	12,461,709.78	2,493,812	5.00	-0.82	ลดลง

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

มิถุนายน	11,949,755.44	2,638,430	4.53	9,060,912.12	1,818,275	4.98	0.45	เพิ่มขึ้น
กรกฎาคม	10,456,538.76	1,863,571	5.61	7,121,461.93	1,317,345	5.41	-0.21	ลดลง
สิงหาคม	11,873,167.78	2,427,263	4.89	12,585,300.50	3,067,954	4.10	-0.79	ลดลง
กันยายน	10,403,488.69	1,688,098	6.16	8,979,954.08	1,946,672	4.61	-1.55	ลดลง
ตุลาคม	10,195,564.22	2,050,422	4.97	8,917,530.50	1,888,324	4.72	-0.25	ลดลง
พฤศจิกายน	13,323,334.34	2,944,446	4.52	11,750,795.00	2,700,165	4.35	-0.17	ลดลง
ธันวาคม	7,094,145.55	1,977,869	3.59	10,773,182.18	3,116,317	3.46	-0.13	ลดลง
รวม	127,609,893.20	24,200,289	5.27	114,753,905.18	25,458,379	4.51	0.77	ลดลง

จากตารางเปรียบเทียบการใช้พลังงานรวมทั้งอาคารอิมแพ็คคอร์ริดา อิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่มจะสามารถคำนวณผลประหยัดได้ 20,585,379.60 บาท โดยที่การคำนวณผลประหยัด = ((ส่วนต่าง x พท. 2556) / 3.6) x 4 บาทโดยหักการใช้พลังงานในส่วนของร้านค้าเช่า ห้องอาหาร ฟูอูโมงค์ ออกจากพื้นที่การจัดแสดงงาน โดยมีการใช้พลังงานที่ลดลงมากกว่า 14% ทั้งปี แม้จะมีตั้งเป้าหมายไว้ที่ 3% เมื่อต้นปี 2557

เมื่อพิจารณาจากรายเดือน ช่วงระหว่างเดือนมกราคม ถึง พฤษภาคม มีค่าเฉลี่ยการใช้พลังงานต่อพื้นที่ต่ำกว่าปี 2556 โดยเดือนมิถุนายน เป็นช่วงระยะเวลาที่ทำให้การลดการใช้พลังงานสูงชันอย่างมีนัยยะสำคัญอันเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้การตั้งเป้าดัชนีการใช้พลังงานของปี 2557 ที่ตั้งไว้ 3% เพิ่มสูงขึ้น อันเกิดจาก สถานการณ์ทางการเมือง และการยกเลิกการจัดงานแสดงขนาดใหญ่สามงาน ได้แก่ Bangkok International Auto Salon Nail, Travel Thailand (TTF) และ Herbalife Asia

#### 8. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้จัดกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม ดังต่อไปนี้

1. อิมแพ็ค บันรอยยิ้ม น้องอิมท้อง พี่อิมใจ ปีที่3 (17 ตุลาคม 2557)



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ด้วยความร่วมมือกับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด จัดโครงการอิมแพคปันรอยยิ้ม น้องอิมท้อง พี่อิมใจ ปีที่ (มหาชน)3 มอบอาหาร หนังสือ และอุปกรณ์การเรียน รวมมูลค่ากว่า 50,000 บาท ในพิธีส่งมอบห้องน้ำของหนู ณ โรงเรียนบ้านโค้งดารา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี อันเป็นการนึ่งกำลังระหว่างองค์กรคู่ค้าเพื่อคืนสิ่งดีกลับสู่สังคม และยกระดับมาตรฐานคุณภาพสถานศึกษาไทย

2. “เมืองสะอาด คนในชาติมีสุข” (4 พฤศจิกายน 2557)



กิจกรรมร่วมคืนความสะอาดสู่ชุมชนปากเกร็ดในกิจกรรม “เมืองสะอาด คนในชาติมีสุข” เพื่อรณรงค์การรักษาความสะอาดและจัดเก็บขยะมูลฝอยในพื้นที่สาธารณะพร้อมกันทั่วประเทศ ณ บริเวณท่าหน้าปากเกร็ด เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจัดการขยะในพื้นที่ของกระทรวงมหาดไทย อีกทั้งยังเป็นการรวมพลังและสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ ก่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดี และทำให้เมืองมีความสะอาด เป็นที่น่ามองน่าชม

3. “อิมแพคแต้มฝันปันรอยยิ้มในวันเด็ก แห่งชาติ 2558” (10 มกราคม 2558)





## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

กิจกรรมมอบของขวัญวันเด็ก อาทิ ตุ๊กตา กล้องดินสอ ดินสอ ดินสอสี กระปุกอมดิน ขนมห และสื่อการเรียนรู้เพื่อเสริมสร้างทักษะ และความคิดสร้างสรรค์ต่างๆ เป็นมูลค่ากว่า 50,000 บาท เนื่องในวันเด็กแห่งชาติ 2558 ณ สถานที่ราชการ และชุมชนรอบเมืองทองธานี ในอำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี อาทิ โรงเรียนวัดผาสุกมณีจักร โรงเรียนคลองเกลือ ชุมชนการเคหะ กองสอภสวณ และสถานีตำรวจภูธร อำเภอปากเกร็ด ซึ่งมุ่งเน้นส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างอิมแพ็คและชุมชนโดยรอบเมืองทองธานี ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ทั้งยังเป็นการส่งมอบโอกาสและความสุขให้แก่เยาวชนอีกด้วย

#### 9. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารการจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (ACCPAC) เป็นต้น รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารการจัดการสำหรับธุรกิจMICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ให้บริการที่ดีที่สุด ในขณะที่เดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น

#### 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการของทรัสต์

##### 1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการของทรัสต์ ตามพรบ.ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการของทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการของทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับ ดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

### ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- เปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่สัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- จัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- ติดต่อ และดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

### ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

## 2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย



ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 2.1 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 2.2 ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.3 ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎหมาย
- 2.4 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 2.5 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.6 ระบบการควบคุมภายใน
- 2.7 ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาที่กำหนดไว้กำหนด
- 2.8 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุน อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> </ul>
2. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li><li>• ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li></ul> <p>(ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)</p>
3. ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก service provider (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
4. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์)</li></ul>
5. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)</li></ul>
6. ระบบการควบคุมภายในและระบบการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและ</li></ul>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	<p>พัฒนาธุรกิจ)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li><li>• ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li></ul>
<p>7. ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาที่กำหนด</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li></ul>
<p>8. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุน อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการศึกษาคู่ข้อมูล และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li></ul>
<p>9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li><li>• ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์)</li></ul>
<p>10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท</li><li>• ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์)</li></ul>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

##### รายการระหว่างกัน

หลังจากที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพคอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพคฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) มีรายการระหว่างกัน ระหว่างกองทุนทรัสต์และอิมแพคซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และมีความเกี่ยวข้องกับกองทุนทรัสต์เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องรายการระหว่างกันดังกล่าว ได้แก่รายการที่กองทุนทรัสต์จะปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับอิมแพคเพื่อให้อิมแพคสามารถดำเนินกิจการภัตตาคารและธุรกิจโฆษณาและให้บริการพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแก่อิมแพค เพื่อให้อิมแพคใช้สำหรับจัดกิจกรรม MICE ในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) ตลอดจนให้สิทธิแก่อิมแพคในการให้บริการพื้นที่สำหรับให้บริการจัดเลี้ยงโดยอิมแพคถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทุนทรัสต์จากการที่อิมแพคเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (REIT Manager) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
<p>1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นร่วมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้มีส่วนควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> </ul>	<p>1.1 กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) ได้ซื้อทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ จากอิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินกู้จากสถาบันการเงิน หลังจากการซื้อทรัพย์สินเสร็จสิ้น และได้มีการจัดตั้งกองทรัสต์เป็นลำดับต่อไป</p>	<p>ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 รายการ ในราคารวมกันเป็นมูลค่า 19,601.10 ล้านบาท โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ได้ซื้อทรัพย์สินทั้ง 4 จากอิมแพ็ค นั้นอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้มีการพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การสำรวจความต้องการของนักลงทุน สภาพตลาดเงินตลาดทุน ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในและนอกประเทศ ฯลฯ</p>	<p>รายการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวโดยกองทรัสต์เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทศูนย์การแสดงผลและการประชุมที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี</li> <li>2) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขที่สมเหตุสมผล โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2.4 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์</li> <li>3) มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยราคาสูงสุดที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 (19,614.50 ล้านบาท) เท่ากับร้อยละ 103.78 ของราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (18,900 ล้านบาท) โดยการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 ที่ราคาสูงสุดดังกล่าวจะยังทำให้กองทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ในระดับที่น่าพอใจเมื่อเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนในการลงทุนทางเลือกที่มีลักษณะผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน</li> </ol>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.2 อิมแพ็คให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามทีระบุในสัญญาของอิมแพ็คจากกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วย</p> <p>ร้านอาหารดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hong Kong Fisherman</li> <li>- Hong Kong Cafe</li> <li>- Flann O'Brien's Irish Pub</li> <li>- Terraza Restaurant and Bar</li> <li>- Noodle Nation</li> <li>- Manohra Restaurant</li> <li>- Bistro de Champagne</li> <li>- Ease Café (Challenger)</li> <li>- Ease Café (Forum)</li> <li>- Taishotei</li> </ul> <p>ร้านค้าในส่วนของNOVOTEL</p>	<p>ราคาเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งเท่ากับ ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่อิมแพ็คได้รับ</li> <li>- อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 80,000บาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)สำหรับพื้นที่ในส่วนของNOVOTEL</li> </ul> <p>รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนของครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ใช้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง</p> <p>และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายเป็นเงิน 100,000 บาทต่อร้านค้า</p>	<p>ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่ร้อยละ 22 ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า / ใช้พื้นที่รายอื่นที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องคัมบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>1.3 อิมแพ็คให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ</p>	<p>อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ที่อิมแพ็คจะใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) จะเป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่อดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kidcovery World 2014</li> </ul>	<p>อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			-SmartHeart Presents PET Variety 2014  -มหกรรมการศึกษาเพื่อพัฒนาวิชาชีพครู ครั้งที่ 7 : EDUCA 2014  -CONSTECH 2015	

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.4 อิมแพ็คใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)</p>	<p>กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็คดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ (Rights Fee) เท่ากับ ร้อยละ 25 และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าไฟฟ้าค่าน้ำประปาในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในสวนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 100,000 บาท</p>	<p>รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิเท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับการเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ที่ประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม) แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>1.5 อิมแพ็คใช้พื้นที่โฆษณา ระยะยาวจากกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา</p>	<p>กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็ค เท่ากับ ร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 50,000 บาท</p>	<p>รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณานบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมี</p>



ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขโยบยราคา	ความเห็นด้านราคา
				<p>อัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดจากการใช้พื้นที่โฆษณา (อ้างอิงจากแบบ 69-1 และแบบ 56-1 ของบริษัทดังกล่าวที่ได้มีการเปิดเผยอย่างเป็นทางการ) จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตรดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>1.6 ผู้จัดการทรัสต์ว่าจ้างอิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>	<p>อิมแพ็คจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสรุปลัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>รายละเอียดแสดงไว้ตาม (ก)</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
	-	1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้อิมแพ็คเช่าใช้ตู้สายโทรศัพท์และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบอาคารแสดงอิมแพ็คอารีน่า, อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ, อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และร้านอาหารของอิมแพ็ค	รายได้ค่าบริการเรียกเก็บเป็นราคาเหมารายเดือน ทั้งนี้ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์โดยทางอิมแพ็ค ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เสียกับจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่อการใช้งานในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	-	1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพคในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก(City Management)	ราคาค่าบริการจะเรียกเก็บในอัตราเหมาเป็นรายเดือนในราคา 750,000 บาทต่อเดือน	ในส่วนของอัตราค่าบริการที่อิมแพคเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ใช้อัตราเหมาซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางอิมแพคเคยเสนอให้แก่ผู้รับบริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราราคาตามพื้นที่นั้นกองทรัสต์จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา
--	---	--	---	--

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2.บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์		โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบยาราคา	ความเห็นด้านราคา
3.บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	-เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ให้บริการพื้นที่ของ กองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงานแสดงขายสินค้า	กำหนดค่าบริการที่ อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 20,000บาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย 50,000 บาท	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4.บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	-เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์กองทรัสต์	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
5.ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	-บริษัทใหญ่บริษัทของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน	ธนาคารกลีกรไทยในฐานะผู้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับ กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดย กองทรัสต์ฯจะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนและมี กำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี	เงื่อนไขการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### (ก) ความเห็นด้านราคาค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) เป็นโครงสร้างค่าธรรมเนียม (Fee Structure) ที่เป็นปกติทั่วไปในธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Business) โดยการที่กองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สินให้แก่อิมแพ็คก็เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้อิมแพ็คดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีให้แก่กองทรัสต์ อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมและมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีภาระระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น อัตราค่าธรรมเนียมทั้งในส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สินและส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สินเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดทำขึ้นระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และอิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยอัตราสูงสุดดังกล่าวซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป แบ่งเป็น Base Fee เท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ และ Incentive Fee ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักจ่ายของกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคัดเลือกข้อมูลและคำนวณอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้สามารถนำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันมากยิ่งขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1. คัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็น Freehold และ Leasehold ซึ่งมีการจัดทำและส่งงบการเงินของกองทุนที่ได้รับการตรวจสอบแล้วทั้งของปี พ.ศ.2554 และ 2555 โดยงบการเงินทั้งของปี พ.ศ.2554 และ 2555 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีการเปิดเผยจำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของกองทุนที่ชัดเจน และขอบเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงและเทียบเคียงได้กับขอบเขตการให้บริการหลักของอิมแพ็คแก่กองทรัสต์ กล่าวคือขอบเขตการให้บริการต้องรวมถึงการทำหน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมถึงการจัดให้มีบัญชีและรายงาน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งจากเกณฑ์การคัดเลือกดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถคัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งหมด 15 กองทุน ซึ่งมีทั้งที่เป็นแบบ Freehold และ Leasehold และ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

#### IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนมีทั้งที่เป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โกดังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม ห้องเย็น อพาร์ทเมนท์ให้เช่า และ โรงแรม/รีสอร์ท

2. คำนวณอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Ratio of Property Management Fee to Rental and Service Revenue) ทั้งในปี พ.ศ.2554 และ 2555 ของทั้ง 15 กองทุน โดยอ้างอิงจากรายการประจำปี พ.ศ.2554 และ 2555 ของกองทุนทั้ง 15 กองทุนที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทั้ง 15 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกทั้งในปี พ.ศ.2554 และ 2555 สามารถสรุปออกมาได้ในรูปของค่าทางสถิติที่สำคัญดังต่อไปนี้

อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555
จำนวนกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	15	15
ค่าสูงสุด (Max)	13.10%	13.10%
ค่าต่ำสุด (Min)	2.02%	2.14%
ค่าเฉลี่ย (Mean)	6.58%	6.61%
ค่ามัธยฐาน (Median)	6.00%	6.19%

หมายเหตุ: คำนวณจากรายการประจำปี พ.ศ.2554 และ 2555 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15 กองทุนที่ได้รับการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จดทะเบียนซื้อขายใน SET ในปัจจุบัน โดยตัวเลขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณนั้นรวมกันทั้งในส่วนที่เป็น Base Fee และ Incentive Fee

ทั้งนี้ หากนำค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ที่อิมแพคจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอัตราสูงสุด (ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ จะเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (Mean) และมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างทั้ง 15 กอง ในปี พ.ศ.2554-2555 ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 6.0 – ร้อยละ 6.7 อย่างไรก็ตาม หากได้มีการนำ Incentive Fee ในอัตราสูงสุดที่เท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ (ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เช่นกัน) มาร่วมพิจารณาด้วยในการคำนวณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่อิมแพคตามสัญญา อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวม (รวมทั้งส่วนที่เป็น Base Fee และ Incentive Fee) ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด ที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่อิมแพคมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าช่วงของค่าเฉลี่ยและมัธยฐานของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างในช่วงปี พ.ศ.2554-2555 (ระหว่างร้อยละ 6.0-6.7) แต่ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนตัวเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(Shopping Mall) ในช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 11.30% (โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าที่นำมาพิจารณาดังกล่าวอยู่ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15 กองซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์นำมาพิจารณา) โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินนำอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้ามาเทียบเคียงกับศูนย์การแสดงผลและการประชุม เนื่องจากเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภทมีรูปแบบของการปล่อยเช่าพื้นที่และให้บริการที่เทียบเคียงกันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นร่วมกันว่าค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่อิมแพ็คคนั้น อาจสูงกว่าค่าเฉลี่ยที่นำมาแสดงให้ดูได้เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความยุ่งยากในการบริหารจัดการมากกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น โดยต้องมีการว่าจ้างบุคลากรที่มีความชำนาญจำนวนมากเพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ รวมถึงการจัดให้มีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยอิมแพ็คคนั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

อนึ่ง ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาข้อตกลงทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาข้อตกลงทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือขายที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือขายที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติม ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น ๆ (Soft Commission)

- ไม่มี

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว
- (2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของ ทั้งบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้ แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการ ตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้ มอบหมายให้ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อ ของ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าว ข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. พ.อ.พิชัย นำศิริกุล	ประธานกรรมการ	_____
2. นายนภัทร อัสสกุล	กรรมการ	_____

### ผู้รับมอบอำนาจ

นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการ \_\_\_\_\_

เอกสารแนบ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

-ไม่มี-

เอกสารแนบ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าตรวจสอบภายใน  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ไม่มี-

เอกสารแนบ รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริหาร ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมและเลขานุการบริษัท  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ไม่มี-

เอกสารแนบ รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ไม่มี-

เอกสารแนบ อื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

-ไม่มี-