

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

(IMPACT Growth Real Estate Investment Trust)

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการขององค์กร</b>	
1. ข้อมูลองค์กร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวม การประกอบธุรกิจและการจัดการผลประโยชน์	ส่วนที่ 1 หน้า 2
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจกำหนดผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 1 หน้า 25
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 5
9. การกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2 หน้า 28
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 2 หน้า 39
11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 52
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 56
13. การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft Commission)	ส่วนที่ 2 หน้า 69
<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

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ

1. ข้อมูลกองทรัสต์ฯ

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

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหมวดผลประโยชน์

### 2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

#### 1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

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

กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) และบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหมวดผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

กองทรัสต์ฯ มีรายได้ รับจากการดำเนินการจัดหมวดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

#### 2) ลักษณะการจัดหมวดผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหมวดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหมวดผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหมวดผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหมวดผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหมวดผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหมวดผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆตามความเหมาะสม

กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหมวดผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความ

เป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้ใช้พื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ จะมีการทำธุรกรรมกับอิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คจะเช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯจะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

### 3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯมีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯมีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของกองทรัสต์ฯ นั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีสัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มาก ดังนั้นจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการและจะมีผลทำให้อัตรารายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อแนะนำโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่อิมแพ็คเห็นว่ามีศักยภาพ และมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

รายได้ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าบริการ (Service Rate) โดยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าบริการนั้นต้องคำนึงถึงอัตราตลาด และอัตราของคู่แข่งในอุตสาหกรรม การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่นั้นจึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการเพิ่มรายได้ของโครงการ โดยในปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ โดยการบริหารจัดการตารางการจองพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยวิเคราะห์ถึงช่วงเวลาที่ยังว่างอยู่ และนำตารางเวลาที่ว่างดังกล่าวไปนำเสนอให้กับลูกค้า (Potential Organizers) พร้อมกับการสร้างแรงจูงใจด้วยการให้ส่วนลด หรือให้บริการพิเศษ เช่น การยืดระยะเวลาสำหรับการเตรียมงาน (Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ให้โดยไม่คิดค่าบริการเพิ่ม พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นอกจากนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) และเสนอขายพื้นที่ให้กับผู้มาออกงาน (Exhibitors) ในช่วงระยะเวลาที่ความต้องการในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมีน้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้จะมีส่วนช่วยเพิ่มอัตราการใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มสูงขึ้นได้เช่นเดียวกัน

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsource) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆสำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

## 2.2 พัฒนาการที่สำคัญในปี 2558/2559

ในรอบ 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 มีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯดังนี้

### 1. สินทรัพย์ และพื้นที่ให้เช่าสุทธิของกองทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้น

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงทุนปรับปรุงพื้นที่รับรองในศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่มเป็นห้องประชุมเพิ่มจำนวน 7 ห้อง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามด้านล่าง

ห้องประชุม	จำนวนห้อง	ฮอลล์	พื้นที่รวม Gross Floor Area (ตร.ม)
วินัส	4 ห้อง	ชั้น 1 ฮอลล์ 1	1,748
แอมเบอร์	3 ห้อง	ชั้น G ฮอลล์ 3-4	3,184

ส่งผลให้ อาคาร ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม มีห้องประชุมทั้งหมด 13 ห้องประชุม จากเดิมที่มีเพียงห้องประชุม ฟินิกซ์จำนวน 6 ห้องประชุมเท่านั้น รวมเป็นมีพื้นที่รวม (Gross Floor area) ที่เพิ่มขึ้นอีก 4,932ตารางเมตร ส่งผลให้

ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม มีพื้นที่รวม ( Gross Floor area) เท่ากับ 104,451 ตร.ม. และมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net leasable area) เท่ากับ 55,027 ตารางเมตรและกองทรัสต์ฯ มีพื้นที่และสินทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปดังรายละเอียดดังนี้

	31 มีนาคม 2558	31 มีนาคม 2559
พื้นที่ (ตร.ม.)	484,829	489,761
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	165,606	167,162

2. เปลี่ยนแปลงหลักการในการคำนวณทุนประกันภัย สำหรับกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จากเดิม 600 ล้านบาทเป็น 1,200 ล้านบาท และเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้ ตามรายละเอียดดังนี้

- 1) เดิมตามทีระบุในหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์ฯ กำหนดมูลค่าทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักโดยใช้วิธีเทียบเคียงกับประมาณการกำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ สำหรับการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน
- 2) แต่เนื่องจากการคำนวณ โดยใช้ EBITDA นั้นเป็นการกำหนดค่าของทุนที่ต่ำกว่าความเป็นจริงเมื่อเทียบกับวิธีคำนวณทุนประกันภัยโดยวิธีกำไรขั้นต้นซึ่ง (กำไรขั้นต้น = ค่าใช้จ่ายคงที่ + กำไรสุทธิ) ซึ่งเป็นสมมติฐานในการกำหนดทุนประกันภัยในเบื้องต้นเพื่อให้ผู้เอาประกันภัย สามารถได้รับการชดเชยจนกลับคืนสู่สภาพเดิมก่อนการเกิดเหตุ ใกล้เคียงกับความเป็นจริง
- 3) และเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ มีการปรับปรุงพื้นที่ให้บริการรวมถึงมีการเพิ่มห้องประชุม อันอาจส่งผลให้ระยะเวลาที่จะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพที่กองทรัสต์ฯสามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงเพิ่มระยะเวลาการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินขึ้นจากเดิมทีระบุในหนังสือชี้ชวนจาก 6 เดือนเป็น 1 ปี

โดยมีหลักการและเหตุผลการเปลี่ยนแปลงสามารถสรุปได้ดังนี้

ก. การคำนวณทุนประกันภัยโดยรูปแบบกำไรขั้นต้นนั้น จะเป็นสมมติฐานในการกำหนดทุนประกันภัยในเบื้องต้นที่จะให้ได้ว่าเงินของทุนประกันภัยที่ใกล้เคียงกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ กว่าวิธีการคำนวณโดยใช้ EBITDA ซึ่งหากมีการกำหนดค่าของทุนที่ต่ำกว่าความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจริงแล้ว ย่อมส่งผลไปถึงหลักแห่งการเฉลี่ยความเสียหายซึ่งจะส่งผลให้เงินที่ได้รับจากการเคลมประกันภัยไม่เพียงพอในการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้น

ข. การเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้จากเดิมทีระบุในหนังสือชี้ชวน 6 เดือน เป็น 1 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับประมาณการเวลาที่ จะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจเกิดความเสียหายให้กลับคืนสู่สภาพที่กองทรัสต์ฯสามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้ ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯเริ่มมีการปรับปรุงพื้นที่ให้บริการ รวมทั้งมีการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอย



## ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ค. ทั้งนี้จำนวนค่าเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการคำนวณทุนประกันภัยและการเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้ดังกล่าวข้างต้น ไม่เป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับเบี้ยประกันเดิม และประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นในการรับประกันประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับความเสียหาย

ดังนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงเห็นว่าเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยไม่ขัดต่อประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร.26/2555 ที่กำหนดไว้ในข้อ 16 ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯลงทุนในทรัพย์สินหลัก จึงขอเปลี่ยนแปลงหลักการในการคำนวณทุนประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้ดังกล่าว

### 3. กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการจ่ายปันผลในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางด้านล่าง

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่ายปันผล	ประเภทเงินปันผล	เงินปันผลต่อหน่วย(บาท)	จากผลประกอบการรอบ
26 พฤษภาคม 2559	24 มิถุนายน 2559	เงินสด	0.22	1ม.ค.-31มี.ค.59
11 กุมภาพันธ์ 2559	11 มีนาคม 2559	เงินสด	0.19	1 ต.ค.-31 ธ.ค.58
12 พฤศจิกายน 2558	14 ธันวาคม 2558	เงินสด	0.18	1ก.ค.-30ก.ย.58
13 สิงหาคม 2558	10 กันยายน 2558	เงินสด	0.175	1 เม.ย.- 30 มิ.ย.58

### 2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 50 ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2559) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มี บริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (ร้อยละ 99.997) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

#### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

##### 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2559

โครงการ	พื้นที่	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่า ทรัพย์สิน
กรรมสิทธิ์ที่ดินอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งสวนควบ	192-2-88.6ไร่	19,619.00	19,619.00	95.62
และอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การแสดงสินค้าและ	167,162ตร.ม.			

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

โครงการ	พื้นที่	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ร้อยละของ มูลค่า ทรัพย์สิน
การประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี				
รวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	167,162ตร.ม.	19,619.00	19,619.00	95.62

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2559

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่าตามราคาตลาด(บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	254,634,633	1.58%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	500,143,954	3.10%
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,619,000,000	121.80%
ลูกหนี้		
จากการให้บริการพื้นที่	128,654,879	0.80%
จากดอกเบี้ย	252,761	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,310,518	0.05%
สินทรัพย์อื่น	7,748,153	0.05%
รวมมูลค่าสินทรัพย์ หนี้สิน	20,517,744,898	127.38%
เจ้าหนี้การค้า	96,807,258	0.60%
เจ้าหนี้อื่น	12,411,316	0.08%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	122,318,779	0.76%
รายได้รับล่วงหน้า	180,696,388	1.12%
เงินประกันความเสียหาย	10,277,103	0.06%
หนี้สินอื่น	87,130,237	0.54%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	4,645,833	0.03%
เงินกู้ยืมระยะยาว- สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	3,895,354,167	24.18%
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,409,641,081	27.38%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	16,108,103,817	100.00%
จำนวนหน่วยทรัสต์(หน่วย)		1,482,500,000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.8655

2.4.2 .รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
<p>ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)</p>	<p><u>ข้อมูลทั่วไป</u>                      สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 อาคารสูง 5 ชั้นที่ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอิมจันทร์                      การแสดงแบบมีที่นั่ง 5ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 12,000ที่นั่ง และมีเพดานสูง                      24 เมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ชั้น1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้นั่งชมการแสดง พร้อมอิมจันทร์                      แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ</li> <li>• ชั้น2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่</li> <li>• ชั้น3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้นั่งชม                      การแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25ห้อง</li> <li>• ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมจันทร์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุม                      ระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมจันทร์</li> </ul> <p><u>ที่ดิน</u>                      โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76ไร่ 1งาน 53.7                      ตารางวา</p> <p><u>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</u>                      41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p><u>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</u>                      16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว</p> <p><u>งานระบบ</u>                      ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบ                      ระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและ                      ระวังอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและ                      กระจายเสียง</p> <p>เจ้าของกรรมสิทธิ์                      ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท</p>
<p>ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึง                      สถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)</p>	<p><u>ข้อมูลทั่วไป</u>                      สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 1-4 และในปี พ.ศ.2546 สำหรับอาคาร 5-8                      อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคารและ ห้องประชุมจำนวน                      13 ห้อง</p> <p>อาคาร 1-4 มีความสูง 4ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ชั้น1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่นห้อง                      ประชุมสัมมนา ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียม                      งานสำหรับผู้จัดงานห้องปฐมพยาบาล Cyber Café และห้องละหมาด</li> </ul>

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ชั้น 2 จัดให้มีห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังสามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆและยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด</li> <li>● ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร</li> </ul> <p>อาคาร 5-8 มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ชั้น 1 พื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุมสัมมนา ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรองVIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ</li> <li>● ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด</li> </ul> <p><u>ที่ดิน</u>                      โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค ฮาร์โมนี</p> <p><u>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</u>                      104,451 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p><u>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</u>                      55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการเช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p><u>งานระบบ</u>                      ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
<p>ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)</p>	<p><u>ข้อมูลทั่วไป</u>                      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 และห้องแชงไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น</li> <li>● ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โคมอนด์บอลรูม และห้องแชงไฟร์ นอกจากนี้ยังมีส่วนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง</li> </ul> <p>อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน</p> <p><u>ที่ดิน</u></p>

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29ไร่ 3งาน 70.1 ตารางวา</p> <p><u>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</u>                      122,191 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p><u>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</u>                      25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p><u>งานระบบ</u>                      ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
<p>อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)</p>	<p><u>ข้อมูลทั่วไป</u>                      สร้างเสร็จในปี 2549 อาคารมีความสูง 3ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วยห้องบอลรูม 1ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ชั้น1 พื้นที่สำหรับจอดรถ ซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ</li> <li>● ชั้น2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้องรับรองVIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ</li> <li>● ชั้น3 ประกอบด้วยPress Center, Titanium Lounge ห้องเอนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ</li> </ul>
	<p><u>ที่ดิน</u>                      โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64ไร่ 2งาน 11.9 ตารางวา ที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20ไร่ 1งาน 44.4 ตารางวา และ ที่ดินโฉนดเลขที่ 68090 เลขที่ดิน 40 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา</p> <p><u>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</u>                      221,309 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p><u>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</u>                      69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p><u>งานระบบ</u></p>

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1. อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา	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. อาคารอิมแพ็คเพลสเลนเจอร์	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 2559 เท่ากับ 2,114,398,677 บาท

### 2.4.3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัสต์สินที่ทำกรประเมินมูลค่าล่าสุด โดย บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัสต์สิน	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ฯด้วยวิธีคิดจากรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์อาคาร	19,619 ล้านบาท	14,278 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่า ของที่ดิน อาคาร ทรัสต์สินส่วน ควบบนที่ดิน และอุปกรณ์	1 เมษายน 2559
- ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)		ประกอบอาคาร ทั้งนี้ มูลค่า	
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัด งานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)		ต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนของ ที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ	
- ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม		8,265 ล้านบาท	

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ฯด้วยวิธีคิดจากรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุน ทดแทน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินค่า
(IMPACT Forum)			
- อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)			

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์อาคาร ในพื้นที่ของ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และ อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีรายได้ วิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางการประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

### วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

### วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ความสำคัญกับมูลค่าที่คำนวณโดยวิธีคิดจากรายได้มากกว่าวิธีคิดต้นทุนทดแทน เนื่องจากวิธีคิดจากรายได้ สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เหมาะสมกว่า เพราะนำความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ในอนาคตเป็นองค์ประกอบหลักในการคำนวณและลดความสำคัญของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้ว ซึ่งจะไม่ส่งผลต่อผลประโยชน์ในอนาคต ในกรณีนี้ทรัพย์สินที่ต้องการประเมินมูลค่านั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงธุรกิจสูง สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับเจ้าของทรัพย์สิน จึงควรคิดมูลค่าจากรายได้ที่คาดว่าจะเกิดจากทรัพย์สินนั้นๆ ดังนั้นการเลือกให้ความสำคัญกับมูลค่าที่ประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้จึงถือว่าเหมาะสม

### สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนนั้นสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สมมติฐาน	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตหลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ ตามลักษณะการกำหนดผลประโยชน์ที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 4 การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ระยะเวลาการประเมินค่า	5 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 - มีนาคม 2564
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ร้อยละ 2.1 ในปีแรก จากนั้นกำหนดให้เติบโตเท่ากับร้อยละ 1.7 ทุกๆปีใน 4ปีหลัง
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯเพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	ร้อยละ 5.5 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆตามโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าที่จอดรถ	ร้อยละ 0.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base fee ในปีแรก ร้อยละ 4.5 ต่อปี และร้อยละ 5.5 ต่อปี ตั้งแต่ปีถัดไป Incentive fee ในปีแรก ร้อยละ 5.75 ต่อปี และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีถัดไป
มูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเติบโตระยะยาว ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10

#### 2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- กองทรัสต์ฯ ไม่มีกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559



## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ โดยรวม โดยบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯและมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะเข้าลงทุน ทั้งนี้หน้าที่ของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน  
ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ฯไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มอบหมายให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรืออิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(Property Manager) นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้ใช้และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดต่อบริษัทและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ฯ จะมี

ธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรก สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

### 1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้นเพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์ฯ จะมีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้นเพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่อิมแพ็ค (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนและเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เปิดเผยไว้หัวข้อ รายการระหว่างกัน

### 2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่า/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้เช่า/เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเช่าทำสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง หนึ่ง กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คเช่าใช้/ เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

### 3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากอิมแพ็คเพื่อเป็นค่าตอบแทนที่อิมแพ็คใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยอิมแพ็คเป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ในขณะที่เดียวกันอิมแพ็คจะตอบแทนค่าใช้จ่ายห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับอิมแพ็ค ในปัจจุบันอิมแพ็คมีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณานางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ตกลงให้อิมแพ็คใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา อิมแพ็คจะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ฯ ให้กับกองทรัสต์ฯ เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนพื้นที่จัดงานนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า ส่วนรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาวและรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณา นั้นผันแปรไปตามรายได้ของผู้เช่า/ผู้ใช้พื้นที่ในกรณีของรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้ และผันแปรไปตามรายได้ที่อิมแพ็คได้รับในกรณีของรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณา

อนึ่งจะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดหาผลประโยชน์เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

## 2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ก. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	- นายอนันต์ กาญจนพาสน์ - นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์ - นายชยุตม์ 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 ในฐานะผู้บริหารทรัสต์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้เช่าและนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและ

เครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของอิมแพ็คในการให้บริการในด้านต่างๆที่เกี่ยวกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ 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

นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่

- TIS 22300 MICE Security Management System Certification
- ISO 50001 Energy Management Standard Certification
- ISO 22000 Food-Safety Management Standard Certification

จากการที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน IMPACT ARENA, IMPACT EXHIBITION CENTER, IMPACT FORUM และ IMPACT CHALLENGER (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯลงทุน) มานานกว่า 10 ปี ทำให้อิมแพ็คมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการที่ดี การที่อิมแพ็คได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ฯ

#### ข. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)

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

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอัน  
 เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง  
 ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น  
 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

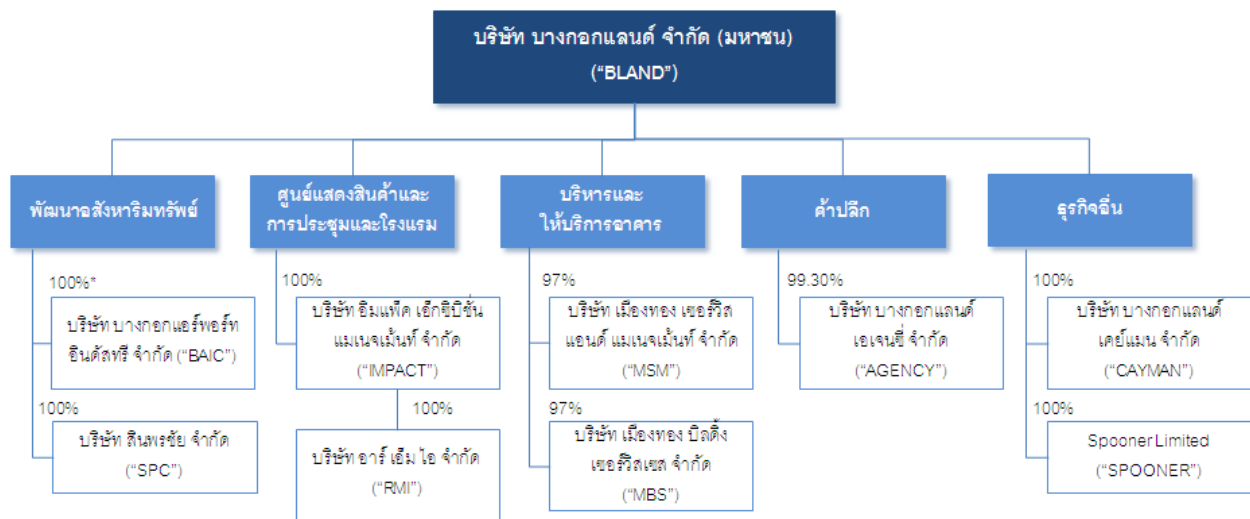
ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ฯถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกัน  
 แล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

### ค. ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการ  
 กองทรัสต์ฯคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท  
 บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือ  
 บางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

#### ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆของเครือบางกอกแลนด์ยัง  
 ประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการ  
 ประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2559 เป็นดังต่อไปนี้



\*ถือโดย BLAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ BLAND และบริษัทย่อยของ BLAND ทั้งหมด คือ กลุ่มภคานพาสน์ ซึ่งตามแบบ56-  
 1 ประจำปี 2558/2559 ซึ่ง BLAND จัดทำและเปิดเผยต่อผู้ลงทุน มีการเปิดเผยว่ากลุ่มภคานพาสน์มีสัดส่วนการถือหุ้นใน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

BLAND คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.86 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ BLAND ณ วันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ.2559 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	20,662.46
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์ 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 สินพรชัย จำกัด (“SPC”)	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,180.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100 %	คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม 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	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี จำกัด (“AGENCY”)	99.3 %	47/563-574 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ธุรกิจค้าปลีก	200.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	97 %	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอ	บริหารจัดการงานสาธารณูปโภค	25.00

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด (“MBS”)	97 %	ปากเกร็ด นนทบุรี 11120 47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนป้อปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอ ปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAYMAN”)	100 %	เคย์แมน ไอล์แลนด์	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>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินงานธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งปัจจุบันอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### นโยบายการกู้ยืมเงิน

- กองทรัสต์ฯจะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
  - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
  - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
  - กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
  - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯหรือที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
  - กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
- กองทรัสต์ฯสามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
  - การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
  - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง(1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้นำความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯดังต่อไปนี้
- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯสามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ . 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด เช่นการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ
- 5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน
- กองทรัสต์ฯจะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เนื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
  - ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเนื้อทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯตามสัญญาดังกล่าวแทน
  - กรณีที่กองทรัสต์ฯต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - กรณีที่กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯหรือที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯตามข้อ 1) ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์
- กองทรัสต์ฯอาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป
- 7) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

วงเงินกู้ที่: 1 จำนวน 3,900 ล้านบาท



ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ สถาบันการเงินสองแห่ง ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
อัตราดอกเบี้ย	MLR-1.5 ต่อปี
อายุเงินกู้	5-7 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ</li> <li>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย</li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li> <li>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)</li> </ol>

ภายใต้สัญญาเงิน กงทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา ดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม ( Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่า 30%	19%
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.29 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	2.86 เท่า
Debt Service Coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.29 เท่า

ทั้งนี้ในเดือน เมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงของเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

จำนวนเงินชำระคืนเงินต้นต่อปี

ปีที่ 1 (เมษายน 2558 - มีนาคม 2559)

-

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(หน่วย: พันบาท)

ปีที่ 2 (เมษายน 2559 - มีนาคม 2560)	4,646
ปีที่ 3 - 6 (เมษายน 2560 - มีนาคม 2564)	4,750
ปีที่ 7 (เมษายน 2564 - มีนาคม 2565)	4,458
ปีที่ 8 (เมษายน 2565 - มีนาคม 2566)	1,871,896

วงเงินกู้ที่ 2: 180 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินเพื่อการช่อมแซมสินทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีแหล่งเงินกู้ยืม ถ้ามีการช่อมแซมสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)
อายุเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ</li> <li>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย</li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li> <li>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)</li> </ol>

ณ 31 มีนาคม 2559 จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ 3,895,354,167 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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

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

#### สถานการณ์อุตสาหกรรมไม่ซ้ำในปี 2559

##### 1. สถานการณ์เศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยปี 2559

รายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลกของธนาคารโลกที่เปิดตัวในเดือนมกราคม 2559นี้ พบว่าการที่ประเทศหลักในกลุ่มตลาดเกิดใหม่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจต่ำจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกในปีพ.ศ. 2559 อย่างไรก็ตาม กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะช่วยพยุงให้เศรษฐกิจโลกเติบโตที่ร้อยละ 2.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.4 ในปีพ.ศ. 2558 เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศพัฒนาแล้วฟื้นตัวได้เร็วขึ้น อย่างไรก็ตาม การเติบโตของเศรษฐกิจโลกต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในปีพ.ศ. 2558 เนื่องจากราคาสินค้าโภคภัณฑ์ตกต่ำ การค้าและเงินทุนหมุนเวียนน้อยลง ตลอดจนความผันผวนของการเงินที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจที่เข้มแข็งในอนาคตนั้น ขึ้นอยู่กับการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของประเทศที่มีรายได้สูง ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่มีเสถียรภาพ และการที่ประเทศจีนสามารถเปลี่ยนผ่านไปสู่ประเทศที่พึ่งพิงการเติบโตจากการบริโภคและการบริการภายในประเทศ

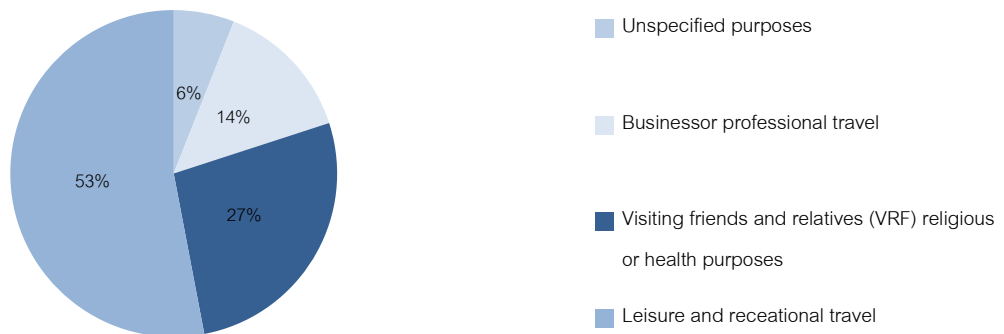
ในส่วนของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และแปซิฟิก ภูมิภาคนี้คาดว่าเศรษฐกิจจะยังคงชะลอตัวอยู่ที่ร้อยละ 6.3 ในปีพ.ศ. 2559 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ที่ร้อยละ 6.4 เมื่อปีพ.ศ. 2558 โดยคาดว่าปี พ.ศ. 2559 เศรษฐกิจของจีนจะเติบโตที่ร้อยละ 6.7 ลดลงจากปีพ.ศ. 2558 ที่ร้อยละ 6.9 ทั้งนี้ หากไม่นับรวมจีนแล้ว ในปีพ.ศ. 2558 เศรษฐกิจของภูมิภาคนี้ จะเติบโตที่ร้อยละ 4.6 ซึ่งไม่แตกต่างจากปี 2557 เท่าใดนัก เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศที่ส่งออกสินค้าโภคภัณฑ์ได้แก่ อินโดนีเซีย และมาเลเซียลดตัวลง แต่การเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของเวียดนามและเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของไทยช่วยให้เศรษฐกิจในภูมิภาคยังคงไปได้ ความเสี่ยงสำหรับปีพ.ศ. 2559 ประกอบไปด้วย เศรษฐกิจจีนชะลอตัวเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ ความเป็นไปได้ในการเกิดความปั่นป่วนในตลาดเงิน และตลาดการเงินเกิดสภาวะตึงตัวอย่างกะทันหัน

ส่วนเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2559 โดยจีดีพีจะโตขึ้นร้อยละ 3-3.2 ซึ่งขับเคลื่อนโดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและการท่องเที่ยวที่สดใสต่อเนื่อง พร้อมการลงทุนภาคเอกชนเริ่มกลับมาเริ่มมีบทบาท ท่ามกลางการส่งออกที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ การบริโภคโดยรวมมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นแม้ยังเป็นระดับต่ำกว่าปกติ เช่นเดียวกับภาคการส่งออกที่คาดว่าจะพลิกขยายตัวเป็นบวกได้ที่ร้อยละ 2.0 ตามการฟื้นตัวอย่างช้าๆของเศรษฐกิจคู่ค้าหลัก แต่ยังมีปัจจัยเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนอยู่ แต่ด้านการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มสดใสต่อเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศประมาณ 32-34 ล้านคน รายได้ 1.56 ล้านล้านบาท เทียบปี 2558 มีจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ 29.88 ล้านคน มีรายได้ 1.44 ล้านล้านบาท โดยคาดว่าจีดีพีปี 2559 สามารถขยายตัวได้สูงขึ้นที่ร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากปี 2558

## 2. สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์โลก ในปี 2558

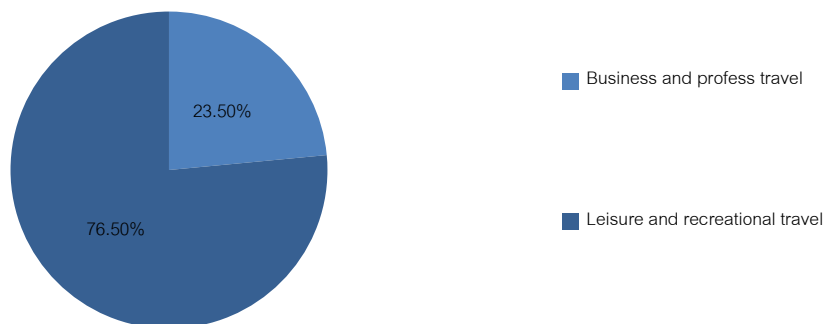
องค์การการท่องเที่ยวโลก (UNWTO) ประมาณการรูปแบบการเดินทางการท่องเที่ยวของโลกในรายงาน UNWTO Tourism Highlights: 2015 edition ว่า การเดินทางท่องเที่ยวของโลก ส่วนใหญ่ของการเดินทางท่องเที่ยวจะเป็นการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนทั่วไป ร้อยละ 53 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด (598 ล้านคน) รองลงมาคือ การท่องเที่ยวเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ (เช่น เพื่อเยี่ยมเยียน หรือเพื่อความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล) ร้อยละ 27 การเดินทางท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการทางธุรกิจ ร้อยละ 14 และการเดินทางที่ไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์ ร้อยละ 6 ตามลำดับ ซึ่งการเติบโตของด้านการเดินทางท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการทางธุรกิจจะเพิ่มขึ้น

### แผนภาพที่ 1 วัตถุประสงค์ในการท่องเที่ยว



จากรายงาน Travel & Tourism Economic Impact 2015 ที่เผยแพร่ในปี 2558 The World Travel & Tourism Council (WTTC) ประเมินว่า การใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินธุรกิจ (Business travel spending) ในปี 2558 จะมีมูลค่าประมาณ 1,222.3 พันล้านเหรียญสหรัฐ (ร้อยละ 23.50 ของการใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวของโลกทั้งหมด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปี 2557 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนทั่วไป (Leisure travel spending) ของโลกปี 2558 จะมีมูลค่าเท่ากับ 3,978 พันล้านเหรียญสหรัฐ (ร้อยละ 76.50 ของการใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวของโลกทั้งหมด) ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากปี 2557

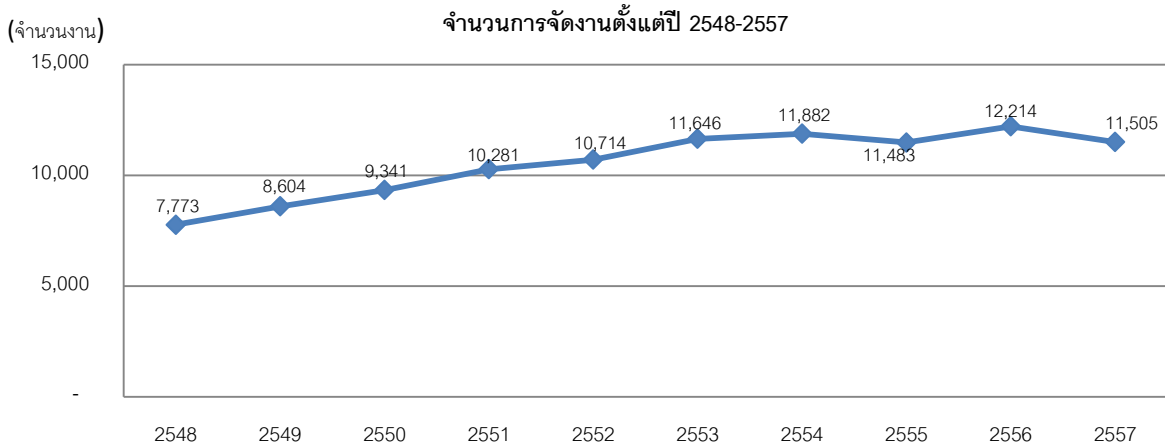
### แผนภาพที่ 2 ประเภทของการท่องเที่ยว



**ทิศทางและความสำคัญของอุตสาหกรรม MICE ของโลก**

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญโดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศในการสร้างรายได้ สร้างงานและก่อให้เกิด อุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

**แผนภาพที่ 3 แสดงจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี 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 4.45 ต่อปี

นอกจากจำนวนงานที่จัดขึ้นในประเทศไทยแล้วเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆในโลก ปี พ.ศ.2557ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 34 และเมื่อเทียบกับในกลุ่มเอเชียแปซิฟิก กรุงเทพฯอยู่ในอันดับที่ 8 ตามตารางดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 1 แสดงอันดับจำนวนการจัดงานประชุมของแต่ละประเทศ**

Rank	Country	Meeting
1	U.S.A	831
2	German	659

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

Rank	Country	Meeting
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
34	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

จากตารางข้างต้น จะเห็นว่ารายงานการจัดงานประชุมของโลกในปี 2014 เกิดขึ้นประมาณ 11,505 ครั้ง โดยประเทศที่มีการจัดงานประชุมมากที่สุดคือ ประเทศสหรัฐอเมริกา จัดขึ้นทั้งหมด 831 ครั้ง ส่วนประเทศไทยได้อันดับที่ 34 โดยจัดขึ้นทั้งหมด 118 ครั้ง

ตารางที่ 2 แสดงอันดับการจัดประชุมของเมืองหลวงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและตะวันออกกลาง

Rank	Country	Meeting
1	Japan	337
2	China-P.R.	332
3	Australia	260
4	Republic of Korea	222
5	Chinese Taipei	145

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

Rank	Country	Meeting
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

นอกจากนี้อันดับการจัดงานของเมืองหลวงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและตะวันออกกลาง นั้นมีการจัดการประชุมขึ้นทั้งหมด 2,417 ครั้ง โดยประเทศที่มีการจัดประชุมมากที่สุดคือ ประเทศญี่ปุ่น จัดขึ้นทั้งหมด 337 ครั้ง ส่วนประเทศไทยอยู่อันดับที่ 8 จัดขึ้นทั้งหมด 118 ครั้ง

ตารางที่ 3 เปรียบเทียบพื้นที่งานแสดงสินค้า (ตร.ม.) ที่ใช้ในปี 2556 กับปี 2557

Country	Estimated size 2013 vs.2014 in % change	Estimated annual size in m2 in 2013	Estimated annual size in m2 in 2014
Macau	38.11%	143,000	197,500
Indonesia	9.92%	203,000	221,750
Taiwan	8.80%	716,250	779,250
Philippines	8.76%	151,250	164,500
Thailand	8.64%	506,250	550,000
Korea	8.22%	854,500	924,750
India	7.63%	854,750	920,000
China	7.44%	9,719,750	10,443,000

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

Country	Estimated size 2013 vs.2014 in % change	Estimated annual size in m2 in 2013	Estimated annual size in m2 in 2014
Vietnam	7.24%	158,750	170,250
Malaysia	7.00%	300,000	321,000
Pakistan	6.16%	77,000	81,750
Australia	3.19%	556,250	574,000
Hong Kong	3.17%	906,000	934,750
Japan	2.51%	1,977,000	2,026,750
Singapore	0.98%	329,250	332,500
Total	6.81%	17,453,000	18,641,750

ที่มา : BSG research & analysis 2015

หมายเหตุ : Net Square meter หมายถึง พื้นที่แสดงสินค้าที่ไม่รวมทางเดินและพื้นที่แสดงกิจกรรม

ส่วนงานแสดงสินค้าในเอเชียเติบโต 6.81% ในด้านของการใช้พื้นที่ในการจัดงานแสดงสินค้าโดยเปรียบเทียบช่วงเดียวกัน เพิ่มขึ้น 0.3% ในปี พ.ศ. 2556 มาเก๊า ประเทศ อินโดนีเซีย ใต้หวัน ฟิลิปปินส์และประเทศไทย เพิ่มขึ้น 32% , 9.92%, 9.80% และ 8.76% ตามด้วยไทย 8.64 % อุตสาหกรรมแสดงสินค้าในเซาท์อีสเอเชียอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งได้แก่ ประเทศไทย อินโดนีเซีย เวียดนาม และฟิลิปปินส์ ประเทศจีนเป็นตลาดใหญ่แต่เติบโตขึ้นเพียง 7.44%

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรปและอเมริกาจะอยู่ในภาวะถดถอย รวมถึงประเทศญี่ปุ่น แต่ก็ไม่มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรมไมซ์ในตลาดอาเซียน

ตารางที่ 4 The Travel & Tourism Competitiveness Index 2015

Country / Economy	The Travel & Tourism Competitiveness Index 2015	
	Rank	Score
Singapore	11	4.86
Malaysia	25	4.41



Thailand	35	4.26
Indonesia	50	4.04
Philippines	74	3.63
Vietnam	75	3.60
Lao PDR	96	3.33
Cambodia	105	3.24
Myanmar	134	2.72

ที่มา : The Global Travel & Tourism Competitiveness Index 2015

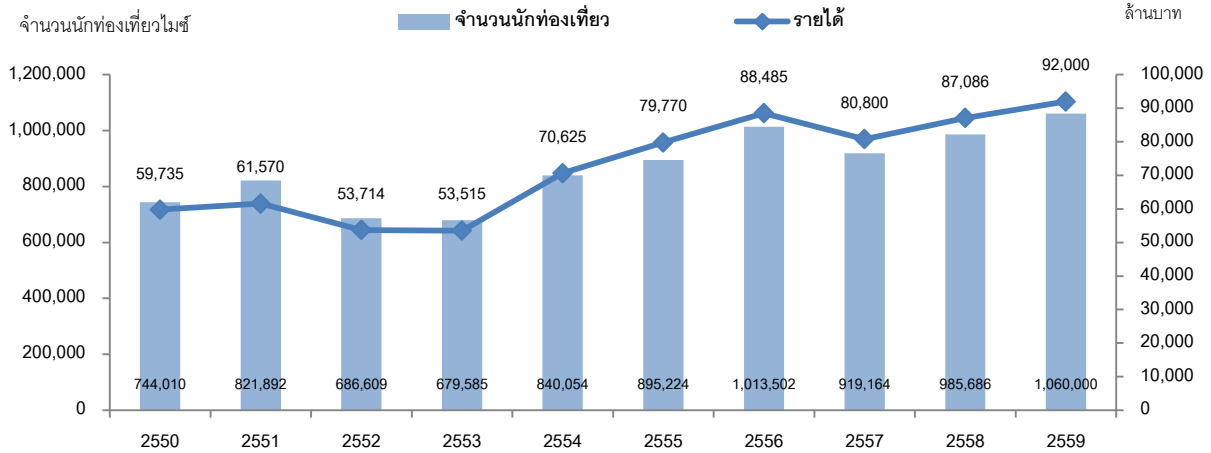
ปัจจัยสำคัญที่มีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเลือกจุดหมายสำหรับกิจกรรมรวมถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ย่อมต้องเกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งไทยก็เป็นประเทศที่มีภาคการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งและเป็นจุดหมายปลายทางที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก ทั้งนี้ จากรายงาน The Global Travel & Tourism Competitiveness Index 2015 ซึ่งจัดทำโดย World Economic Forum พบว่าไทยเป็นประเทศที่มีความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวเป็นอันดับที่ 35 จาก 141 ประเทศทั่วโลก และเป็นอันดับที่ 3 ในกลุ่มประเทศอาเซียนรองจากสิงคโปร์ และมาเลเซีย โดยจุดเด่นที่สำคัญของไทย ได้แก่ โครงสร้างพื้นฐานด้านการบริการนักท่องเที่ยว ทรัพยากรธรรมชาติ และโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่งทางอากาศ

### อุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย

ในปี พ.ศ.2554 สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปน. ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรม MICE ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ MICE 54 สำหรับช่วงระยะเวลา 5 ปี ซึ่งแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อขยายอุตสาหกรรม MICE ของไทยให้เติบโตในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ให้ถึงร้อยละ 26.18 หรือคิดเป็นจำนวน 1.06 ล้านคน ซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวในด้านรายได้ของอุตสาหกรรม MICE ให้มากกว่าร้อยละ 30.27 คิดเป็นรายได้ 9 แสนล้านบาท

แม้ว่าในปัจจุบันอุตสาหกรรม MICE ของไทยจะมีส่วนแบ่งตลาดเพียงประมาณร้อยละ 6 ของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม แต่จากทิศทางการพัฒนาและการขยายธุรกิจอุตสาหกรรม MICE ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า บวกกับการปฏิบัติตามแผนยุทธศาสตร์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในอุตสาหกรรม MICE และการสนับสนุนจากภาครัฐที่ให้ความสำคัญกับธุรกิจ ทำให้คาดว่าส่วนแบ่งตลาดของอุตสาหกรรม MICE จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9-10 ของตลาดการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม พร้อมกับการผลักดันให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ MICE ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ภายในปีพ.ศ.2559

แผนภาพที่ 4 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE และ รายได้จากอุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2553 - 2559



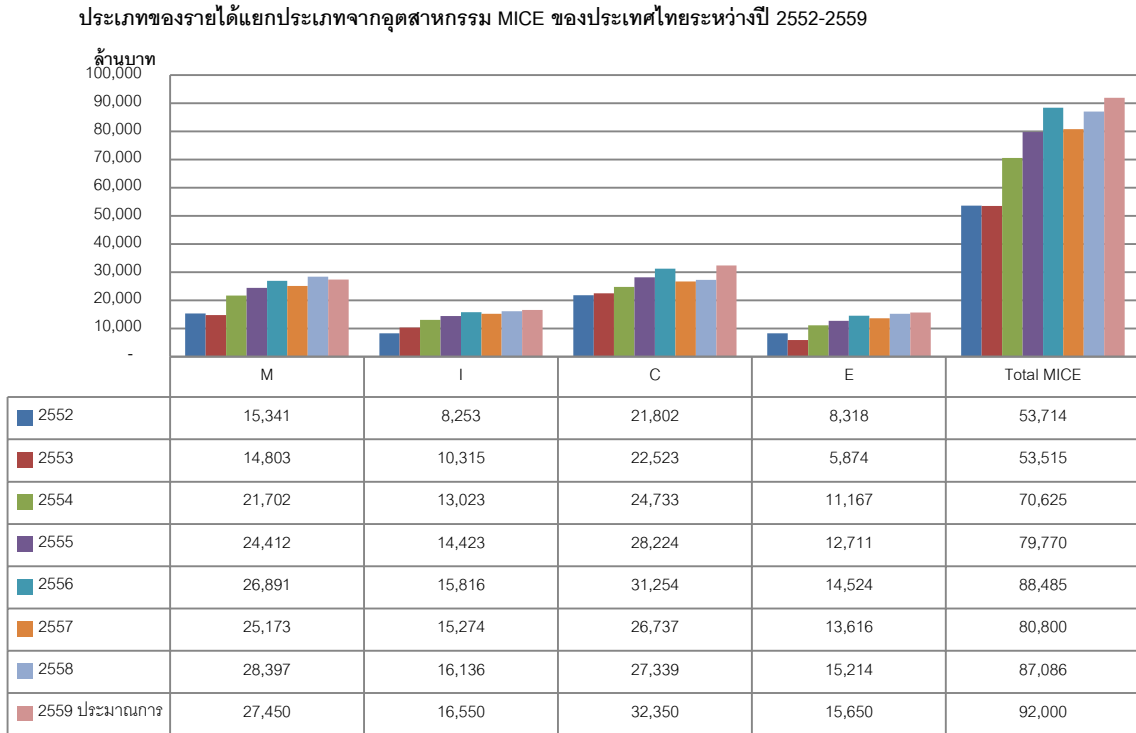
ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปี พ.ศ.2559 (ปี 2559 เป็นตัวเลขประมาณการ)

จากแผนภูมิข้างต้นนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 โดยในปี พ.ศ.2554 ถือเป็น ปีที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดในรอบตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 - 2554 โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ถึง 840,054 คน อย่างไรก็ตามในปีพ.ศ.2553 ประเทศไทยประสบวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาการเมืองภายในประเทศทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ลดลง 64,425 คน จากปี พ.ศ. 2550 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงประมาณร้อยละ 8.6 (ปี 2559 เป็นตัวเลขประมาณการ)

หลังปี พ.ศ.2553 จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวประมาณ 1,013,502 คนในปี พ.ศ. 2556 แต่ในปี พ.ศ.2557จำนวนนักท่องเที่ยวมีการลดจำนวนลงอยู่ที่ 919,164 คน เนื่องจากเกิดปัญหาทางการเมืองและการประกาศภาวะฉุกเฉินภายในประเทศ และปี พ.ศ.2558 มีจำนวนอยู่ที่ 985,686 คน ทั้งนี้มีการคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 1,060,000 คน ในปี พ.ศ.2559

ในส่วนของ รายได้จากอุตสาหกรรมไมซ์ ในปี พ.ศ. 2550 ประเทศไทยมีรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ประมาณ 59,735 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่สูงที่สุดในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2550 - 2554 แต่เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาทางการเมืองภายในประเทศทำให้รายได้จากอุตสาหกรรมไมซ์ลดลงเล็กน้อย ในปีพ.ศ.2553 และหลังจากนั้นก็มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ.2556 โดยอุตสาหกรรม MICE สามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยสูงถึง 88,458 ล้านบาทแต่เนื่องจากในปีพ.ศ. 2557 เกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมืองจึงทำให้รายได้อุตสาหกรรม MICE ลดลง โดยมีรายได้ 80,800 ล้านบาท และในปีพ.ศ. 2558 รายได้จากอุตสาหกรรมอยู่ที่ 87,086 ล้านบาท ส่วนในปี 2559 ได้มีการคาดการณ์ว่าจะมีรายได้เติบโตขึ้น เท่ากับ 92,000 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นได้ว่าธุรกิจไมซ์มีการฟื้นตัวได้เร็วเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่น

แผนภาพที่ 5 แสดงประเภทของรายได้แยกประเภทจากอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ.2552 – 2559



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปี พ.ศ.2559

จากปี พ.ศ.2552 – พ.ศ.2558 ทิศทางของอุตสาหกรรม MICE ได้มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ(Convention) เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้มากที่สุด ซึ่งในปี พ.ศ.2556 รองลงมาได้แก่ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive) และธุรกิจการจัดแสดงงานสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition) ตามลำดับ และในปี พ.ศ.2556 ทุกๆ กลุ่มธุรกิจสามารถสร้างรายได้ ได้มากกว่าปีที่ผ่านมา และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นทุกปี ถ้าในสถานการณ์ปกติ

ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบปัญหาที่เกิดจากผลกระทบของ อุทกภัย โรคระบาด เศรษฐกิจ และวิกฤตทางการเมือง ซึ่งทำให้จำนวนนักเดินทางและรายได้ลดลง แต่เมื่อเหตุการณ์เข้าสู่ภาวะปกติก็สามารถฟื้นตัวได้เร็วกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ

#### **สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการ**

ในประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักๆอยู่ 9 แห่ง (ข้อมูลจาก สสปน.) คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 222,984 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของอิมแพ็คคิดเป็น 55% ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง และอีกแห่งคือบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แอท เซ็นทรัลเวิร์ล ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารที่มีทั้งโรงแรมและศูนย์การค้า ส่วนอีก 4 แห่งซึ่งอยู่ในภูมิภาคอื่น ๆ ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่ , ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ , ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมพัทยา (PEACH) และ ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า

**ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ**

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	พื้นที่(ตารางเมตร)
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี	IMPACT	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	มีอาคารแสดงสินค้าและพื้นที่แสดงสินค้านอกอาคาร พร้อมด้วยห้องประชุมและที่จอดรถจำนวนมาก	122,165
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	BITEC	ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ	ฮอลล์ขนาดใหญ่ ซึ่งมีแผนขยายพื้นที่ใช้ประโยชน์	34,700
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	QSNCC	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	ประกอบด้วย 4 โซน สูง 1-3 ชั้น	25,000
ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall	ROYAL PARAGON HALL	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ตั้งอยู่ที่ ชั้น 5 ของศูนย์การค้าสยามพารากอน โดยประกอบด้วย 3 ฮอลล์	7,100

ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัท ปี พ.ศ.2559

จะเห็นว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรง ลูกค้าย่อมจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

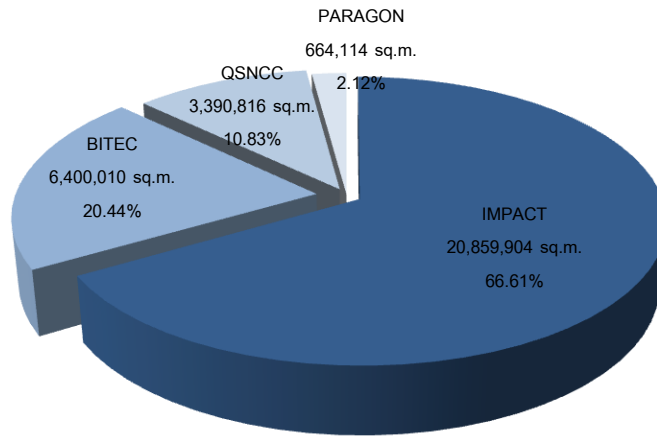
IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่นิยม จัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด	
	ศูนย์นิทรรศการ และการประชุมไบ เทค	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวก ในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มี ขนาดใหญ่ รวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าบี ทีเอสผ่าน	พื้นที่บางอาคารไม่ เชื่อมต่อกัน
	ศูนย์การประชุม แห่งชาติสิริกิติ์	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business- to-Consumer - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถ เข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สายเฉลิม รัชมงคล (MRT)	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถ รองรับงานแสดงสินค้าที่ มีน้ำหนักได้มากนัก บางอาคารที่จัดแสดง สินค้ามีเพดานไม่สูง
	ศูนย์แสดงสินค้า และการประชุมอิม แพ็คเมืองทองธานี	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business- to-Business - งานแสดงสินค้า ประเภท Business- to-Consumer - งานแสดงและคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และ สามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุก กลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 - 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถ รองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาด ใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลา เดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณ ติดกับอาคารจัดงาน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ ด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือรถไฟฟ้าฟ้ามหา นคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT)
	รอยัล พารากอน ฮอลล์	- งานประชุม - งานคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนัก สินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถ เข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS ตั้งใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬาและจุดเชื่อมต่อ ของสถานีรถไฟฟ้า BTS ได้คนมาชมงานเพิ่มจากคนที่เข้ามาใน ศูนย์การค้า	-พื้นที่จัดแสดงไม่ สามารถรองรับงานแสดง สินค้าประเภทอุตสาหกรรม ที่มีน้ำหนักมากได้ การขนส่งสินค้าไม่สะดวก เพราะอยู่ชั้น 5 ของ อาคาร พื้นที่แสดงมี ขนาดจำกัดรวมถึง จำนวนห้องประชุม

อย่างไรก็ดี โดยข้อมูลจากการเก็บรวบรวมของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้น จำกัด ซึ่งรวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อ  
จัดนิทรรศการงานแสดงของอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)

และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งสถานที่ทั้ง 4 แห่งจัดให้มีการให้บริการพื้นที่สำหรับงานประชุมหรือนิทรรศการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ทั้งสิ้น 31,314,844 ตารางเมตร แบ่งตามสัดส่วนการตลาด (Market Share) ได้ดังที่แสดงในแผนภาพด้านล่าง

แผนภาพที่ 6 ส่วนแบ่งการตลาดของทั้ง 4 สถานที่หลักในธุรกิจ



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจศูนย์ประชุมนิทรรศการระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ตามที่ลงประกาศสัมพันธงานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

### ธุรกิจไมซ์ภายในประเทศไทย (Domestic MICE)

นอกจากธุรกิจไมซ์นานาชาติแล้ว สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ได้กำหนดกลยุทธ์รุกตลาดไมซ์ในประเทศให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญอย่างสูงกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและไมซ์และเร่งการเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะการกระตุ้นให้เกิดการจัดประชุมและสัมมนาภายในประเทศ ส่งเสริมการจัดงานแสดงสินค้าภายในประเทศอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกำหนดยุทธศาสตร์การตลาดเชิงรุกทั้งระดับภายในประเทศและนานาชาติ เพื่อให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการจัดประชุมและงานแสดงสินค้า โดยจากการสำรวจพบว่าในปี พ.ศ. 2557 มีนักเดินทางไมซ์ภายในประเทศจำนวนมากกว่า 14 ล้านคน ซึ่งสามารถสร้างรายได้กว่า 3 พันล้านบาทอีกด้วย

### ทิศทางอุตสาหกรรมไมซ์ไทยในปี 2559

#### แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์

ปัจจุบันไทยเป็นประเทศจุดหมายระดับแนวหน้าของภูมิภาคเอเชียสำหรับการจัดกิจกรรมมัลติประเภทต่างๆ ทั้ง ประชุมองค์กร (Meetings) การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentives) การประชุมนานาชาติ (Conventions) และงานแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ (Exhibitions) โดยมีจุดแข็งด้านยุทธศาสตร์ที่ตั้งของประเทศที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมในภูมิภาคและเป็นประตูการค้าสู่ประเทศในกลุ่ม CLMV

(กัมพูชา สปป.ลาว เมียนมาร์ และเวียดนาม) ความพร้อมของสถานที่จัดงานที่มีความยืดหยุ่นรองรับต่อความต้องการที่หลากหลายได้อย่างสมบูรณ์แบบ ทั้งสถานที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการขนาดใหญ่ ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยงในย่านธุรกิจใจกลางเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย ไปจนถึงสถานที่จัดกิจกรรมท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติที่เป็นเอกลักษณ์ตามเมืองท่องเที่ยวสำคัญ นอกจากนี้ ไทยยังเป็นจุดหมายสำหรับการท่องเที่ยวที่โดดเด่นของโลก โดยมีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงมากมาย อีกทั้งยังมีความพร้อมด้านการบริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับผู้เข้าร่วมกิจกรรมไม่ซีให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุด

สำหรับปี 2559 แม้ว่าจะจะมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกยังคงชะลอตัว จากปัญหาเศรษฐกิจในหลายประเทศที่ยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัว และสถานการณ์เศรษฐกิจของจีนที่มีแนวโน้มเติบโตลดลง โดยอาจส่งผลกระทบต่อแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้บ้าง แต่อุตสาหกรรมนี้ยังมีโอกาสในการเติบโตได้จากนโยบายและมาตรการยกระดับสภาพลักษณะของประเทศให้เป็นจุดหมายคุณภาพด้านการจัดประชุม และขยายตลาดที่มีศักยภาพใหม่ๆ โดยเฉพาะตลาดภายในภูมิภาคเอเชียและออสเตรเลียซึ่งมีระยะการเดินทางไม่ไกลนัก รวมถึงตลาดในแอฟริกาใต้ ยุโรปตะวันออก และตะวันออกกลาง ซึ่งปี 2559 จะเป็นปีที่ดีของอุตสาหกรรมไม่ซี โดยอุตสาหกรรมการจัดแสดงสินค้านานาชาติจะเติบโตมากขึ้น จากปัจจัยบวกของการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจ การค้าการลงทุน และประเทศได้รับความเชื่อมั่นกลับคืนมา อุตสาหกรรมการจัดประชุมจะเติบโตขึ้น เนื่องจากการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีขึ้น ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทาง การมีสายการบินต้นทุนต่ำให้บริการมากขึ้น และการเพิ่มเที่ยวบินของสายการบิน ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมไม่ซีมีโอกาสเลือกสถานที่จัดการประชุมและท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัลในต่างจังหวัดมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำลง

นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งสำหรับการเติบโตของอุตสาหกรรมไม่ซีของไทยในปี 2559 ได้แก่ การเติบโตของการค้าและการลงทุนจากการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community - AEC) ซึ่งนับเป็นโอกาสที่ดีในการพัฒนาอุตสาหกรรมไม่ซีให้เป็นศูนย์กลางจัดกิจกรรมไม่ซีของภูมิภาค อันจะนำมาสู่การสร้างรายได้หรือเพิ่มมูลค่าของอุตสาหกรรมนี้ในอนาคต

### **ปัจจัยต่างๆที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต**

ผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นมีความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงกับปัจจัยมหภาคค่อนข้างมาก ซึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆนั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและลบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### **1.สภาวะเศรษฐกิจโลก**

เศรษฐกิจโลกเป็นปัจจัยสำคัญทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจ หรือกิจกรรม MICE มากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการที่สูงขึ้น ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจึงเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากแนวโน้มเศรษฐกิจโลก

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) ต่างประเทศให้ความสนใจเข้ามาจัดงานนิทรรศการต่างๆในประเทศในอนาคต นอกจากนี้ สสปน. ยังช่วยเชื่อมโยงหน่วยงานต่างๆของภาครัฐเข้าใจและให้ความร่วมมือกับผู้ประกอบการธุรกิจในอุตสาหกรรม MICE

นอกจากนี้ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ยังมีความร่วมมือกับหน่วยงานภาคเอกชนที่สำคัญ ได้แก่ สมาคมการแสดงสินค้า (ไทย) สมาคมส่งเสริมการประชุมนานาชาติ (ไทย) สมาคมโรงแรมไทย สมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ (RSTA) และพันธมิตรจากกลุ่มโรงแรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นความน่าสนใจ การอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เดินทางของกลุ่มอุตสาหกรรมไมซ์ และทำให้นักเดินทางกลุ่มนี้พำนักอยู่ในประเทศไทยให้นานขึ้น

### 3. ความร่วมมือทางเศรษฐกิจอาเซียน

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

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

ยิ่งไปกว่านั้นการที่แต่ละประเทศในกลุ่มมีกิจกรรมทางธุรกิจระหว่างกันมากขึ้น ทำให้เกิดความจำเป็นในการแลกเปลี่ยนความรู้ทางธุรกิจ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการประชุม ดังนั้นจึงคาดว่าความร่วมมือกันทางเศรษฐกิจจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจศูนย์การประชุมและนิทรรศการในอนาคต

### 4. สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ

สถานการณ์การเมืองภายในประเทศเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย และจำนวนกิจกรรม MICE ในประเทศ โดยในอดีตที่ผ่านมาพบว่าในช่วงที่มีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ผู้ประกอบการแต่ละรายนั้นได้รับผลกระทบทางลบในระดับที่มากน้อยแตกต่างกัน

### 5. การลงทุนโครงสร้างขั้นพื้นฐานที่มีผลิตภาพสูง



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

อนึ่ง หากมีการขยายสนามบินและศูนย์การขนส่งสินค้าทางอากาศระดับนานาชาติที่อุตะเภาะและกำแพงแสน ก็จะสามารถให้บริการพื้นที่เมืองขนาดค่อนข้างใหญ่ของประเทศไทยถึง 2 พื้นที่ในเขตภูมิภาคตะวันออกและตะวันตก ศูนย์กลางการบินที่อุตะเภาะนั้นควรจะบูรณาการกิจกรรมเศรษฐกิจในทุกรูปแบบ รวมทั้งสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่มีชื่อเสียงระดับโลก นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญตามแนวชายฝั่งตะวันออก พื้นที่ตอนในที่อยู่ในรัศมี 250 กิโลเมตร รวมทั้งอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งเป็นมรดกโลก ตลอดจนจังหวัดต่างๆด้านทิศตะวันตกของประเทศกัมพูชา ส่วนโครงการสนามบินกำแพงแสนจะสามารถให้บริการจังหวัดในภาคตะวันตกของประเทศไทย และสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่สำคัญๆเช่นหัวหินและชะอำ ตลอดจนศูนย์นิคมอุตสาหกรรมทวายทางตอนใต้ของเมียนมาร์ที่กำลังจะเกิดขึ้น

## 6. การสร้างขีดความสามารถด้านบุคลากรปฏิบัติงาน

ประเด็นที่เชื่อมโยงกับแนวคิดด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมไม่ใช่อ่างอิงยึดติดเท่าเทียมกับการลงทุนด้านกายภาพก็คือการพัฒนาด้านขีดความสามารถทั่วทั้งระบบ ในที่นี้จะได้พิจารณาการสร้างเสริมขีดความสามารถรายสาขาย่อย 3 ประการ ได้แก่

- 6.1 การอบรมวิชาชีพอุตสาหกรรมไมซ์
- 6.2 การศึกษาระดับวิชาชีพด้านภาษา
- 6.3 การอบรมด้านสารสนเทศ ข้อมูล และสถิติ

## 7. การสร้างมาตรฐานของอุตสาหกรรมไมซ์

มาตรฐานในการจัดงานในอุตสาหกรรม ไมซ์ ฉะนั้นจึงควรเร่งสร้างมาตรฐานของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยเพื่อจะได้มีแบบแผนปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน รวมถึงการพัฒนามาตรฐานดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เช่น มาตรฐานในการจัดการมาตรฐานความปลอดภัย มาตรฐานของแรงงาน นอกจากนี้ ควรให้การศึกษาแก่บุคลากรในองค์กร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจในงานไมซ์ที่ถูกต้องต่อบริษัทผู้จัดงานไมซ์และบริษัทที่จะออกแสดงสินค้าด้วย

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ฯต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยการสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่ เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์ฯลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าพื้นที่จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์ฯ
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่อิมแพ็คพัฒนาขยายโครงการ
- 10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

##### 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่อำเภอเมืองของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเช่าลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งมีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และบางส่วนของถนนตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุน

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และหรือค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือเศรษฐกิจของประเทศไทย อยู่ในขาลงอย่างกระทันหัน

- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯอาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

#### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯโดยผู้ลงทุน

- 1) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุน
- 2) ผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- 3) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะการเงินของกองทรัสต์ฯ

5.ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

6.ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี

## ส่วนที่ 2

### การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯเป็นผู้ออก

#### 7.1 หลักทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเป็นผู้ออก

##### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.60 บาท

##### 7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2559

ราคาปิด (บาท/หน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาท/หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาท/หน่วย)	มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยต่อปี* (Trade Volume) (หน่วย : ล้านบาท)	NAV (31 มีนาคม 59)	NAV (31 มีนาคม 58)
13.90	10.30	14.50	20,606.75	298,436.70	10.8655	10.7961

\* รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559

#### 7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

มีผู้ถือหุ้นตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2559 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	741,250,000.00	50.00%
2	สำนักงานประกันสังคม	60,259,400.00	4.06%
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,000,000.00	2.23%
4	ธนาคารออมสิน	28,568,600.00	1.93%
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,199,900.00	1.63%
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,780,900.00	1.40%
7	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	18,916,000.00	1.28%
8	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,067,900.00	1.15%
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	15,637,900.00	1.05%
10	บริษัท กรุงไทย - แอควา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,500,000.00	1.05%
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	975,180,600.00	65.78%
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	507,319,400.00	34.22%
	รวม	1,482,500,000.00	100%

### 7.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ (Total payout)

#### 7.3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)(หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- *ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)*

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

- *ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)*

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ฯไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเอง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

**เงื่อนไขเพิ่มเติม:** ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

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

### 7.3.2 ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

ปี	2558/2559	2557/2558
(1) เงินปันผลต่อหน่วย(บาท)	0.765	0.420
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (10.60 บาท)	7.2%	4.0%
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.765	0.420

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

#### 8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

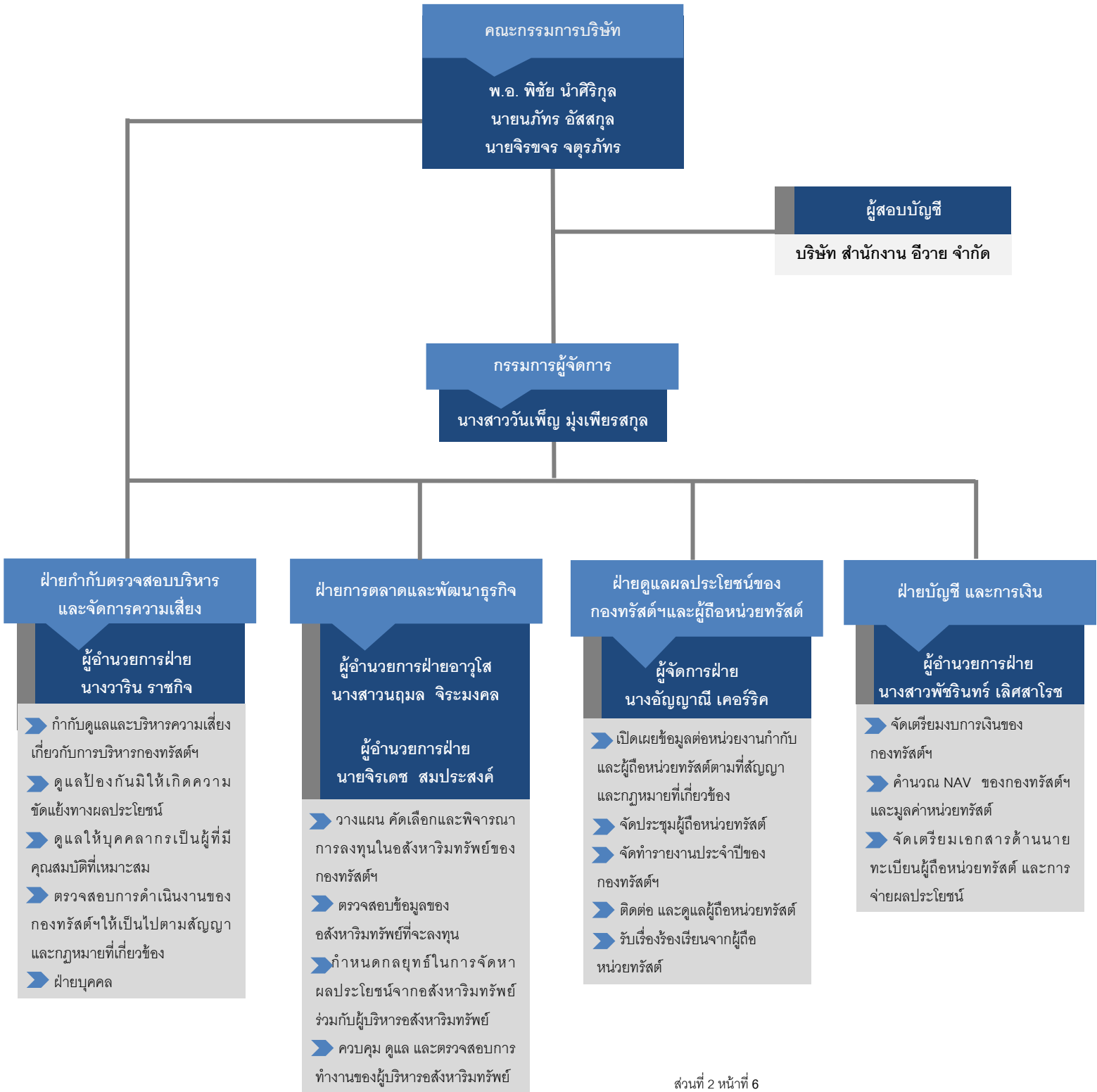
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ฯ ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวเจนีวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

#### 8.1.2 สรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จัดตั้งบริษัท	30 กรกฎาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวเจนีวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท ( ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท )
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ.พิชัย นำศิริกุล นายณภัทร อัสสกุล นายจิรขจร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
โทรศัพท์	02-833-5589

8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

ก) โครงสร้างบริษัท



ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน หุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสณ์	1	0.001%
3	นายชอุยฮัง กาญจนพาสณ์	1	0.001%
4	นายชอุยฮาง กาญจนพาสณ์	1	0.001%
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>

ค) รายชื่อและประวัติกรรมการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
พันเอกนายแพทย์ พิชัย นำศิริกุล ประธานกรรมการ	2520-2522 แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซนต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยฟุฟต์, บอสตัน สหรัฐอเมริกา 2517-2520 แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซนต์ แมรี 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	2558 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ ปัญญาธา ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	2546 <i>Director Certificate Program</i> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	2547-2558 รองกรรมการผู้จัดการ ปัญดารดา ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท <b>บริษัท สยามเอสเตท จำกัด 2544-ปัจจุบัน</b> กรรมการ บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
	2537-2541 วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยแม่บ้าน แมสซาชูเซตส์ สหรัฐอเมริกา	<b>2541-ปัจจุบัน</b> ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ บริษัท เซ็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด
		2547 เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลังกระทรวงการคลัง
		2541-2545 เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง
นายจิรัชจร จตุรภัทร กรรมการอิสระ	2558 <i>Thailand CG Forum Governance as driving force for business sustainability</i> <i>CG Forum 3/2015 Risk Oversight : High Priority Roles Of the Board</i> ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2558 คณะกรรมการรอบสัมพันธ์คัดเลือกการเข้าเรียนในSasin MBA Class
	2553 หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	<b>2556-ปัจจุบัน</b> ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ กลุ่มบริษัทอคาเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
	2548 หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap การค้าพันธบัตร และตลาดการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2552-2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงานคณะกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอคาเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
	2546-2548 ปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2549-2552 นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
	2547 นักเขียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2548-2549 นักวิเคราะห์, <i>Corporate Finance</i> , กลุ่มวาณิชธนกิจ
	2547 โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
	2547 โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2554-2546 ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มวาณิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
		2542-2544

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ที่ โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส 2544 การลงทุนใน Unit trust Phillip Securities PTE, Singapore 2539 หลักทรัพย์การให้บริการลูกค้า Midland Bank PLC (Member of HSBC), London, United Kingdom 2538 หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2537-2541 ศิลปศาสตรบัณฑิตธุรกิจศึกษา วิชาเอกบัญชีและการเงิน มหาวิทยาลัยเวสมินสเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร	เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย) 2542 นักวิจัย Acorn Marketing & Research Consultants Co.,Ltd. Thailand 2541-2542 Asset Realization Officer องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน
---	--

### ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

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

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทจะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่ อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆของกองทรัสต์ฯที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมี ผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯจากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติ ผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทหรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯเองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯและกองทรัสต์ฯ
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯและผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯและฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการ ปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดย คณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

9. เรื่องใดๆก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯเองและกองทรัสต์ฯ

#### กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯมีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ.หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทฯหรือบริษัทในเครือบริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่มีหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ  

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯหรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯหรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป 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 หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
  8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
  9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
  10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
  11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ข้อฉ้อ หรือทุจริต
  13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้
    1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ฯ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
    2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
    3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมเหตุผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ฯ
    4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ
- จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆก็ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่เป็นและ การสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆของกองทรัสต์ฯเป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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 (ประเทศไทย) จำกัด 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 วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาการบริหารการโรงแรมและภัตตาคาร University of Nevada at Las Vegas, Nevada, USA หลักสูตรประกาศนียบัตร สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการตลาด) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ Certificate in Professional Convention Management Certificate in Professional Exhibition Management Singapore Association of Convention and Exhibition and Supplies Certificate in Public Venue Management Brisbane, Australia	2557-2558 ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2555 - 2557 ที่ปรึกษา บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 2549 - 2557 ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ 2542- 2549 ผู้อำนวยการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ 2540 - 2542 รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย ศูนย์การประชุมไบเทค 2534 - 2540 ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
	<i>Holiday Inn Worldwide Reservation System Brussels, Belgium</i>	
นายจิรเดช สมประสงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ	2555 วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด University of Northumbria, Newcastle, United Kingdom	2557 – 2558 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2556 – 2557 ผู้จัดการอาวุโส, Total Media บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 2555 – 2556 ผู้จัดการอาวุโส, Total Reservation บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด กุมภาพันธ์-ธันวาคม 2553 ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 2550-2553 ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เมษายน-กรกฎาคม 2550 ผู้จัดการฝ่ายสถานที่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	2538 – 2541 บัญชีมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2530-2534 บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2547-2557 นักบัญชี บริษัท โรวิโท จำกัด 2542 – 2547 ผู้จัดการฝ่ายการจัดการบัญชี บริษัท ซินโดคอนซัลตติ้ง จำกัด
นางอัญญาณี เคอร์ริค ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Company Secretary Program (CSP) รุ่น 66/2015	2556 – 2557 นักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีทีดับเบิลวี จำกัด (มหาชน) 2555 - 2556

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
	Board Reporting Program (BRP) รุ่น18/2015	นักลงทุนสัมพันธ์
	Company Reporting Program (CRP) รุ่น 12/2015	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) 2551 - 2555
	2551 ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ (หลักสูตรภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	เจ้าหน้าที่จัดการเงินลงทุน
	2547 วารสารศาสตรบัณฑิต สาขาหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

### ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

- 1) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปรีเซ็น แมเนจเม้นท์ จำกัดตั้งแต่มกราคม พ.ศ. 2543 – กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 2) นางสาวนฤมล จิระมงคล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปรีเซ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มิถุนายนพ.ศ.2542 – กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 3) นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปรีเซ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มกราคม พ.ศ.2543-สิงหาคม พ.ศ.2557
- 4) นายจิระเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปรีเซ็น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 - กันยายน พ.ศ. 2557

### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ฯ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### 1.หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

### 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ฯ
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม  
หนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯอันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯโดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดการกองทรัสต์ฯอื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯอื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
  - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ฯไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์ฯ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณานั้น
- (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความเหมาะสมของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

#### 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
  - (ก) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
  - (ข) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
  - (ค) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
  - (จ) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (ck officeba)
  - (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท
- ทั้งนี้ การจัดทำมีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ฯให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ฯไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯอย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯและควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯและประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯคืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือ และการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
  - (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
  - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่า/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (จ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แบบ 56-REIT) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม พ.ศ. 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวเนีวา ชั้น 10 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นายอนันต์ กาญจนพาสณ์</li> <li>- นายชยุตพงษ์ กาญจนพาสณ์</li> <li>- นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์</li> </ul>
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>

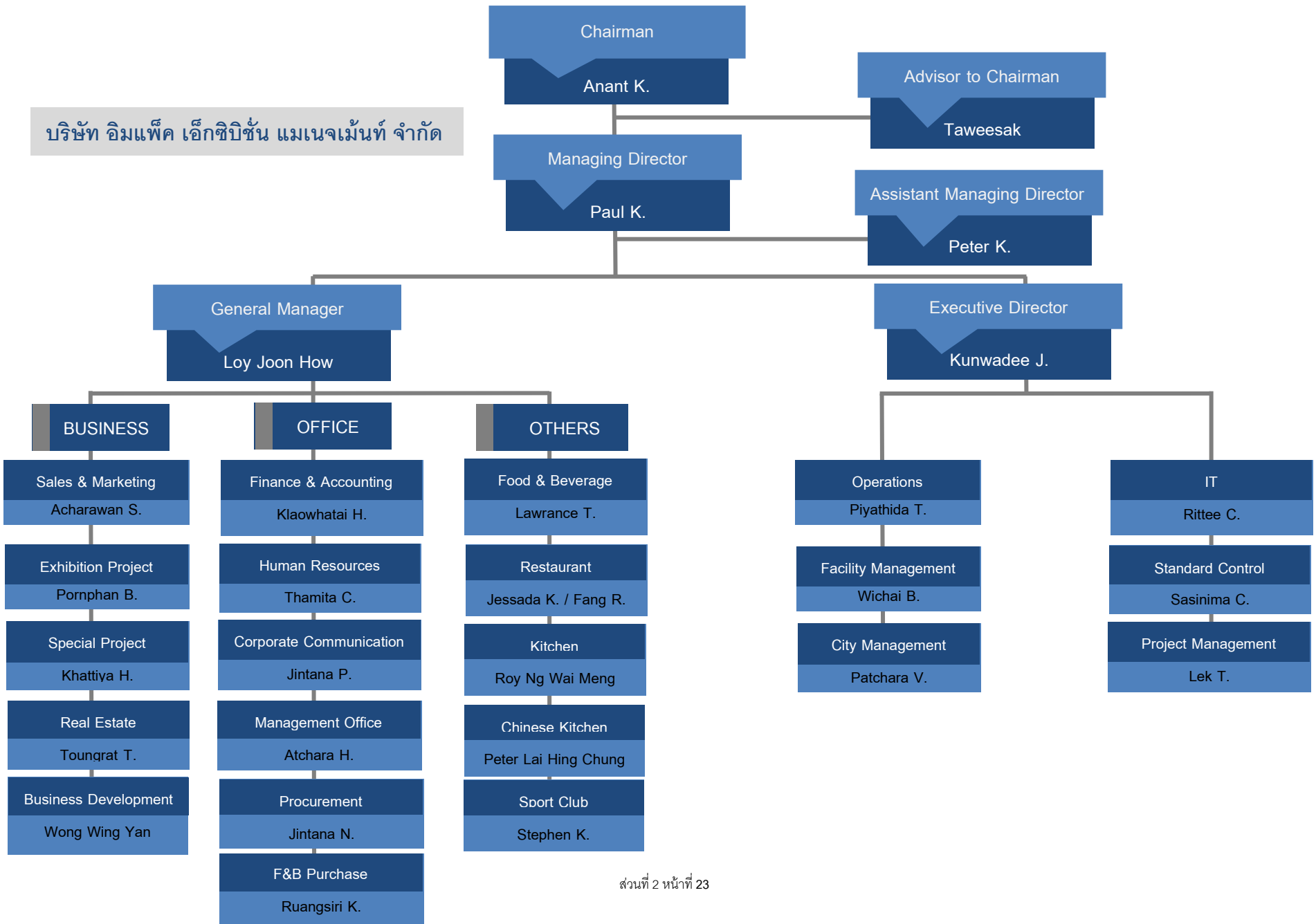
### 8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

#### 1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



2) รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายอนันต์ กาญจนพาสณ์	ประธานกรรมการ
นายชัชพง กาญจนพาสณ์	กรรมการผู้จัดการ
นายชัชอัง กาญจนพาสณ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นางสาวกุลวดี จินตถาวร	ผู้อำนวยการบริหาร
นายลอย จุน ฮาว	ผู้จัดการทั่วไป
ทวีศักดิ์ ธีระเกียรติกำจร	ที่ปรึกษาประธานกรรมการ

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องหรือ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือทรัสต์ร้องขอ

### (3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์ฯจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

### (4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนด ดำเนินการใดๆที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่มีผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

## 8.3 ทรัสต์

### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
อยู่: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์: 0 2673 3999  
โทรสาร 0 2673 3988  
Homepage: www.kasikornasset.com

### 8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ฯด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงลดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- 1) ทรัสต์ีลาออกจากการทำหน้าที่
- 2) ทรัสต์ีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- 3) ทรัสต์ีชำระบัญชี
- 4) ทรัสต์ีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสต์ีเป็นการชั่วคราวหรือการสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ี
- 5) ทรัสต์ีถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

### 8.4 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

#### 8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน ฮีวาย จำกัด

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

โทรศัพท์ : 02-264-0777

Website: www.ey.com

#### 8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์: 0 2009-9000

โทรสาร: 0 2009-9991

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

E-mail: [SETContactCenter@set.or.th](mailto:SETContactCenter@set.or.th)

#### 8.4.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 89 อาคาร ไทย ซีซี ถนน สาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขต สาทร

เบอร์โทรศัพท์ 02-675-8403

Website: <http://www.american-appraisal.co.th>

#### 8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกองทรัสต์ฯ

- ไม่มี



## 9. การกำกับดูแลกิจการ

### 9.1 การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมไม่ว่ากี่ครั้งหนึ่ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อม วาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
- วาระที่ 2 พิจารณาเพื่อทราบรายงานผลการดำเนินงานของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
- วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติรายงานงบการเงินและรายงานผู้ตรวจสอบ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
- วาระที่ 4 ขออนุมัติการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- วาระที่ 5 พิจารณาและขออนุมัติรายการระหว่างกัน
- วาระที่ 6 พิจารณาเพื่อทราบรายงานนักลงทุนสัมพันธ์
- วาระที่ 7 พิจารณาวาระอื่นๆ (ถ้ามี)

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

### 9.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใดๆของบริษัทฯ รวมถึงตลอดถึงข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกิจการค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ในประการที่น่าจะทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทฯ เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงานจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้

### 9.3 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

หากกองทรัสต์ฯจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯอาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯด้วย
- 6 ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย และ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
- (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
  - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ฯว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯด้วย
  - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ฯพร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ฯหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### 9.4 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจรวบรวมรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ฯจะลงทุน โดยพิจารณาจาก
  - 1.1 ผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีที่พิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม)
  - 1.2 ประเมินและวิเคราะห์จากประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีต ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่พิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่)  
โดยมีวิธีพิจารณาดังนี้
    - ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า
    - การติดตามหนี้
    - การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร
    - ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า
    - การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า
    - ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม
    - ปัจจัยอื่นๆ
- 2) ทุกฝ่ายงานร่วมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนซึ่งจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ
- 3) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบการติดตาม ตรวจสอบและประเมินการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิผลและสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย โดยการกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและทรัสต์ที่ทราบ
- 5) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์ฯพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ฯสามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 9.5 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยการสนับสนุนจากทรัสต์ฯ จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

### ขั้นตอนการดำเนินการ

1. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินงานต่าง ๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ โดยการ
  - 1.1 ร่วมกันกำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ
  - 1.2 ร่วมกันจัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
  - 1.3 กำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้เข้าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
  - 1.4 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
  - 1.5 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสารและจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
  - 1.6 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้
3. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
4. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ร่วมกันประชุมเพื่อพิจารณากำหนดเงื่อนไขค่าตอบแทนที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ เช่น กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงานหรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
5. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทบทวนอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่คิดกับผู้เช่าว่ายังเหมาะสมหรือไม่ โดยเปรียบเทียบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดเงื่อนไข หรือระยะเวลาการให้เช่า และอัตราค่าเช่าที่ให้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ฯ สูงสุดภายใต้สถานการณ์ในขณะนั้น
6. ฝ่ายบัญชีการเงินและสนับสนุนการปฏิบัติงานจะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานควบคุมงานอาคาร ที่จอดรถ ทางเข้าออก การบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้ง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
7. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

8. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการให้มีการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในด้าน
  - 8.1 การจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการโดยครบถ้วน (โดยผ่านการตรวจสอบการจัดเก็บรายได้จากฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
  - 8.2 การจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการ ที่คุ้มค่างบเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาที่กำหนดให้เรียกเก็บได้
  - 8.3 การจัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
  - 8.4 การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี และสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
  - 8.5 การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
9. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกำหนด KPI นำเสนอต่อที่ประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อร่วมกันประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 9.6 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้อุ้งถือนหน่วยทรัสต์ฯ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์หาละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทฯ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรใช้พื้นที่/การเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่/หรืออัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
3. บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้ใช้พื้นที่และให้เช่า
4. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- a. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนโดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - b. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - c. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์ฯ และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- a. การประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - b. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ฯ อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
  - c. การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- a. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
  - b. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
  - c. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - d. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

### 9.7 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

### 9.8 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล กรรมการตรวจสอบลาออก เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯหรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบ กำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นรายละ 1% เกิดสัดส่วนที่ กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่นการแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น/ รายงานการจัดสรร หุ้นเพิ่มทุน
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

### 9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

- 1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม  
และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อ  
พิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯอาจได้รับจากการลง  
มติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์  
รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ฯ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือจังหวัดใกล้เคียง



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม
- 3) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- i. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1) ใน (3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
- ii. ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
- iii. ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็น เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

- 4) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

6) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- I. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ
- II. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- III. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ
- IV. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่น้อยกว่า (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- V. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- VI. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- VII. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- VIII. การเลิกกองทรัสต์ฯ

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ หรือการจัดการกองทรัสต์ฯ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่าดินนั้นไม่มีผลบังคับ

7) บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

9.10 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชื่อผู้สอบบัญชี: รัตนา จาละ

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

- (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) : 2,500,000 บาท
- (2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee) : ไม่มี

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities CSR)

1) การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายนอกเหนือจากผลประกอบการแล้ว ยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

1.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิและความรับผิดชอบต่อที่เป็นไปตามการกำหนดในสัญญาตามหนังสือชี้ชวนดังต่อไปนี้

- ก. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน หรือ ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบต่อในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ฯ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เท่านั้น
- ข. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องให้กองทรัสต์ฯ จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระเงินคืนเงินต้นผู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์ฯ หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- ค. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ฯ หลังจากชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบต่อเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- ง. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ ซึ่งให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- จ. ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ฉ. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดมีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเพียง

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

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

สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯคืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่กองทรัสต์ฯจัดการกองทรัสต์ฯไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ฯถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

- ข. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์ฯหรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ผู้มีส่วนอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ฯอาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯจะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์ฯเมื่อเลิกกองทรัสต์ฯแล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 1.1.2 ทรัสต์

- 1.1.2.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้ระบุสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบของทรัสต์ การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ดำเนินการเป็นทรัสต์ดังต่อไปนี้

- ก. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ฯตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯหรือบุคคลใดๆของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญา ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ฯหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง
- ข. ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผลและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- ค. ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ฯไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ฯของทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 1.1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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

### 1.1.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้จัดให้มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์

### 1.1.5 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป

ทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้สำคัญ และรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนในฐานะการเข้าถึงข้อมูลที่ถูกต้องและการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสเป็นธรรม อันจะทำให้เกิดความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารของกองทรัสต์ฯ

### 1.1.6 บริษัทคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อบริษัทคู่ค้าโดยจัดให้มีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อเอื้อให้เกิดการค้าที่เป็นธรรมต่างๆ

### 1.1.7 ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนสามารถอยู่ร่วมกันกับการดำเนินกิจการได้

### 1.1.8 ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆเพื่อลดผลกระทบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนให้ได้มากที่สุด

## 1.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรที่จะเอื้อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกันจึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตและความยั่งยืนดังนี้

1.2.1 การจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้แก่ การจัดหาและจัดตั้งทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ฯ และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือ เช่นเดียวกันกับการจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี

1.2.2 การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

นอกเหนือจากทรัสต์ที่เป็นกระบอกเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานและความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน สอบถามถึงข้อสงสัยในการดำเนินงานและประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีสืบต่อไป

1.2.3 การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆ เพื่อบูรณาการมิติต่างๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนกการควบคุมมาตรฐาน การจัดตั้งแผนกความปลอดภัย การจัดแผนกรักษาความปลอดภัย การจัดตั้งแผนกการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดตั้งแผนกการจัดการเมือง การจัดตั้งแผนกการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งแผนกทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

2) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

1.3 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทดำเนินกิจการภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดทั้งได้แก่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์ รวมทั้งคู่แข่งทางการลงทุน นอกจากนี้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

#### 1.4 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีการวางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่เหมาะสม ผลอันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมต่อบริษัทคู่ค้าและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

#### 1.5 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

### 3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกชั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

### 4) การเคารพสิทธิมนุษยชน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบ เมษายน 2558 - มีนาคม 2559 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 36 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 36 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐาน มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับขีปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

### 5) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,663 คน แบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,521 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 1,42 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,521 คนประกอบด้วยเพศชาย 776 คน และเพศหญิง



745 คน และเพศชาย 100 คนสำหรับพนักงานสัญญาจ้าง เช่นเดียวกับเพศหญิงอยู่ที่ 42 คน เมื่อพิจารณาตามสัญชาติของพนักงาน มีพนักงานประจำที่มีสัญชาติไทยสูงถึง 1,617 คน (คิดเป็น 97.23%) และสัญชาติอื่นๆอยู่ที่ 2.77% (46 คน)

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่อยู่ในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความหลากหลาย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลการคิดเป็น 1.03% โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีพนักงานรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 1,663 คน มีการรับพนักงานที่มีภาวะทุพพลการอยู่ที่ 17 คน โดยที่พนักงานที่มีภาวะทุพพลการที่เป็นพนักงานประจำจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรงเช่นเดียวกันกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค

#### 6) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯมีการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยการจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ โดยมีคณะทำงาน มอก. 22300 (ระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานด้านรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนืองยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมีสามกิจกรรมหลักเพื่อบรรลุมาตรฐาน มอก. 22300 ในแต่ละ

ปี ได้แก่

1. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ เท่ากับ 0.013 ลดลงจาก 0.028 ในปี 2557 โดยเฉพาะอุบัติเหตุที่เกี่ยวข้องกับการจัดแสดงงานภายใต้ขอบเขตการรับรองของระบบ มอก. 22300 และมีผู้ได้รับบาดเจ็บถึงขั้นส่งโรงพยาบาลทั้งนี้ ไม่รวมถึงอุบัติเหตุที่ได้มีการเสนอแนะมาตรการป้องกันเพื่อให้แก้ไขปรับปรุงล่วงหน้าแล้ว
2. ให้ความรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบ มอก. 22300 โดยเข้าถึงทุกฝ่ายและพนักงานทุกระดับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความรู้หลังการจัดกิจกรรม

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

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดการงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหาร และเครื่องใช้ต่างๆ 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” โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากแนวนโยบายขององค์กร ดังต่อไปนี้

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

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 22000

อนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆและนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทิศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้นำหน้าห้คะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมี YTD of Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2558 จนถึง มีนาคม 2559 อยู่ที่ 87.35% เปรอ์เซ็นต์เฉลี่ยที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปีอยู่ที่ 85% ซึ่งเกิน

กว่าที่คาดการณ์ไว้ถึง 1.6% และที่สำคัญคือข้อร้องเรียนของลูกค้าและผู้บริโภคไม่มีข้อใดที่เกี่ยวข้องกับระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ และระบบความปลอดภัยของอาหาร

#### 7) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเป็นการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแผนนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะกรรมการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอข่วยการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพและบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2558 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานเฉลี่ยอยู่ที่ 3% ของMJ/m<sup>2</sup> โดยใช้ฐานปี 2557 ในการอ้างอิง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2557	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม-ธันวาคม 2558
4.51 MJ/m <sup>2</sup>		
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	4.51 MJ/m <sup>2</sup> (ที่ลดลง 3%จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี2557)	4.36 MJ/m <sup>2</sup>
ผลประหยัด	0.14MJ/m <sup>2</sup>	0.15 MJ/m <sup>2</sup>
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	3,442,617.16 MJ/ปี	1,792,380.99 MJ/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	3,987,698.20 บาท	7,474,228.72 บาท

โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2558 นั้น มี 6 กิจกรรมหลัก นั่นคือกิจกรรมการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงอุปกรณ์เพื่อประสิทธิภาพในการลดพลังงาน ได้แก่

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2558 (บาท)
1	เพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower (เปลี่ยน filler Cooling Tower) อาคาร อิมแพ็คชาเลนเจอร์	381,637.95
2	เพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower (เปลี่ยน filler Cooling Tower) อาคาร อิมแพ็ค อารีน่า และ อาคาร ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม	214,826.60
3	ย้าย VSD เครื่องสูบน้ำเย็น (CHP) มาใช้ในเครื่องสูบน้ำระบายความร้อน CDP อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	120,989.84
4	ติดตั้ง VSD เครื่องสูบน้ำระบายความร้อน (CDP) อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	797,249.16
5	เปลี่ยนหลอด Metal Halide 1,000W & PAR56 300W เป็นหลอด LED240W ณ อาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม ฮอลล์ 1-4	735,166.63
6	เปลี่ยนหลอด Metal Halide 1,000W เป็นหลอด LED450W ณ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ 3	663,996.61

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2558 (บาท)
	รวมผลประหยัดทั้งหมด	2,913,866.80

นอกจากกิจกรรมหลักทั้ง 6 ประการนี้ ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

1. การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก
2. การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงาน โดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกันเป็นหลัก
3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1-2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก
4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่
5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กร เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน
6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวค้ำหนุนมาตรการขององค์กร โดยมีพนักงานเข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 3 อาคาร อคาอิมแพ็ค อาร์น่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์และศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

	ปริมาณการใช้พลังงาน รวมปี 2557	ปริมาณการใช้พลังงาน รวมปี 2558	ส่วนต่าง	คิดเป็นผลประหยัด
เดือน	KWh	Kwh	(KWh/m2)	(บาท)
มกราคม	2,155,000.00	2,378,000.00	0.34	796,271.37
กุมภาพันธ์	2,942,000.00	3,154,000.00	0.09	141,683.97
มีนาคม	4,609,000.00	4,812,000.00	0.06	68,390.95
เมษายน	2,895,000.00	3,316,000.00	0.3	579,131.75

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

พฤษภาคม	4,617,000.00	4,654,000.00	0.15	197,493.14
มิถุนายน	3,303,000.00	3,447,000.00	0.13	177,739.57
กรกฎาคม	2,722,000.00	3,618,000.00	0.19	687,624.59
สิงหาคม	4,472,000.00	3,497,000.00	-0.03	108,134.03
กันยายน	3,281,000.00	4,241,000.00	0.23	1,254,526.01
ตุลาคม	3,247,000.00	3,240,000.00	0.05	13,915.98
พฤศจิกายน	4,235,000.00	4,684,000.00	0.14	417,184.62
ธันวาคม	4,090,000.00	4,390,000.00	0.17	157,051.07
รวม	42,528,000.00	45,431,000.00		4,599,147.05

### 8) การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้จัดกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม ผ่านโครงการ "อิมแพ็คปันน้ำใจ มอบรักสู่สังคม" โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการทำกิจกรรมภายใต้โครงการดังกล่าว ไปทั้งหมด 13 โครงการ โดยมีกิจกรรมใหญ่ๆคือ



1) ช่วยเหลือผู้ไร้บ้าน: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้นำ เครื่องครัวและเครื่องอุปโภคบริโภค เช่นข้าวสาร และจานเมลามีน มูลค่ารวม 100,000 บาท ให้กับผู้ไร้บ้าน ในจังหวัดนนทบุรี



2) ช่วยเหลือด้านการศึกษา: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริจาคทุนการศึกษา โครงการอาหารกลางวัน ข้าวสาร และอาหารแห้ง พร้อมด้วยอุปกรณ์ศึกษา เช่นเครื่องปริ้นท์สี ให้กับโรงเรียน วัดเมตตารัง อ.สามโคก จ.ปทุมธานี



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



3) ช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้บริจาคเครื่องอุปโภคบริโภคให้แก่สถานสงเคราะห์เด็กพิการและทุพพลภาพ บ้านนทภูมิ ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ภาพกิจกรรมต่างๆในปี 2558



9) การมีนวัตกรรมและเผยแพร่วัตกรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารการจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (ACCPAC) เป็นต้น รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารการจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น



#### 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

##### 1) จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามพรบ. ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

##### ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับ ดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

##### ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource)

##### ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

##### ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ฯ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

2) จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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

- 1.1 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ฯ
- 1.2 ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 1.3 ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎหมาย
- 1.4 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ
- 1.5 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 1.6 ระบบการควบคุมภายใน
- 1.7 ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาที่กำหนดไว้
- 1.8 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุน อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษามูลค่าของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 1.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 1.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบัญชี และการเงิน และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li> </ul>
2. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> </ul>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</li><li>● ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ</li></ul> <p>(ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)</p>
3. ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก service provider (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
4. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) และกองทรัสต์ฯตามสัญญาและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯและผู้ถือหุ้นทรัสต์)</li></ul>
5. ระบบการปฏิบัติกรด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li></ul>
6. ระบบการควบคุมภายในและระบบการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ(อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจและฝ่ายบัญชี และการเงิน)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li></ul>

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li><li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li></ul>
7. ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการตรวจสอบและได้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาที่กำหนด	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) (งานทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามในส่วนนี้)</li></ul>
8. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุน อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการศึกษาค้นคว้าข้อมูล และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ภายใต้การดูแลของ (ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)</li></ul>
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li><li>● ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนอยู่ภายใต้การดูแลของ (ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)</li></ul>
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท</li><li>● ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)</li></ul>

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 1) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อป้องกันมิให้มีการดำเนินการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ มีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

#### การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

##### ขั้นตอนการดำเนินการ

10. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ออกนโยบายเพื่อควบคุมดูแลมิให้
  - 10.1 กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯอื่น ๆ ตลอด
  - 10.2 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
  - 10.3 กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
11. ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องนี้ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดจะถูกกลงโทษ โดยบทลงโทษที่จะบังคับใช้จะขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของการกระทำผิด

#### การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### ขั้นตอนการดำเนินการ

1. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจตรวจสอบการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกรซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
  - 11.1 อิมแพ็คตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะมีประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับ ทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้
    - หากอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คฯ ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้เช่า (เว้นแต่เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย) ในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ IMPACT GROWTH REIT เข้าลงทุนให้แก่บุคคลใด ๆ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกเหนือจากกองทรัสต์ฯ อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คฯ จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ฯ พิจารณารับข้อเสนอก่อน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คฯ อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คฯ จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลอื่นดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าภายใน

## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวและ อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของ อิมแพ็ค ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า ที่ได้มีการเสนอให้กองทรัสต์ฯ

- หากอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คมีโครงการในลักษณะศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอื่น ๆ หรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหน้า หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะดังกล่าวใด ๆ ตั้งแต่ร้อยละ 50 ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้นในภายหน้า และอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้สิทธิการเช่าที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ฯ พิจารณารับข้อเสนอก่อน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่อิมแพ็ค หรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คแล้ว อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ รับข้อเสนอภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน หรือสิทธิในการลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ส่วนในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอและครบระยะเวลา 180 วัน ภายใต้เงื่อนไขการโอนแล้ว อิมแพ็คหรือบริษัทในเครืออิมแพ็คจึงจะมีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกบนเงื่อนไขที่ไม่ดีกว่า ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์ฯ
- ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนหรือสิทธิในการลงทุน กองทรัสต์ฯ ตกลงรับทราบว่าอิมแพ็ค และ/หรือบริษัทในเครือของอิมแพ็ค (ยกเว้นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) อาจประกอบธุรกิจซึ่งเป็นประเภทเดียวกับธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ได้ อย่างไรก็ดี อิมแพ็คตกลงให้สัญญาว่าการประกอบธุรกิจของอิมแพ็ค หรือบริษัทในเครือของอิมแพ็ค ต้องอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันอย่างเป็นธรรม

## 2. นโยบายติดตามการทำความสุจริตระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT)

1. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงรวบรวมรายชื่อบุคคล หรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของ กองทรัสต์ฯ และปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันโดย
  - ขอรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทรัสต์ผู้ประเมินราคา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งให้ทรัสต์ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง
  - จัดทำสรุปรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและส่งให้ทรัสต์ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง
2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯว่าเป็นธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) หรือไม่และนำเสนอเอกสารการทำธุรกรรมต่าง ๆ เช่นสัญญารายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อตรวจสอบอีกครั้ง
3. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าลักษณะดังนี้
  - a. เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและราคาที่ใช้เป็นธรรม
  - b. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
  - c. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้น ซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อ (ถ้ามี) เปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด

4. กรณีที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการคำนวณขนาดของรายการเพื่อปฏิบัติตามวิธีเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งแบ่งได้ดังนี้

4.1 รายการธุรกิจปกติ คือเป็นรายการทางการค้าที่ทำเป็นปกติได้แก่ การให้เช่า/บริการพื้นที่ โดยแยกเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป - คือ เป็นราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ดังนี้

1. ราคาที่กองทรัสต์ฯได้รับหรือให้กับบุคคลทั่วไป
2. ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้กับบุคคลทั่วไป
3. ราคาและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจในลักษณะทำนองเดียวกันให้กับบุคคลทั่วไป

กรณีเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไปฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจสามารถนำเสนอขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการและทรัสต์โดยไม่ต้องผ่านคณะกรรมการและไม่ต้องเผยแพร่ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ดำเนินการวิเคราะห์ขนาดและมูลค่าของรายการเพื่อนำเข้าประชุมคณะกรรมการและดำเนินการตามระดับของรายการตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดต่อไป (ตามหมายเหตุ 1)

4.2 รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ

4.3 รายการเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น

4.4 รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

4.5 รายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน

\*\*หมายเหตุ 1 \*\*โดยรายการที่ 4.1 – 4.4 ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจตรวจสอบวิเคราะห์ขนาดและมูลค่าของรายการโดยแบ่งเป็น 3 ระดับดังนี้

ระดับที่ 1 รายการขนาดเล็ก 1 มูลค่ารายการ 0.03 ล้านบาท หรือ  $1 \geq$  ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

**การดำเนินการ**

1. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจแจ้งข้อมูลไปยังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณานอนุมัติ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ /
2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจนำเอกสารที่กรรมการผู้จัดการพิจารณานอนุมัติแล้วส่งให้ทรัสต์เพื่อนุมัติเข้าทำรายการ
3. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง รวบรวมข้อมูลรายการเพื่อนำส่งให้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเปิดเผยรายการตอนสิ้นปี

ระดับที่ 2 รายการขนาดกลาง 2 มูลค่ารายการ > 1 ล้านบาท แต่ < 20 ล้านบาท หรือ >0.03% แต่ < 3% ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

**การดำเนินการ**

1. ฝ่ายตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงแจ้งฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจรวบรวมข้อมูลเพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการในการเข้าทำรายการ และแจ้งข้อมูลฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อขอประชุมคณะกรรมการ (ประชุมคณะกรรมการ)
2. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณานอนุมัติ/ไม่อนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการ
3. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำรายงานการประชุมและจัดส่งให้ทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่วันที่มีการประชุม

ระดับที่ 3 รายการขนาดใหญ่ 3

ทุกฝ่าย ฯ รวบรวมข้อมูลเพื่อขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นและนำเสนอข้อมูลส่งให้ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย(Website: www.set.or.th)

**การดำเนินการ**

1. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ทันทีเพื่อเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ

- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ขอแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) เสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติ เพื่อให้ความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวยุติธรรมและสมเหตุสมผลหรือไม่ เงื่อนไขของรายการเป็นธรรมหรือไม่ มีความเสี่ยงหรือเงื่อนไขพิเศษอื่นเพิ่มเติม หรือไม่ อย่างไร
- ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณารายละเอียดของการเข้าทำรายการทั้งหมดและพิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งจะทำให้คณะกรรมการสามารถให้ความเห็นได้ว่าควรอนุมัติรายการดังกล่าวหรือไม่อย่างไร
- ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมข้อมูลประกอบ
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติผู้ถือหุ้นก่อนทำรายการหากผู้ถือหุ้นอนุมัติก็สามารถเข้าทำรายการได้
- เปิดเผยรายการที่เกิดขึ้น

**รายการที่ รายการเกี่ยวกับการช่วยเหลือทางการเงิน 4.5**

ระดับที่ 1 ขนาดรายการ < 100 ล้านบาทหรือ 3% ของ NTA แล้วแต่ จำนวนใดจะต่ำกว่า

ระดับที่ 2 ขนาดรายการ  $\geq$  100 ล้านบาท หรือ 3% ของ NTA แล้วแต่จะนวนใดจะต่ำกว่า

**การดำเนินการ**

- ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจนำสัญญาที่ผ่านการอนุมัติแล้วโดยผ่านการตรวจสอบจากฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการ ความเสี่ยง นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ
- ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เปิดเผยข้อมูลธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนที่จะให้กองทรัสต์ฯ เข้าทำ ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องเปิดเผยดังนี้
  - ส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์ฯ เข้าทำรายการ
  - เหตุผลในการทำธุรกรรม
  - ความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว

**\*\*ทั้งนี้วิธีเปิดเผยขึ้นอยู่กับขนาดของรายการตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง\*\***

ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ฯโดยฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯและผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯจะเปิดเผยธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของ กองทรัสต์ฯ โดยข้อมูลที่จะเปิดเผยได้แก่

- ชื่อ ความสัมพันธ์
- ลักษณะธุรกรรม
- มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า
- ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว
- อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้ำนั้นเมื่อเทียบกับท้องตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์หรือมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติ การทำธุรกรรมนั้นและรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)

**เอกสารประกอบการตรวจสอบ**

- รายชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน RPT
- เอกสารหนังสือรับรองบริษัทของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง)



## ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯกับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้(โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1.บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซี บิซเนส แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ</li> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</li> <li>- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</li> <li>- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ</li> </ul>	<p>1.1 อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่ระบุในสัญญาของอิมแพ็คจากกองทรัสต์ฯซึ่งประกอบด้วย</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>- ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งเท่ากับ ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯที่อิมแพ็คได้รับ</li> <li>- อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 80,000 บาท สำหรับพื้นที่ในส่วนของNOVOTEL</li> <li>- และค่าบริการติดตั้งสื่อ ราคาค่าบริการเรียกเก็บในอัตรา 10,000 บาทต่อปี สำหรับส่วนของ NOVOTEL</li> <li>- รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สใน ส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดย</li> </ul>	<p>ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ฯเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯเช่าลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯและอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารที่ร้อยละ 22 ที่กองทรัสต์ฯเรียกเก็บจาก อิมแพ็คเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า / ใช้พื้นที่รายอื่น(ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินกิจการร้านอาหาร/เครื่องสีบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯจะเช่าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารที่กองทรัสต์ฯเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ฯเสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯจะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>เรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง</p> <p>และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายเป็นเงิน 100,000 บาทต่อร้านค้า</p>	
		<p>1.2 อิมแพ็คใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ</p>	<p>อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ที่อิมแพ็คใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องานดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LED Expo Thailand 2015</li> <li>- Thailand International Dog Show 2015</li> <li>- Thailand Travel Mart Plus 2015</li> <li>- AVL+M 2015</li> <li>- SIMA ASEAN Thailand 2015</li> <li>-RETAILEX ASEAN 2015</li> <li>INCORPORATING FRANCHISEX ASEAN 2015, FranchisEX ASEAN 2015</li> <li>- RFID Meeting c/o RETAILEX ASEAN 2015</li> <li>- BMAM Expo Asia 2015</li> </ul>	<p>อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thailand Industry Expo 2015</li> <li>- Beyond Beauty 2015 and World Spa &amp; Well - being Convention 2015</li> <li>-มหกรรมการศึกษาเพื่อพัฒนาวิชาชีพครู ครั้งที่ 8 : EDUCA 2015</li> <li>-งานมหกรรมวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ ปี 2558</li> <li>- SmartHeart Present Pet Variety 2015</li> <li>-งานเทศกาลต้อนรับปีใหม่ 2559</li> <li>-Kidscovery World 2016</li> </ul>	
		<p>1.3 อิมแพ็คใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง(Catering Service)</p>	<p>กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็คดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่(Rights Fee) เท่ากับ ร้อยละ 25 และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าน้ำประปาในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัว</p>	<p>รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่กองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯจะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิเท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับกรเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน (ที่ประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนิน</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>ตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 100,000 บาท</p>	<p>กิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม) แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และที่ปรึกษาทางการเงิน เห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทนค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>1.4 อิมแพ็คใช้พื้นที่โฆษณาระยะยาวจากกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา</p>	<p>กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็ค เท่ากับ ร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินการกิจการโฆษณานบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมด และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 50,000 บาท</p>	<p>รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินการกิจการโฆษณานบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่ง ซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราร้อยละ และอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดจากการใช้พื้นที่โฆษณา (อ้างอิงจากแบบ 69-1 และแบบ 56-1 ของบริษัทดังกล่าว</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
				<p>ที่ได้มีการเปิดเผยอย่างเป็นทางการ) จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพคนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯว่าจ้าง อิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>อิมแพ็คเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสรุปสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 13.4 แล้ว</p>	<p>รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่มี ความเกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2.บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<p>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อิมแพค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</p>	<p>กองทรัสต์ฯว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</p>	<p>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน(Base fee)</u> คิดเป็นร้อยละ 0.25 -0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ(คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว)</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเก็บเป็นรายเดือน</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมพิเศษ(Incentive fee)</u></p> <p>คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปี</p> <p>ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทนี้รวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯในแต่ละรอบปีบัญชี</p>	<p>โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯนั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม</p>

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่มี ความเกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3.บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	-เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ให้บริการพื้นที่ของ กองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการจัดงาน แสดงขายสินค้า	กำหนดค่าบริการที่ อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 20,000บาท(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเรียก เก็บเงินประกันความเสียหาย 50,000 บาท	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับ บุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4.บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	-เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแล ผลประโยชน์ของทรัสต์ฯ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่ เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน รวมกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่น ใดในทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่ง เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
5.ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-บริษัทใหญ่บริษัทของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของ กองทรัสต์ฯ	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน และใช้เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้ง ตู้ ATM	ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำ สัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาทอัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกิน ร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ ฯจะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี -ในระหว่างปี 2558 กองทรัสต์ฯได้ทำการ เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมเป็นบริษัทประกันชีวิตสอง แห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด  -สำหรับการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM เป็นการ ดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ



ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่มี ความเกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
6.บริษัท เมืองไทย ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	-บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ฯ	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับ กองทุนทรัสต์ฯในเดือน พฤษภาคม 2558 โดย เป็นวงเงินกู้จำนวน 500ล้านบาท อัตรา ดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทุนทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยทุก เดือนและชำระคืน เงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ มิถุนายน 2559 รวม 72 งวด	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด

13. การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft Commission)

- ไม่มี

## ส่วนที่ 3

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

3. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

13.1 ข้อมูลทางการเงิน

1. ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน ณ 31 มีนาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559	22 กันยายน 2557 – 31 มีนาคม 2558
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>		
สินทรัพย์รวม	20,517.74	20,404.30
หนี้สินรวม	4,409.64	4,398.99
สินทรัพย์สุทธิ	16,108.10	16,005.31
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.8655	10.7961
<b>งบกำไรขาดทุน</b>		
รวมรายได้	2,126.02	1,114.26
รวมค่าใช้จ่าย	956.95	486.40
กำไรสุทธิ	1,192.39	631.78
กำไรต่อหน่วยทรัสต์(บาท)	0.80	0.43
<b>งบกระแสเงินสด</b>		
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,304.56	(18,990.45)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,254.79)	(19,195.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น สุทธิ(ลดลง)	49.77	204.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	204.87	0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	254.64	204.87

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559	22 กันยายน 2557 – 31 มีนาคม 2558
อัตรากำไรขั้นต้น	86%	86%
อัตรากำไรสุทธิ	56%	57%
อัตราการจ่ายเงินปันผล	94.5%	96%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	5.9%	3.1%
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วย	7.4%	3.9%
อัตราหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม	21%	22%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	7.29X	7.38X
อัตราส่วนหนี้สินต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อม(เท่า)	2.86X	2.81X
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้(เท่า)	7.29X	7.38X

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

รายการ	สิ้นสุด มีนาคม 2559	*สิ้นสุด มีนาคม 2558
อัตราการใช้พื้นที่	54.3%	54.6%
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,114.40	1,109.73
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,126.02	1,114.26
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,192.39	631.78
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	86%	86%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	56%	57%
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย(บาท)	0.80	0.43
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.765	0.42

\*หมายเหตุ ณ สิ้นสุด มีนาคม 2558 เป็นผลการดำเนินงานระยะเวลา 22 กันยายน 2557 – 31 มีนาคม 2558

1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท มีรายได้จากการลงทุนสำหรับรอบ เมษายน 2558 – มีนาคม 2559 ทั้งหมด 2,126.02 ล้านบาท โดยเป็น รายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 2,114.40 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.97 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 10.65 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 956.95 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 290.92 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 198.24 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เท่ากับ 146.59 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 65.43 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมเท่ากับ และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 187.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,169.07 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 7.17 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 16.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,192.39 ล้านบาท ทั้งนี้รายได้จากการลงทุนและการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 91 % และ 89% ตามลำดับนั้นเป็นเพราะว่า ในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ฯ มีระยะเวลาดำเนินการ เริ่มต้นในวันที่ 22 กันยายน 2558 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) - 31 มีนาคม 2559 เท่านั้น

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,517.75 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,409.64 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,108.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8655 บาท

1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 2,114.40 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 83 % 2) รายได้ค่าตอบแทนการ

### ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง เท่ากับ 8% 3) รายได้ค่าเช่า/ ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับ 6% 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ เท่ากับ 3% และ 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาเท่ากับ 0.4%

ทั้งนี้อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์ฯมีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558*
จำนวนการจัดงาน	875	830
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) ตร.ม.	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	54.4	54.60
อัตราราคาเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	62	63

\*หมายเหตุ : ณ สิ้นเดือน มีนาคม 2558 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่ 22 กันยายน 2557 – 31 มีนาคม 2558

#### ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 0.97 ล้านบาท จากการนำเงินจากรายได้รับล่วงหน้าเงินมัดจำการจองใช้พื้นที่ไว้ในธนาคารพาณิชย์บัญชี ออมทรัพย์ โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.37% และ 0.10% ต่อปี

#### ค. รายได้อื่น

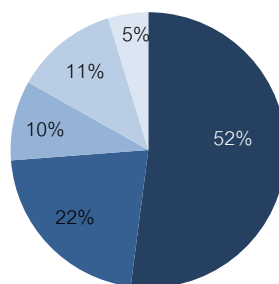
รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯมีรายได้อื่นเท่ากับ 10.65 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าปรับการยกเลิกงาน ,รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card

#### (2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯมีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 290.92 ล้านบาทโดยส่วนใหญ่มาจาก 1) ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำค่าไฟค่าแก๊ส) เท่ากับ 52% 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัย เท่ากับ 22%

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2558 และ 31 มีนาคม 2559 จะอยู่ในระดับ 14% ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่

■ ค่าสาธารณูปโภค ■ รปภ. ทำความสะอาด ■ ค่าบริการ ■ อื่นๆ ■ ภาษีโรงเรือน

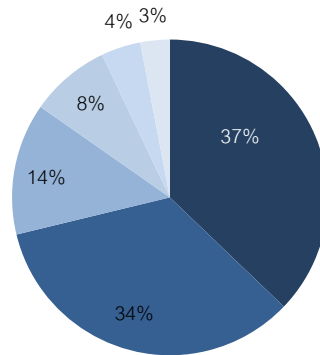


รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 198.24 ล้านบาทแบ่งเป็น

■ สาธารณูปโภค ■ ซ่อมแซมและรักษาสินทรัพย์ ■ อุปกรณ์ ■ อื่นๆ ■ ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ■ ประกันสินทรัพย์



รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559

ทั้งนี้เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 6% ของรายได้และ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 9% สาเหตุมาจากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยในปีที่ผ่านมา ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่สำคัญๆ ดังนี้

ก) ซ่อมแซมหลังคาอาคาร อิมแพ็ค อาร์น่า

ข) การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอดไฟ LED ในอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และอาคารศูนย์จัดการประชุม นานาชาติในร่ม (IEC)

(4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Profit) เท่ากับ 1,625.24 ล้านบาท มีอัตรา กำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 77% ซึ่งต่ำลงเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ณ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งเท่ากับ 80% อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในหมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากข้อมูลข้างต้น

(5) ค่าธรรมเนียม

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 146.59 ล้านบาท โดยคำนวณแบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯของกองทรัสต์ฯในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 65.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ 3% ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมาที่อยู่ 2% อันเนื่องจากการปรับเพิ่มอัตราตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 61.47 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯและรับรองโดยทรัสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 3.63 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 3.52 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ บ. อเมริกันแอสเพอร์ซัล (ประเทศไทย) จำกัด

ฉ) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 187.14 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4.8% จากมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว 3,900 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR – (1.5 – 2.5) จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และบริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง

#### 1.2 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,517.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.45 ล้านบาท หรือ 0.6% จาก ณ 31 มีนาคม 2558 รายการที่สำคัญได้แก่

- ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 19,619 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.08% ซึ่งเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าราคา 4 สินทรัพย์ลงทุนของกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธี Income Approach
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 500.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.07 ล้านบาท หรือ 24% ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 254.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.77 ล้านบาท หรือ 24%

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคายุติธรรม	19,619.00	19,603.00	+0.08%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	500.14	402.07	+24%



### ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	254.64	204.87	+24%
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	128.66	180.26	-29%
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.25	0.27	-8%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7.31	7.82	-6%
สินทรัพย์อื่น	7.75	6.01	+29%
รวมสินทรัพย์	20,517.75	20,404.30	+1%

#### (2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,409.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.65 ล้านบาท หรือ 0.2% โดยหนี้สินที่สำคัญคือ เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,895.35 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 4.65 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จะมีการชำระคืนเงินต้นบางส่วนตามสัญญากู้ยืมเงิน

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้การค้า	96.80	70.40	+38%
เจ้าหนี้อื่น	12.41	9.04	+37%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	122.32	132.34	-8%
รายได้รับล่วงหน้า	180.70	202.87	-11%
เงินประกันความเสียหาย	10.28	13.66	-25%
หนี้สินอื่น	87.13	70.68	+23%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.65	-	
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,895.35	3,900.00	-0.1%
รวมหนี้สิน	4,409.64	4,398.99	0.2%

#### (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,108.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.8 ล้านบาท หรือ 0.6% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.8655 บาท จาก 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 10.7961 บาท

#### 1.3 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,304.56 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการซื้อเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้สุทธิเพิ่มขึ้น 91 ล้านบาท ประกอบกับ กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการการตามเก็บหนี้การค้างชำระเพิ่มขึ้น

### ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 1,254.80 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 1,089.60 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 165.20 ล้านบาทลดลงจาก 31 มีนาคม 2558 เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินสดจากการระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์

รายการ	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558	+/- เปลี่ยนแปลง (%)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,304.56	(18,990.45)	+107%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,254.80)	19,195.32	-107%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น ลดลง สุทธิ	49.77	204.87	-76%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นงวด	204.87	0	
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	254.64	204.87	+24%

#### 1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to total assets)	ต้องน้อยกว่า 30%	19%
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.29 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	2.86 เท่า
Debt Service Coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.29 เท่า

- (2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ ในระดับ 86% ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ณ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 77% จาก ณ 31 มีนาคม 2558 ที่อยู่ในระดับ 80% ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 56% ลดลง เล็กน้อยจาก ณ 31 มีนาคม 2558 ที่เท่ากับ 57%

รายการ	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558
อัตรากำไรขั้นต้น	86%	86%
อัตรากำไรการดำเนินงาน	77%	80%
อัตรากำไรสุทธิ	56%	57%

- (3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่อง ของ สินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 1.76 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็ มีอัตราเงินสด เป็น 0.51 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้ำลดลงจาก 29.87 วัน ณ 31 มีนาคม 2558 เป็น 26.66 วัน ณ 31 มีนาคม 2559

### ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.76	1.61
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.51	0.41
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	13.69	6.16
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	26.66	29.89

#### 1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,169.07 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 7.17 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 16.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,192.39 ล้านบาท หรือคิดเป็น กำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.80 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 มีนาคม 2558 ที่เท่ากับ 0.43 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2558/2559 เท่ากับ 0.765 บาทต่อหน่วยทรัสต์ฯ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคา ตลาด ณ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 7.22% และ 5.5%ตามลำดับ

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2558	0.175	10 กันยายน 2558	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2558	0.180	14 ธันวาคม 2558	เงินสด
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2558	0.190	11 มีนาคม 2559	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2559	0.220	24 มิถุนายน 2559	เงินสด

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	1 เมษายน 2558 -31 มีนาคม 2559	22 กันยายน 2557 - 31 มีนาคม 2558
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.765	0.420
(2) การแบ่งปันส่วนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย )1) + (2)	0.765	0.420
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558 (%)	7.22%	3.96%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 (13.90 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559)	5.50%	3.02%

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

## ส่วนที่ 4

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### ส่วนที่ 4

#### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

##### 1. กรรมการบริหารบริษัท

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุลกำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล

กรรมการผู้จัดการ

.....

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

## ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 2.กรรมกรของบริษัทฯ

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมกรบริษัทฯ ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น”

	<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1.	<u>พันเอกพิชัย นำศิริกุล</u>	<u>กรรมกร</u>	.....
2.	<u>นายนภัทร อัสสกุล</u>	<u>กรรมกร</u>	.....
3.	<u>นายจิรชวร จตุรภัทร</u>	<u>กรรมกร</u>	.....

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

### ผู้รับมอบอำนาจ

	<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1.	<u>นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล</u>	<u>กรรมกรผู้จัดการ</u>	.....

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 คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าตรวจสอบภายใน  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ไม่มี-

เอกสารแนบ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

- ๕๗ -

