

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

(IMPACT Growth Real Estate Investment Trust)

## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์</b>	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 2
2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 6
<b>ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์</b>	
1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้า 2
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 2
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 32
4. ความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 47
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2 หน้า 71
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 71
<b>ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์</b>	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 2
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 39
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 54
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 68
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 72
<b>ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	ส่วนที่ 4 หน้า 8
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 18
<b>ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	ส่วนที่ 5 หน้า 2
<b>เอกสารแนบ</b>	
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	
เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

**1. สารสำคัญของกองทรัสต์**

**1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์**

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

**1.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ณ วันสิ้นรอบบัญชี**

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการ ลงทุน	มูลค่าที่ กองทรัสต์เข้า ลงทุน	ลักษณะการจัดการ ผลประโยชน์	มูลค่าทรัพย์สินราคา ประเมิน
ที่ดิน อาคารและงานระบบ ของ	กรรมสิทธิ์ สมบูรณ์ (Free Hold)	15,714.5 ล้านบาท	ให้เช่าหรือให้ใช้ บริการพื้นที่	19,650 ล้านบาท
- ศูนย์จัดการแสดงอิม แพ็ค อาร์น่า				
- ศูนย์แสดงสินค้าและ การประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี				
- ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม				
- อาคารอิมแพ็คชาเลน เจอร์				

\*ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2562

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหา  
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้า  
ลงทุนโดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่า แก่ผู้ใช้  
และ/หรือ ผู้เช่า ทั้งนี้มอบหมายให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์  
จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการ  
กู้ยืมเงิน

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบัน  
การเงินสองแห่งในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุน  
ในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและ  
อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิม  
แพ็คเมืองทองธานี ทั้งนี้ในเดือนเมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์  
ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกัน  
ชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท สำหรับวงเงินกู้ยืมที่  
เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาท จะต้องชำระคืนเงินต้นครบถ้วนภายในปี  
2562

โดยสามารถสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินดังนี้

รายชื่อผู้ให้กู้	จำนวนเงินต้น (ล้านบาท)	วงเงินกู้	เงินต้นคงเหลือ ณ. 31 มีนาคม 2562
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2,000	2,000	2,000
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	500	500	496
บริษัท เอไอเอ จำกัด	1,400	1,400	1,390
<b>รวม</b>	<b>3,900</b>	<b>3,900</b>	<b>3,886</b>

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของ  
อสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบ  
ต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ไม่มี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561/2562 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.85 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอัตราผลตอบแทนรวมคิดเป็นร้อยละ 8.01 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ ณ สิ้นปีบัญชี 2561/2562 หรือร้อยละ 3.94 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2562 (21.60 บาทต่อหน่วย)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561	0.200	6 กันยายน 2561	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561	0.220	12 ธันวาคม 2561	เงินสด
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561	0.240	7 มีนาคม 2562	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	0.190	27 มิถุนายน 2562	เงินสด

ตารางเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง (5 ปี)

รายการ	2561/2562	2560/2561	2559/2560	2558/2559	2557/2558
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.85	0.78	0.66	0.765	0.42
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.85	0.78	0.66	0.765	0.42

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมของ  
กองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีที่  
ผ่านมา

ในปี 2561/2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 1,166 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 135 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.11 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.76 ของค่าใช้จ่ายรวม

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่าย	1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562	1 เมษายน 2560 - 31 มีนาคม 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	287,667	270,105	6.50%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	183,650	100,419	82.88%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโยชน์	57,071	61,790	(7.64%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,614	3,847	6.06%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	257,309	233,418	10.24%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,473	3,105	11.86%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	218,566	203,938	7.17%
ต้นทุนทางการเงิน	154,239	153,891	0.23%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,165,589</b>	<b>1,030,513</b>	<b>13.11%</b>

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงาน  
และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์  
ในช่วงปีที่ผ่านมา เฉพาะกรณีที่มี  
การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2561/2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,445 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 221 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.96 โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 2,434 ล้านบาทหรือร้อยละ 99.52 ของรายได้จากการลงทุน

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ตามที่คาดหวังไว้ประกอบด้วย

- 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) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่มีอิมแพ็คพัฒนาขยายโครงการ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

### 2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯลงทุน

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเกิดจากปัจจัยภายนอก ประกอบด้วย



**ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งมีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุน ซึ่งเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และบางส่วนของถนนตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯอาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุน

### 3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์ฯคาดหวังไว้ ประกอบด้วย

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และ/หรือค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญตามตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯอาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

### 4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯโดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ ประกอบด้วย

- 1) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

- 3) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ

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

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

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

กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์หลัก โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่ได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ดี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ

กองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ และเพิ่มอัตราการให้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจา กับผู้สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ มีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้ใช้พื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีการทำธุรกรรมกับอิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คได้เช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

### 3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 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 โดยวิเคราะห์ถึงช่วงเวลาที่พื้นที่ว่างอยู่ และนำตารางเวลาที่ว่างดังกล่าวไปนำเสนอให้กับลูกค้า (Potential Organizers) พร้อมกับการสร้างแรงจูงใจด้วยการให้ส่วนลด หรือให้บริการพิเศษ เช่น การยืดระยะเวลาสำหรับการเตรียมงาน (Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ให้โดยไม่คิดค่าบริการเพิ่ม พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว

นอกจากนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) และเสนอขายพื้นที่ให้กับผู้มาออกงาน (Exhibitors) ในช่วงระยะเวลาที่ความต้องการในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมี

**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

น้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนั้นจะมีส่วนช่วยเพิ่มอัตราการให้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มขึ้นได้เช่นเดียวกัน

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

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

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับการบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญในปี 2561/2562

- ไม่มี

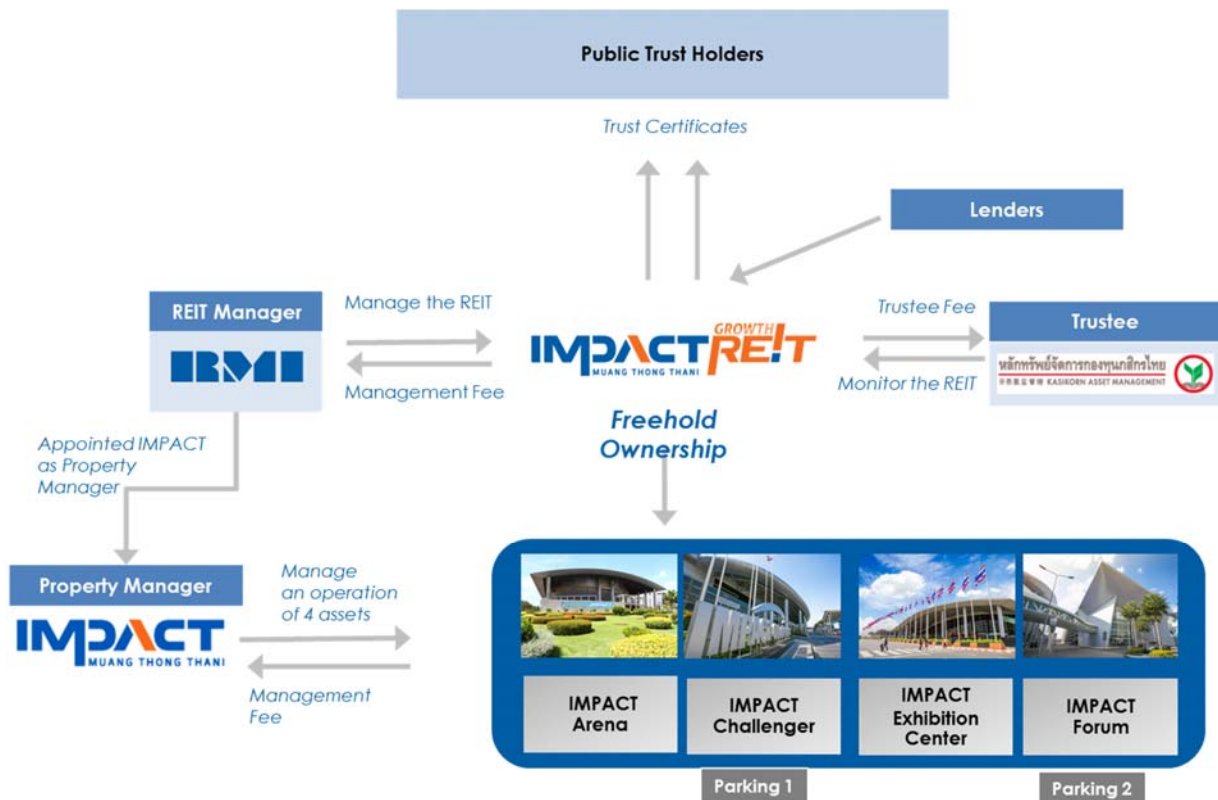


ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



คำอธิบายโดยสังเขป

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “IMPACT” บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการ

**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า/ค่าให้บริการพื้นที่ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน หลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์

**ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 50 ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2562) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มี บริษัท แม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (ร้อยละ 99.997) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	31 มีนาคม 2562		ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
โครงการศูนย์การค้าและการ ประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด	192-2-88.6 ไร่	19,601,156,083	19,650,000,000	96.30
จังหวัดนนทบุรี 11120	167,162 ตร.ม.			
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>19,601,156,083</b>	<b>19,650,000,000</b>	<b>96.30</b>

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2562

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/ มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	240,740,714	1%
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	200,000,000	1%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	553,985,801	3%
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้	19,650,000,000	121%
จากการให้บริการพื้นที่	80,653,352	1%
จากดอกเบี้ย	464,050	0%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,086,212	0%
สินทรัพย์อื่น	6,877,923	0%
<b>รวมมูลค่าสินทรัพย์ หนี้สิน</b>	<b>20,737,808,052</b>	<b>128%</b>
เจ้าหนี้การค้า	106,943,753	1%
เจ้าหนี้อื่น	5,661,989	0%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	260,493,012	2%
รายได้รับล่วงหน้า	203,763,254	1%

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/ มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินประกันความเสียหาย	15,229,654	0%
หนี้สินอื่น	70,940,071	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,004,750,000	12%
เงินกู้ยืมระยะยาว- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,881,208,333	12%
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,548,990,066	28%
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์</b>	<b>16,188,817,986</b>	<b>100%</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์(หน่วย)	1,482,500,000.00	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9199	

2.4.2 .รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
<p><b>ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีนา</b> (IMPACT Arena)</p>	<p><b>ข้อมูลทั่วไป</b></p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 อาคารสูง 5 ชั้น ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอิมชันท์การแสดงแบบมีที่นั่ง 5 ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 11,440 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้นั่งชมการแสดง พร้อมอิมชันท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ</li> <li>• ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่</li> <li>• ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง</li> <li>• ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมชันท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมชันท์</li> </ul> <p><b>ที่ดิน</b></p> <p>โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76ไร่ 1 งาน 53.7ตารางวา</p> <p><b>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</b></p> <p>41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p><b>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</b></p> <p>16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการเช่าระยะยาว</p> <p><b>งานระบบ</b></p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษา</p>

อสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน

ความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม  
อิมแพ็ค เมืองทองธานี  
(IMPACT Exhibition Center)

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 5-8 และในปี พ.ศ.2546 สำหรับอาคาร 9-12 อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคารและ ห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง

อาคาร 5- 8 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานห้องปฐมพยาบาล และห้องละหมาด
- ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนา ห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังสามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆและยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด
- ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร

อาคาร 9-12 มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ
- ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p><b>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</b></p> <p>104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p><b>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</b></p> <p>55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว และพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p><b>งานระบบ</b></p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
<b>ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)</b>	<p><b>ข้อมูลทั่วไป</b></p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็คฟอรัมและอาคารจอยดรอ</p> <p>อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุม แชนพไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรองVIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น</li><li>● ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์ไดมอนด์บอลรูม และห้องแชนพไฟร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง</li></ul> <p>อาคารจอยดรอ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน</p> <p><b>ที่ดิน</b></p>



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา</p> <p><b>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</b> 122,191 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ชั้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p><b>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</b> 25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p><b>งานระบบ</b> ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	<p><b>ข้อมูลทั่วไป</b> สร้างเสร็จในปี 2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วยห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ</li><li>● ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้องรับรองVIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหารSky Kitchen และอื่นๆ</li><li>● ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center, Titanium ห้องเอนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ</li></ul>

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน

**ที่ดิน**

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

**พื้นที่รวม (Gross Floor Area)**

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ชั้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

**พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)**

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

**งานระบบ**

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

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

รายได้จากทั้ง 4 อาคาร 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 2,433,715,833 บาท

2.4.3 โครงการก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี

2.4.4 การเข้าลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

#### 2.4.5 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัสต์สินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัสต์สิน		ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตาม วิธีคิดต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดินและ อุปกรณ์อาคาร	ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT ARENA)	19,650 ล้านบาท	17,246 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของ ที่ดิน อาคารทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคารทั้งนี้ มูลค่า ต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนที่ดินมารวม คำนวณจะเท่ากับ 9,537 ล้านบาท	1 เมษายน 2562
	ศูนย์แสดงสินค้าและการ ประชุม อิมแพ็ค เมืองทอง ธานี (IMPACT Exhibition Center)			
	ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม (IMPACT FORUM)			
	อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)			

#### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัสต์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในพื้นที่ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุม อิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทนซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

#### วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัสต์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัสต์สินซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัสต์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัสต์สินเพื่อใช้ประโยชน์ต่างๆ ไป ซึ่งทรัสต์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

**วิธีคิดต้นทุนทดแทน**

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสมโดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้งศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการใช้เช่าพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานการประชุม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์

สมมติฐาน	บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสดโดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปีโดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2562 – มีนาคม 2572
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการใช้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโตในอัตราร้อยละ 1.0
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจาก การดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่กองทรัสต์เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สมมติฐาน	บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบ ส่วนแบ่งรายได้
อัตรารายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
รายได้อื่นๆ ที่ประกอบด้วย Business center ค่าบริการสาธารณูปโภค	ร้อยละ 0.4 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base fee ร้อยละ 5.5 ต่อปี Incentive fee ร้อยละ 6.75 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.3 ของรายได้จากการใช้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	ร้อยละ 0.1 ของทุนประกัน
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8

2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- กองทรัสต์ฯ ไม่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ โดยรวม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของอิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน  
ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้
- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มอบหมายให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรืออิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้ใช้และให้เช่าพื้นที่ ตาม

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คเคโรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า อย่างไรก็ตามก็ดีกองทรัสต์ฯ มีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

### 1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้นเพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขัน กีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์ฯ มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้า และน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้นเพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนและเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เปิดเผยไว้หัวข้อ รายการระหว่างกัน



## 2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้ใช้/เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่า/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เข้าใช้/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

## 3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยอิมแพ็คเป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ในขณะที่เดียวกันบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปัจจุบันบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณางานบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ตกลงให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ฯ ให้กับกองทรัสต์ฯ เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนพื้นที่จัดงานนั้นเป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า ส่วนรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาวและรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ของผู้เช่า/ผู้เช่าพื้นที่ในกรณีของรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้ และผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับในกรณีของรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณา อนึ่งจะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดหาผลประโยชน์เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีภาระกระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

### 2.5.2 สารสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (กรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ)

- ไม่มี

### 2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ไม่มี

### 2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ก. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### - ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บางกอกแลนด จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครือบางกอกแลนด โดยอิมแพ็คจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ.2542 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2562 บางกอกแลนดถือหุ้นในอิมแพ็คเป็นจำนวนร้อยละ 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 นิเวศน์วา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	- นายอนันต์ กาญจนพาสน์ - นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์ - นายชยุตธัง กาญจนพาสน์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>
หมายเลขโทรศัพท์	02-833-4455
หมายเลขโทรสาร	02-833-4456

ที่มา: Business Online และบริษัท บางกอกแลนด จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

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

- TCEB Approved Event Award
  - UFI ICT Award 2010 Runner Up
  - Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Business Trade Exhibition Award
  - Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Incentive Meeting Award (Inbound)
  - ThaiFex-World of Food 2011-Gold, Silver and Bronze Winners
  - Thailand Ultimate Chef Challenge 2012- Gold, Silver and Bronze Winners
- 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 20 ปี ทำให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการที่ดี การที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ฯ

- ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีแรก 1.75 ในปีที่สอง 4.50 ในปีที่สาม และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่สี่ เป็นต้นไป
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีแรก 1.75 ในปีที่สอง 5.75 ในปีที่สาม และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่สี่ เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์

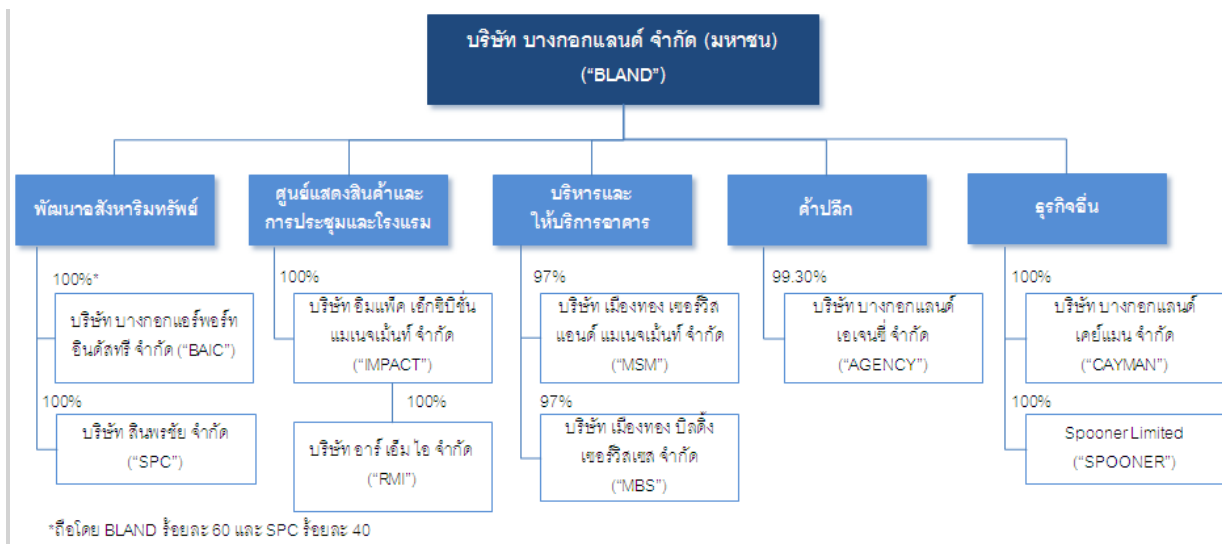
ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

- ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

### ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์

เครื่องบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆของเครื่องบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2562 เป็นดังต่อไปนี้



ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครื่องบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือ หุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอก แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)	-	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,662.46
บริษัท บางกอกแอร์ พอร์ต อินดัสทรี จำกัด (“BAIC”)	100 %	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สินพรชัย จำกัด (“SPC”)	100 %	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,180.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ บิซเนส แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100 %	47/569-576 อาคารบางกอก แลนด์ ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นป เกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปาก เกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการ ประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”)	100 %	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิม แพ็คโกรท	10.00
บริษัท บางกอก แลนด์ เอเจนซี จำกัด (“AGENCY”)	99.3 %	47/563-574 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน	ให้เช่าพื้นที่	400.00

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

		ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120			
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“MSM”)	97 %	47/567-568 ค อ น โ ต มิ เ นี ย ม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	25.00	
บริษัท เมืองทอง บิล ดิง เซอร์วิสเชส จำกัด (“MBS”)	97 %	47/567-568 ค อ น โ ต มิ เ นี ย ม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร	12.50	
บริษัท บางกอก แลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAYMAN”)	100 %	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนี่ยนเฮาส์, แม ริสตริต, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	การจัดการทางการเงิน	\$US 10,000	
Spooner Limited (“SPOONER”)	100 %	ชั้น 27 อาคารสเตล็กซ์เฮ้าส์ 698 ปรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานไปกง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2	

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

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งปัจจุบันอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

#### 2.5.5 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจได้

- ไม่มี

#### 2.5.6 การรับประกันรายได้

- ไม่มี

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### นโยบายการกู้ยืมเงิน

- 1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
  - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
  - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
  - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
  - กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
  - การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด
  - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- 3) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
  - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง(1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้



- การก่อภาวะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯสามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ .49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่นการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การก่อภาวะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาวะผูกพัน

กองทรัสต์ฯจะกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาวะผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯตามสัญญาดังกล่าวแทน
- กรณีที่กองทรัสต์ฯต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯหรือที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯตามข้อ 1) ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาวะผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์ฯอาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

7) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

**วงเงินกู้ที่: 1 จำนวน 3,900 ล้านบาท**

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

**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทั้งนี้ในเดือน เมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนรวม 72 งวด และชำระเงินต้นคืนทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ เมษายน 2559 สำหรับวงเงินกู้ยืมที่เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาท จากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2562 ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญาดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม ( Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่า 30%	20%
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.33 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	2.73 เท่า
Debt Service Coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.05 เท่า

**รายละเอียด**

<b>ผู้กู้</b>	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR ลบ ร้อยละ 1.5 หนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย ) จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
<b>อายุเงินกู้</b>	5-7 ปี
<b>การชำระเงินต้น</b>	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระรายเดือน
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 1,881 ล้านบาท และมีส่วนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภายใน 1 ปีอีก 2,004.75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมเท่ากับ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

**วงเงินกู้ที่ 2: 180 ล้านบาท**

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินเพื่อการซ่อมแซมสินทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ มั่นใจว่า กองทรัสต์ฯ มีแหล่งเงินกู้ยืม ถ้ามีการซ่อมแซมสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)
อายุเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเริ่มต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

**3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

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

เป้าหมายของแผนพัฒนามาตรฐานสถานที่จัดงานประเทศไทย ประจำปี 2562-2566 คือการยกระดับอุตสาหกรรมไมซ์ของประเทศให้ก้าวไปสู่การเป็นศูนย์กลางธุรกิจไมซ์ของเอเชียด้วยมาตรฐานสากลและเป็นศูนย์กลางการศึกษาไมซ์

อาเซียน โดยมุ่งเน้นการเพิ่มจำนวนสถานที่จัดงานไมซ์ที่ได้มาตรฐานทั้งในเมืองหลักไมซ์ที่ดีและเมืองรองตามนโยบายของรัฐบาล

### สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ในปี พ.ศ.2562

#### แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี พ.ศ.2562

ในปัจจุบันทุกประเทศทั่วโลกมีความเชื่อมโยงกันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยถ้าประเทศใดประเทศหนึ่งมีการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศย่อมส่งผลกระทบต่อประเทศคู่ค้าหรือประเทศที่มีความสัมพันธ์กัน เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ที่มีความเชื่อมโยงกันทั่วโลก และมักได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้าน เศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยให้ผู้จัดงาน ทั้งงานประชุม จัดแสดงสินค้า หรือการประชุมระดับนานาชาติ ในการตัดสินใจที่จะจัดงานหรือไม่ หรือจัดที่ใด โดยปัจจัยที่มีผลกระทบเหล่านั้นสามารถแยกออกมา 3 ด้าน ดังนี้

#### 1. ด้านเศรษฐกิจ

ในปี พ.ศ.2562 ได้มีการรายงานแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.7-4.0 ซึ่งนอกจากผลของฐานที่สูงในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 แล้ว ยังเผชิญกับความไม่แน่นอนทั้งปัจจัยภายนอกและภายใน ปัจจัยภายนอกประเทศยังมีความไม่ชัดเจนหลายประการทั้งประเด็นสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีนที่ยังจะเป็นประเด็นค้างคา สถานการณ์ Brexit ที่ยังมีความเสี่ยงที่อังกฤษจะออกจากสหภาพยุโรป (EU) แบบไม่มีข้อตกลง ในขณะที่เศรษฐกิจจีนและสหภาพยุโรปมีสัญญาณการชะลอตัวลงมากกว่าที่ประเมินไว้

#### 2. ด้านสังคม

ในปัจจุบันการเลื่อนไหลของกระแสวัฒนธรรมโลกกับวัฒนธรรมท้องถิ่นมีความผสมผสานไปด้วยกัน ซึ่งในยุคที่การสื่อสารไร้พรมแดนย่อมเป็นปัจจัยที่สำคัญของการติดต่อเชื่อมโยงกันของเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละประเทศ การพัฒนาอย่างรวดเร็วในการสื่อสารย่อมทำให้ธุรกิจที่อยู่ในระบบเศรษฐกิจต้องมีความสามารถทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมากยิ่งขึ้น รวมถึงในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ก็ต้องมีการปรับตัวกับการแข่งขันที่สูงขึ้น เพื่อรองรับผู้จัดงานและนักเดินทางกลุ่มไมซ์ (MICE) ให้มีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการบริหารจัดการที่สามารถสร้างความประทับใจได้

#### 3. ด้านการเมือง

นักลงทุนคงรอดูสถานการณ์หลังการเลือกตั้งเพื่อให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ซึ่งหากผ่านพ้นไปอย่างเรียบร้อย ปัจจัยดังกล่าวน่าจะสร้างผลบวกต่อเศรษฐกิจไทยได้ในครึ่งหลังของปี 2562

### สถานการณ์ธุรกิจไมซ์โลก (Global MICE Industry)

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญ โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศในการสร้างรายได้ สร้างงานและก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

#### ภาพรวมตลาดการประชุมนานาชาติ ( C : Convention )

จากสถิติการประชุมนานาชาติของ International Congress and Convention Association (ICCA) พบว่าตลอดช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ภูมิภาคยุโรปยังเป็นจุดมุ่งหมายของการจัดการประชุมนานาชาติมากที่สุด แต่ถ้านับจำนวนการประชุมที่มากที่สุดยังเป็นประเทศสหรัฐอเมริกาอยู่ที่จำนวน 941 งานในปี พ.ศ. 2560 และตามมาด้วยประเทศในภูมิภาคยุโรป โดยมีเยอรมนี อังกฤษ ฝรั่งเศส และสเปนตามลำดับ

ตารางที่ 1 แสดงลำดับและจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี พ.ศ.2559-2560

Rank 2559	Country	2559	2560	Rank 2560
1	U.S.A	934	941	1
2	Germany	689	682	2
3	United Kingdom	582	592	3
5	Spain	533	564	4
6	Italy	468	515	5
4	France	545	506	6
7	Japan	410	414	7
7	China- PR	410	376	8
10	Canada	287	360	9
9	Netherlands	368	307	10
24	Thailand	174	163	25
	other	6,827	7,143	
	Total	12,227	12,563	

ที่มา: ICCA Statistics Report 2017 (2560)

**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

**จากตารางที่ 1** อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report (International Congress and Convention Association) โดยในปี พ.ศ.2559 – 2560 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association Meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่าในปี พ.ศ.2559 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 12,227 งาน ส่วนปี พ.ศ.2560 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 12,563 งาน เพิ่มขึ้น 336 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.75 ส่วนประเทศไทย ปี พ.ศ.2559 มีจำนวนการประชุม 174 งาน จัดอยู่ในลำดับที่ 24 และในปี พ.ศ.2560 มีจำนวนการประชุม 163 งาน จัดอยู่ในลำดับที่ 25 ซึ่งลดลง 11 งาน หรือลดจ้อยละ 6.32

**ตารางที่ 2 แสดงลำดับเมืองหลวงที่มีการจัดการประชุมทั่วโลกปี พ.ศ. 2559 – 2560**

Rank 2559	City	2559	2560	Rank 2560
3	Barcelona	181	195	1
1	Paris	196	190	2
2	Vienna	186	190	2
4	Berlin	176	185	4
5	London	153	177	5
6	Singapore	151	160	6
7	Madrid	144	153	7
11	Prague	126	151	8
9	Lisbon	138	149	9
10	Seoul	137	142	10
12	Bangkok	121	110	17
1-30	Total	3,524	3,636	

**ที่มา:** ICCA Statistics Report 2017 (2560)

อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report โดยในปี พ.ศ.2559 – 2560 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association Meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่าในปี พ.ศ.2559 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศในเมืองหลวงทั่วโลก 30 อันดับแรก มีจำนวน 3,524 งาน และปี พ.ศ. 2560 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศในเมืองหลวงทั่วโลกมีจำนวน 3,636 งาน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2559 จำนวน 112 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.18 ส่วนในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2560 ถูกจัดให้อยู่ในลำดับที่ 17 โดยมีจำนวนการประชุม 110 งาน ลดลงจากลำดับที่ 12 ในปี พ.ศ.2559 โดยมีจำนวนการประชุมลดลง 11 งาน หรือลดจ้อยละ 9.09

**ภาพรวมตลาดแสดงสินค้านานาชาติ ( E : Exhibition )**

แนวโน้มการจัดแสดงสินค้าระดับโลกนั้น จะมีการขยายและทดแทนด้วยการจัดแสดงสินค้าระดับภูมิภาค หรือระดับประเทศมากยิ่งขึ้น ผู้จัดงานในระดับนานาชาติจะมีทั้งการดำเนินการในลักษณะพันธมิตรกับผู้จัดงานในท้องถิ่นมากขึ้น และในลักษณะที่เป็นการควบรวมกิจการ ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะอยู่ในสภาวะชะลอตัวและการลดลงของผู้จัดงานในเวทีระดับโลก แต่การจัดแสดงสินค้าระดับนานาชาติยังไม่ลดลงมากนัก โดยประเทศสหรัฐฯ ยังคงเป็นผู้นำตลาดในการใช้พื้นที่การจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ระดับนานาชาติ รองลงมาคือ เยอรมนี สำหรับภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ประเทศจีน เป็นประเทศลำดับที่ 1 ที่ใช้พื้นที่การจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ร้อยละ 61.37 ของพื้นที่การจัดงานในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 8 ที่ใช้พื้นที่การจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ร้อยละ 3 ของพื้นที่การจัดงานในภูมิภาค

**ตารางที่ 3 แสดงอันดับการใช้พื้นที่จัดงานแสดงสินค้าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกปี พ.ศ. 2559**

Country	Estimated annual size (m2)
1. China	13,018,500
2. Japan	2,119,500
3. India	1,187,000
4. Korea	1,027,500
5. Hong Kong	967,750
6. Taiwan	847,750
7. Australia	643,500
8. Thailand	639,250
9. Malaysia	385,500
10. Singapore	375,750

Source: UFI: The trade fair industry in Asia, 13<sup>th</sup> edition (July 2017)

สถานการณ์ธุรกิจไมซ์เอเชีย (Asia MICE Industry)

จากสถิติของ ICCA ในปี พ.ศ.2560 พบว่าประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกที่ได้รับความนิยมสูงสุด คือ ประเทศญี่ปุ่น รองลงมาคือจีนและเกาหลีใต้ ส่วนประเทศไทยได้รับความนิยมเป็นลำดับที่ 6 ของภูมิภาค ซึ่งลดลงมาจากอันดับ 5 ในปีที่ผ่านมา

ตารางที่ 4 แสดงอันดับและจำนวนการประชุมองค์การระหว่างประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกปี พ.ศ.2559 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2560

Rank	Country	Number of International Convention	
		2559	2560
1	Japan	410	414
2	China- PR	410	376
3	Republic of Korea	267	279
4	Australia	211	258
5	India	143	175
6	Thailand	174	163
7	Singapore	151	160
8	Chinese Taipei	141	141
9	Hong Kong	99	119
10	Malaysia	115	112

ที่มา: ICCA Statistics Report 2017 (2560)

จากตารางที่ 4 จะเห็นได้ว่าประเทศไทยยังได้รับความนิยมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยในปี พ.ศ.2559 ประเทศไทย อยู่ในลำดับที่ 5 มีการจัดประชุมทั้งหมด 174 งาน ปี พ.ศ.2560 ลำดับประเทศไทยลดลงเล็กน้อย อยู่ในลำดับที่ 6 โดยมีการจัดประชุมทั้งหมด 163 งาน ลดลง 11 งาน หรือลดลงร้อยละ 6.32



ตารางที่ 5 แสดงอันดับเมืองที่ได้รับความนิยมในการประชุมองค์ระหว่างประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกปี พ.ศ. 2559-2560

Rank 2559	City	2559	2560	Rank 2560
1	Singapore	151	160	1
2	Seoul	137	142	2
5	Hong Kong	99	119	3
3	Bangkok	121	110	4
6	Tokyo	95	101	5
4	Beijing	113	81	6
7	Taipei	83	76	7
10	Sydney	61	76	7
11	Melbourne	58	67	9
9	Kuala Lumpur	68	65	10

ที่มา: ICCA Statistics Report 2017 (2560)

จากตารางที่ 5 จะเห็นได้ว่าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก กรุงเทพมหานครยังคงครองความนิยมในการจัดประชุมระดับนานาชาติ โดยในปี พ.ศ.2560 ประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 4 ของภูมิภาค โดยมีจำนวนการประชุมอยู่ที่ 110 งาน ซึ่งลดลง 11 งาน จาก 121 งาน ในปี พ.ศ.2559 หรือลดลงร้อยละ 9.09

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2562

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเผยแพร่เศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.1 ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 จากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง
- (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้กำลังการผลิต และการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการลงทุนส่งเสริมการลงทุน
- (3) การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ ตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ
- (4) การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว ตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากการท่องเที่ยว และ
- (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก

## สถานการณ์ธุรกิจไมซ์ในประเทศไทย (Thailand MICE Industry)

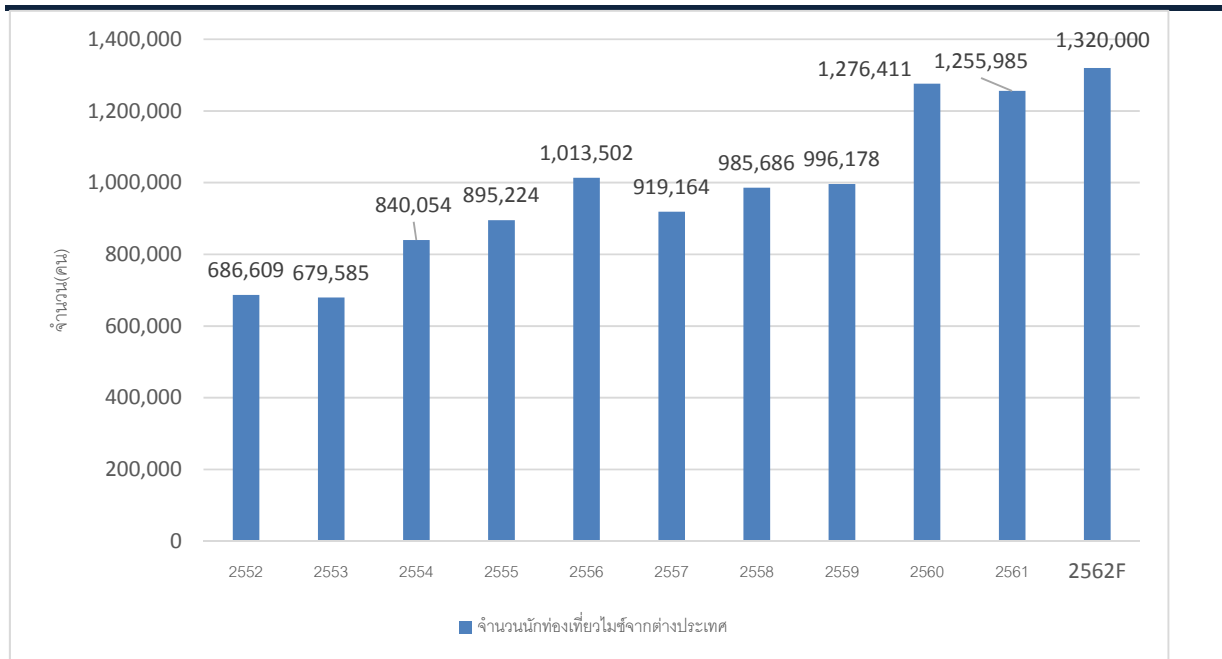
ปัจจุบันอุตสาหกรรมไมซ์ในประเทศไทย มีส่วนแบ่งรายได้จากนักเดินทางกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศเพียงประมาณร้อยละ 4-6 ของรายได้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในส่วนของรายได้จากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5-10 เนื่องจากรัฐบาลมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของธุรกิจไมซ์ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ในอนาคตอันใกล้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 12 ปี พ.ศ. 2560-2564

โดยนักเดินทางกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศจะสามารถสร้างรายได้มากกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป 1.85 เท่า นอกจากนี้ธุรกิจไมซ์ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวมีรายได้ตลอดปีถึงแม้จะเป็นช่วงโลว์ซีซั่น เนื่องจากนักเดินทางกลุ่มไมซ์ไม่จำเป็นต้องรอวันหยุดยาวหรือช่วงไฮซีซั่น โดยการวางแผนที่ดีจะทำให้ให้นักเดินทางกลุ่มธุรกิจไมซ์เดินทางเข้ามาไทยทั้งปี

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

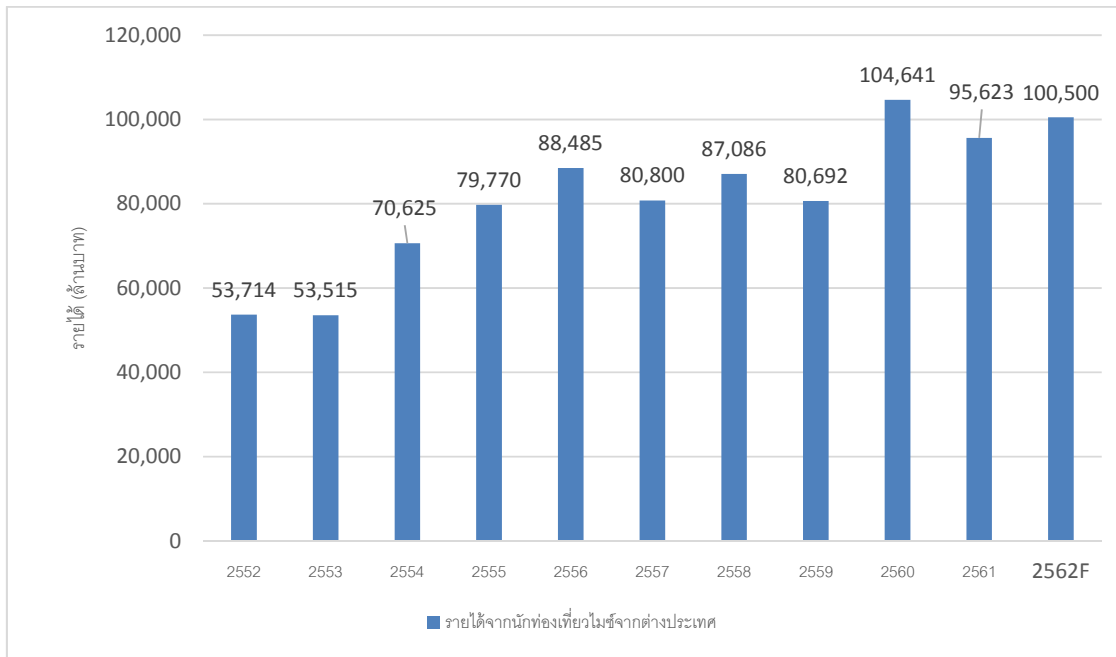
แผนภูมิที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวไมซ์ตั้งแต่ปี พ.ศ.2552 ถึงปี พ.ศ.2562 (ประมาณการ) แสดงไว้ดังแผนภูมิต่อไปนี้



ที่มา: กลุ่มงานองค์ความรู้ไมซ์สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

หมายเหตุ : ในปี 2562 เป็นตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 2 รายได้จากธุรกิจไมซ์จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ.2552 ถึงปี พ.ศ.2562 (ประมาณการ)  
แสดงไว้ดังแผนภูมิต่อไปนี้



ที่มา: กลุ่มงานองค์ความรู้ไมซ์สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

หมายเหตุ : ในปี 2562 เป็นตัวเลขประมาณการ

จากแผนภาพที่ 1 และ 2 ธุรกิจไมซ์ก่อให้เกิดนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยเป็นจำนวนมาก โดยในปี พ.ศ.2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,255,985 คน และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ.2562 จะมีนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ประมาณ 1,320,000 คน จะเห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2552 ถึงพ.ศ. 2562 มีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนและเหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศ สำหรับรายได้จากนักท่องเที่ยวตั้งแต่ปี พ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2562 มีรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มธุรกิจไมซ์เปลี่ยนแปลงเช่นกัน โดยในปี พ.ศ.2561 มีรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 95,623 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ.2562 จะมีรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 100,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.10

### ธุรกิจไมซ์ภายในประเทศไทย (Domestic MICE)

นอกจากธุรกิจไมซ์นานาชาติแล้วสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ได้กำหนดกลยุทธ์รุกตลาดไมซ์ในประเทศให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและไมซ์ และเร่งการเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะการกระตุ้นให้เกิดการจัดประชุมและสัมมนาภายในประเทศ ส่งเสริมการจัดงานแสดงสินค้าภายในประเทศอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกำหนดยุทธศาสตร์การตลาดเชิงรุกทั้งระดับภายในประเทศและนานาชาติ เพื่อให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการจัดประชุมและงานแสดงสินค้า

สำหรับภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์ภายในประเทศ (Domestic MICE) ตลอดปี พ.ศ.2561 พบว่ามีเงินหมุนเวียนรวมมูลค่ากว่า 117,301 ล้านบาท โดยในปี พ.ศ.2562 ประมาณการว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ 121,000 ล้านบาท และในส่วนของนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศ ปี พ.ศ.2561 มีจำนวนอยู่ที่ 33 ล้านคน โดยคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ.2562 จะมีจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศอยู่ที่ 34.6 ล้านคน

### สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักจำนวน 9 แห่ง ข้อมูลจาก สสปน. คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 242,070 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยประมาณ 50% ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยที่เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ จะเน้นงานประชุมและงานสัมมนาเป็นหลัก ซึ่งไม่เน้นงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ ตั้งอยู่ในอาคารที่มีทั้งโรงแรมและศูนย์การค้า ส่วนอีก 4 แห่ง ตั้งอยู่ในภูมิภาคอื่นๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่, ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH) และ ศูนย์ประชุมและจัดนิทรรศการนานาชาติ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดแสดงสินค้า ณ เดือนมีนาคม พ.ศ.2562 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

สถานที่	พื้นที่จัดแสดงสินค้า (ตารางเมตร)	จำนวนห้องประชุม
อิมแพ็ค อาร์น่า เอ็กซิซิชั่น และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (IMPACT)	122,165	55 (2 Ballrooms)
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)	58,359	28 (2 Ballrooms)
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ***ปิดปรับปรุงตั้งแต่ เมษายน 2562***	17,346	11 (1 Auditorium)
รอยัล พารากอน ฮอลล์	7,100	6
เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์	6,540	15 (1 Ballroom)
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่	11,340	29
ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	9,720	9
ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH)	7,000	18
ศูนย์ประชุมและจัดนิทรรศการนานาชาติ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า	2,500	-
<b>รวม</b>	<b>242,070</b>	

ที่มา: [www.impact.co.th](http://www.impact.co.th), [www.bitec.co.th](http://www.bitec.co.th), [www.qsncc.co.th](http://www.qsncc.co.th), [www.royalparagonhall.com](http://www.royalparagonhall.com),

[www.centarahotelsresorts.com](http://www.centarahotelsresorts.com), [www.cmecc-mice.com](http://www.cmecc-mice.com), [www.peachthailand.com](http://www.peachthailand.com), [www.icchatyai.com](http://www.icchatyai.com),

[www.royalphuketmarina.com](http://www.royalphuketmarina.com)

ข้อมูล ณ เดือนมีนาคมพ.ศ.2562

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้าย่อมจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่ นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
<p>ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> </ul>	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้า จัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ที่ชนถ่ายสินค้าสะดวกรวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสผ่าน	การให้บริการฟู้ดคอร์ดและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก
<p>ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์</p> <p>***ปิดปรับปรุงตั้งแต่ เมษายน 2562***</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> </ul>	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า มหานคร และขนส่งมวลชนอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>-พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักได้มากและบางอาคารที่จัดแสดงสินค้ามีเพดานไม่สูง</li> <li>-พื้นที่จอดรถมีจำกัด</li> </ul>
<p>ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> </ul>	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 - 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT
<p>Royal PARAGON HALL</p> <p>รอยัล พารากอน ฮอลล์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก</li> </ul>	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา ได้คนมาชมงานเพิ่มจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

จากการรวบรวมข้อมูลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งได้รวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อการจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ ของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์แสดงนิทรรศการและการประชุมรอยัล พารากอน ฮอลล์ (Royal Paragon Hall) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ.2561 สามารถแสดงส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) ได้ดังแผนภาพที่ 3

แผนภาพที่ 3 ส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า ปี 2561



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้าระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยรวบรวมจากข้อมูลที่ประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของการท่องเที่ยว ได้แก่ การขยายท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต อุตะเภา การขยายเส้นทางการบิน



โดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ การขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมสร้างศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทย ให้มีชื่อเสียงในระดับภูมิภาค และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

## 2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงาน และพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนของระดับนานาชาติ และตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักท่องเที่ยวด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนาระบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ซิตี้ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

## 3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

## 4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็ง และสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

## 5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

## 6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับปรุงระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบัน กฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงานนิทรรศการจากต่างประเทศมากนัก และต้องผ่านกระบวนการจากต่างประเทศหลายขั้นตอน กลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งภาครัฐและภาคเอกชน จำเป็นต้องร่วมมือกันหาแนวทางแก้ไขโดยเร่งด่วน เพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชาติ ฉบับที่ 12 ยุทธศาสตร์ที่ 3 หัวข้อการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุม และนิทรรศการนานาชาติ (MICE)

## 4. ความเสี่ยง

### ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

#### (1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้มาจากการให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) จะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่างๆมาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิเช่น จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) นั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่นั้น มีระยะเวลาการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เป็นระยะสั้น ดังนั้น รายได้จากกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่ม

ดังกล่าว ซึ่งต่างจากรายได้ประเภทการเช่าพื้นที่ทั่วไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการเช่าพื้นที่สำนักงาน หรือการเช่าพื้นที่ระยะยาว 3 ปี หรือเป็นการเช่าพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนการเช่าซึ่งเป็นรายได้คงที่ (Fixed income) ที่มีลักษณะความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงต่ำ

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอเช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าเหล่านี้กลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างต่อเนื่อง

(2) **ผู้จัดการกองทรัสต์และหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) **กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของอิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/ระยะยาว**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลกำไรดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

ทั้งนี้ สำหรับกรณีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนนั้น ลูกค้ำที่มีสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเช่น ร้านอาหารนั้น มีอยู่ในจำนวนที่ไม่สูงนักโดยมีพื้นที่ประมาณ 9,151 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของพื้นที่ให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะ

ยาวทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งแม้ลูกค้าประเภทนี้จะตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์มากนัก

(5) **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคารและห้องประชุม การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่างๆ โดยอิมแพ็คมีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่างๆที่กล่าวไว้ข้างต้นทุกๆ 7 – 10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว อิมแพ็คยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้ยังสามารถให้ใช้พื้นที่ได้

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงานที่ผ่านมา อันจะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

### (6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้ใช้พื้นที่ตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้จัดงานแสดงรถยนต์ (Motor Show) บริษัท ปิอีซี-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ที่กำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับกองทรัสต์ จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 – 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่าระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองทรัสต์จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น สัญญาวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้ใช้พื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ลูกค้ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้ใช้พื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญได้

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่กองทรัสต์จะต้องประสบเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีนา และศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย จากการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่างๆภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่ถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมายทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแล้ว ในอนาคตกองทรัสต์อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งที่ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงโดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การแสดงและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะ

ยาวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

(8) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่อิมแพ็คพัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2**

ตามที่อิมแพ็คมีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนี้นั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของอิมแพ็คจะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ตลอดจนจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณาว่าคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของอิมแพ็คจะเป็นไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยอิมแพ็คนั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทรัสต์เพิ่มเติม เนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนี้เป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่อิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนั้น อิมแพ็คตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อ



**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอันเนื่องจากการที่อิมแพ็คเป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยอิมแพ็คตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่อิมแพ็คจะเข้าลงทุนในโครงการขยาย อิมแพ็คมีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยอิมแพ็คคาดว่าระยะเวลาในการเริ่มดำเนินการของโครงการขยายจะอยู่ในภายในระยะเวลา 2-3 ปีภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน อิมแพ็คตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างอิมแพ็คและทรัสต์ที่ว่า

- ก. หากอิมแพ็คต้องการดำเนินการโครงการขยาย อิมแพ็คจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบรายละเอียดของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากอิมแพ็คประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจากกองทรัสต์) หรือบุคคลอื่น อิมแพ็คจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น
- ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ และอิมแพ็คยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ อิมแพ็คตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองทรัสต์สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังอิมแพ็ค โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าว เพื่อให้อิมแพ็คพิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่อิมแพ็คปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุน

**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**  
**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท**

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

ดังกล่าวจากกองทรัสต์ อิมแพ็คจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่เสนอโดยกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่อิมแพ็คจะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ อิมแพ็คจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ได้เสนอให้แก่อิมแพ็ค

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน อิมแพ็คยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมแต่อย่างใด โดยทีมงานของอิมแพ็คกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่ออิมแพ็คได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสถานะเศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าในการลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางอิมแพ็คจะพิจารณาจากจำนวนงานที่ลูกค้าสำรองเข้ามาและไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน

**(9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม**

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,100 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และรวมถึงวงเงินกู้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอนาคต ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำหน่ายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิในกรรมกรรมประกันภายในทรัพย์สินที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ในปีที่ 5 และ/หรือ ปีที่ 7 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า และศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงอันเดอร์โดม (3) ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการในโครงการต้องใช้ เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ (โปรดพิจารณาแผนที่แสดงถนนเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการตามที่ปรากฏในข้อ 3.6 เรื่องข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีถนนรอบโครงการประกอบ) อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าและศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันยังไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ เนื่องจากในขณะนี้เจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินสามยทรัพย์ (ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ) และที่ดินภรรยาทรัพย์ (ที่ดินถนนคั่นกลาง) ยังเป็นรายเดียวกัน คือ อิมแพ็ค โดยผลในทางกฎหมายไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกันได้ ดังนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์แล้ว ในวันเดียวกันนั้นอิมแพ็คจึงจะดำเนินการจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต่อไป

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงอันเดอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และ บางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนการจำนองบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยการจำนองที่จดทะเบียนให้พื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้การจำนองบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าว

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น อิมแพ็คได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจ่ายออมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สามอย่างไรก็ดี ที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กินพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เส้นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน**

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ใช้บริการโครงการ คือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ให้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ให้บริการต้องเลี้ยวไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเลี้ยวไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ

เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ให้บริการน้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (39 ซอยแจ้งวัฒนะ) สู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายออมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ ได้มีการจดทะเบียนการจ่ายออมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลารางสาธาณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของลารางสาธาณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามลารางสาธาณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับลารางสาธาณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามลารางสาธาณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาลารางสาธาณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามลารางสาธาณะมาเป็นระยะเวลาแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องลารางสาธาณะ ทางอิมแพ็คคองจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามลารางสาธาณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมลารางสาธาณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธาณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธาณะ

(4) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ ซอยแจ้งวัฒนะ (33คู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน)**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธาณชนใช้สัญจรเข้า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้มีความเสี่ยงว่าถนนในส่วนดังกล่าวซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อาจถูกปิดหรือจำกัดการใช้ประโยชน์ได้ในอนาคตอันเนื่องมาจากการเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ถูกจัดสรร นอกจากนี้ การที่ดินตกอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินนั้น ทำให้ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองบนที่ดินให้แก่ที่ดินแปลงอื่นได้ ดังนั้น เส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ของโครงการจึงไม่สามารถนำมาจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการตลอดทั้งแนวเส้นทางได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็น



ถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท(รวม 10 แปลง)โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(6) **ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(7) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมียears ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม ในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

(8) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(9) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในหัวข้อ 2.1.8

(10) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

(11) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน**

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็คพลาซ่าและอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4, P5, P6, P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4, P5, P6, P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็คอารีน่า โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็คพลาซ่าและอาคารจอดรถในร่มที่รองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็คและบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ อิมแพ็คและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ที่จัดสรรทั้งหมดของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีตามที่กล่าวมาข้างต้นก็ตาม ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีพื้นที่จัดสรรโดยคำนวณจำนวนพื้นที่จัดสรรต่อพื้นที่ใช้สอยโดยทำการคำนวณแบ่งเป็นแต่ละอาคารซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภทการใช้งานของอาคาร เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะต้องจัดให้มีที่จัดสรรอย่างน้อยประมาณ 3,300 คัน ดังนั้นจำนวนที่จัดสรรที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีจำนวนสูงกว่าที่จัดสรรตามข้อกำหนดขั้นต่ำของกฎหมายแล้ว

ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองทรัสต์อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จัดสรรสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจัดสรรและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากอิมแพ็คขอพื้นที่จัดสรรดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จัดสรรสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จัดสรรนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จัดสรรในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้อิมแพ็คจัดหาที่จัดสรรเพิ่มเติมบนพื้นที่ของอิมแพ็คเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จัดสรรที่อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์และอาคารจัดสรรในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่มที่กองทรัสต์จะลงทุนจำนวน 4,343 คัน) และหากอิมแพ็คต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว อิมแพ็คตกลงจะจัดหาที่จัดสรรแห่งใหม่มาเสนอให้กองทรัสต์เห็นชอบ โดยที่จัดสรรแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากในอนาคตอิมแพ็คจะเรียกเก็บค่าบริการที่จัดสรรในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์จากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ก่อนที่อิมแพ็คจะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จัดสรรในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้อิมแพ็คแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจัดสรรที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองทรัสต์ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองทรัสต์ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีที่จัดสรรให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของอิมแพ็คในเรื่องที่จัดสรรนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลง

เรื่องที่จะจอตกลงกล่าวว่ามีผลผูกพันอิมแพ็คต่อไป แม้ว่าบริษัท และ/หรืออิมแพ็คจะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วก็ตาม

### 1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

#### (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบถามอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผล

ที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง**

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้เวลาใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาหรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ "2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา") นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขตจำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้ คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(3) **กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย**

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่สัญญาเช่าที่/สัญญาเช่าหมวดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/ทำให้อัตราการใช้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่สัญญาเช่า/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

(4) **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่



มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อเสนอแนะที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

##### (1) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

##### (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

**(3) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย**

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

- ไม่มี

**6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

- ไม่มี

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

## ส่วนที่ 3

### การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 10.60 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2562

ราคาปิด (บาท/หน่วย)	ราคา ต่ำสุด (บาท/ หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาท/หน่วย)	มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ย ต่อปี* (Trade Volume) (หน่วย: ล้านบาท/วัน)	NAV 31มี.ค 62	NAV 31 มี.ค. 61
21.60	21.30	21.60	32,022	8.96	10.9199	10.8710

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

- ไม่มี

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

มีผู้ถือหน่วยตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	741,250,000	50.00
2	สำนักงานประกันสังคม	77,575,900	5.23
3	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	36,933,300	2.49
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,000,000	2.23
5	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	21,366,600	1.44
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,850,000	1.34
7	BBHISL NOMINEES LIMITED	18,916,000	1.28
8	ธนาคารออมสิน	18,867,900	1.27
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	16,504,558	1.11
10	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	15,846,600	1.07

#### 7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ (Total Payout)

##### 7.4.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์จะมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม  
อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- *ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)*

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

- *ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)*

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

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

#### 7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

#### 7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการประจำปีจากรอบระยะเวลาบัญชีดังต่อไปนี้

ปี	2561/2562	2560/2561	2559/2560	2558/2559	2557/2558
(1) เงินปันผลต่อหน่วย(บาท)	0.85	0.78	0.66	0.765	0.420
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคา เสนอขายครั้งแรก (10.60 บาท)	8.0%	7.4%	6.2%	7.2%	4.0%
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย	0.85	0.78	0.66	0.765	0.420
(1) + (2) (บาท)					

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ฯ ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวเจนีวา ชั้น 10 ถนนป๊อปปูล่า 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

#### สรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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 ถนนป๊อปปูล่า 3 ต.บ้านใหม่ 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 นายนภัทร อัสสกุล นายจิรชวร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
โทรศัพท์	02-833-5589
โทรสาร	02-833-5588
Website	-



### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

#### รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน หุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
3	นายชอุยอึ้ง กาญจนพาสน์	1	0.001%
4	นายชอุยพวง กาญจนพาสน์	1	0.001%
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100%</b>

#### กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

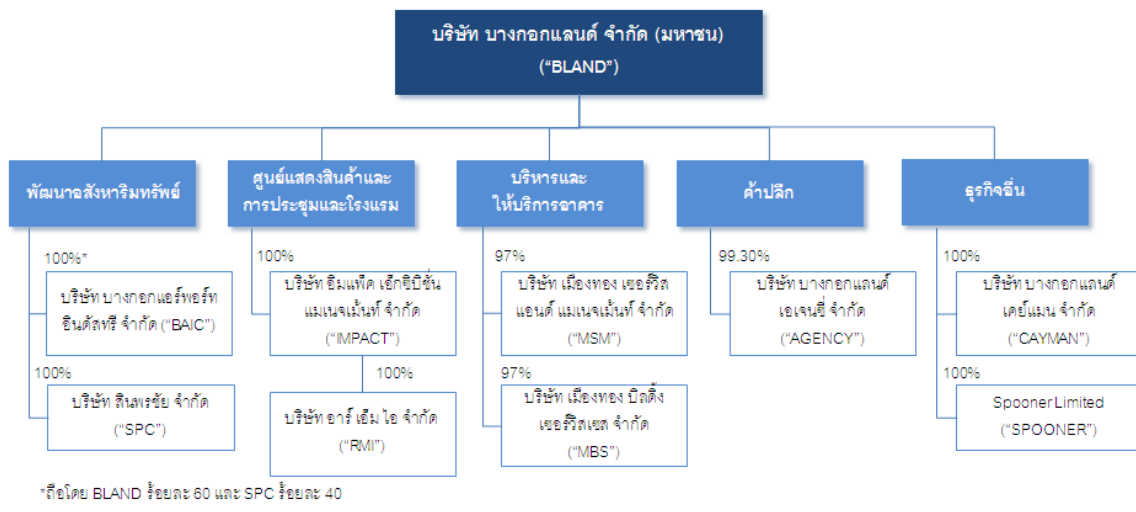
ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

#### ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2562 เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ที่ตั้งไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินงาน  
ธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือ หุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอก แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,662.46
บริษัท บางกอกแอร์ พอร์ท อินดัสทรี จำกัด ("BAIC")	100 %	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สินพรชัย จำกัด ("SPC")	100 %	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้าน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,180.00

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

		ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100 %	47/569-576 อาคารบางกอก แลนด์ ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปอปปู ล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปาก เกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการ ประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”)	100 %	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปอปปูล่า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิม แพ็คโกรท	10.00
บริษัท บางกอก แลนด์ เอเจนซี จำกัด (“AGENCY”)	99.3 %	47/563-574 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปอปปูล่า 3 ตำบลบ้าน ใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้เช่าพื้นที่	400.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“MSM”)	97 %	47/567-568 ค อ น โ ต มิ เ นี ย ม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปอปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	25.00
บริษัท เมืองทอง บิล ดิง เซอร์วิสเชส จำกัด (“MBS”)	97 %	47/567-568 ค อ น โ ต มิ เ นี ย ม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปอปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร	12.50
บริษัท บางกอก แลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAYMAN”)	100 %	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนี่ยนเฮาส์, แม ริสตรีท, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอล์แลนด์	การจัดการทางการเงิน	\$US 10,000
Spooner Limited (“SPOONER”)	100 %	ชั้น 27 อาคารสเติล็กซ์เฮ้าส์ 698 ปรินซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปกง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

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

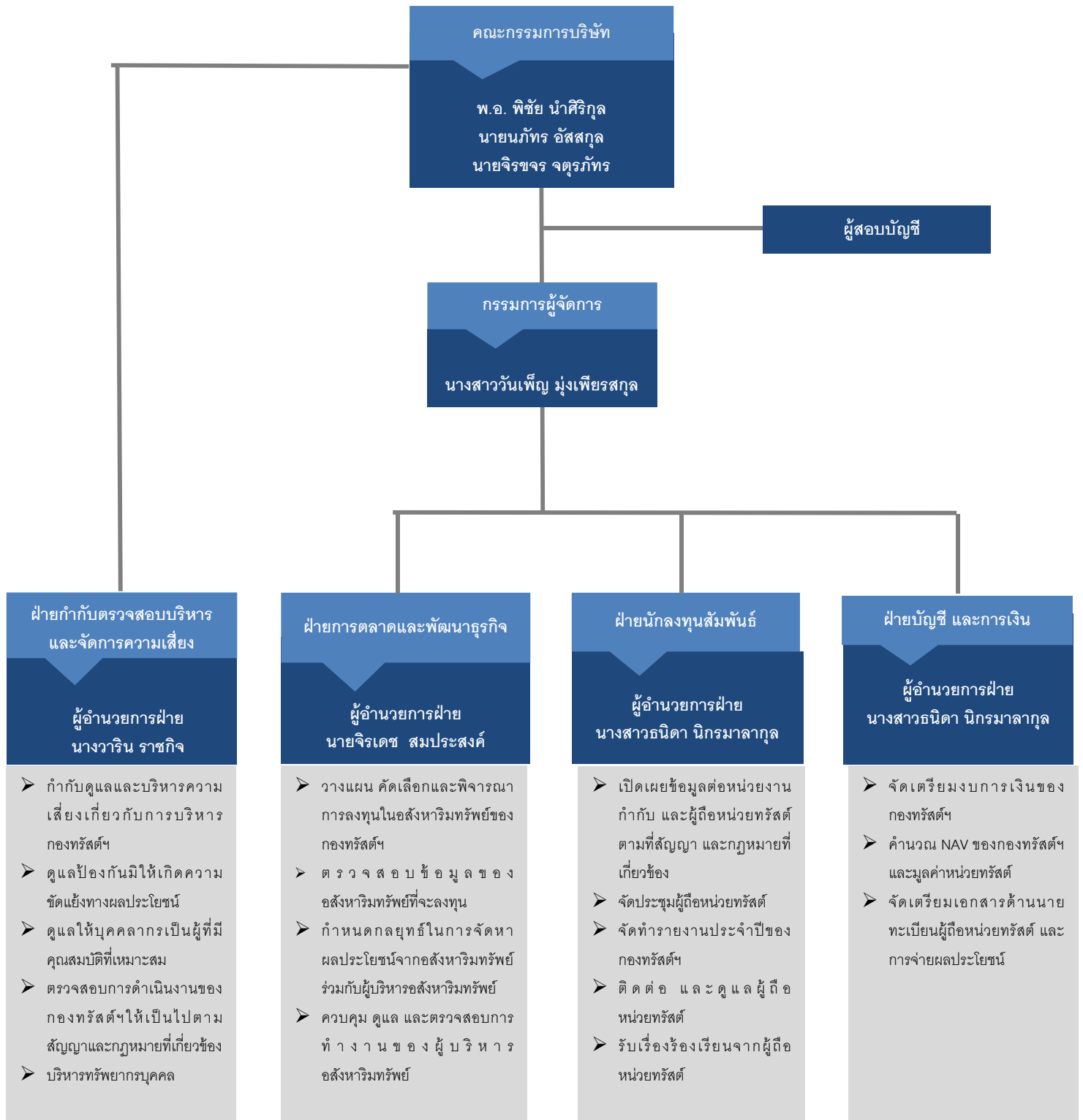
จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครือข่ายบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครือข่ายบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งปัจจุบันอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

ก) โครงสร้างบริษัท



ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข) รายชื่อและประวัติกรรมการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาศิริกุล ประธานกรรมการ	2559 Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย 2520-2522 แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซ็นต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทัฟต์, บอสตัน สหรัฐอเมริกา 2517-2520 แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซ็นต์ แมรี นิวออร์ค สหรัฐอเมริกา 2517 แพทย์ฝึกหัด รพ.รามาริบดี 2516 แพทยศาสตร์บัณฑิต รพ.รามาริบดี มหาวิทยาลัยมหิดล	2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2536-ปัจจุบัน แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ รพ. เซนต์ หลุยส์ 2523-2535 แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ แผนกทางเดินหายใจ รพ.พระมงกุฎเกล้า
	2545-2547 ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2546 Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย 2537-2541 วิทยาศาสตร์บัณฑิต	2558-ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บัญชาตรา โยเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2547-2558 รองกรรมการผู้จัดการ บัญชาตรา โยเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด 2544-ปัจจุบัน

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตส์ สหรัฐอเมริกา	กรรมการ บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน) 2541-ปัจจุบัน ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ บริษัท เช็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด 2547 เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง 2541-2545 เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง	
นายจิรขจร จตุรภัทร กรรมการอิสระ	2559 Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย 2558 Thailand CG Forum Governance as driving force for business sustainability CG Forum 3/2015 Risk Oversight : High Priority Roles Of the Board ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2553 หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) 2548 หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap การค้าพันธบัตร และ ตลาดการเงิน	2558 – ปัจจุบัน คณะกรรมการรอบสัมพันธ์คัดเลือก การเข้าเรียนใน Sasin MBA Class 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2556-ปัจจุบัน ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุน ต่างประเทศ กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป) 2552-2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงานคณะ กรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป) 2549-2552 นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2547 โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบัน บัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ โรงเรียน เฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส 2546-2548 ปริญญาหมาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2544 การลงทุนใน Unit trust Phillip Securities PTE, Singapore 2539 หลักสูตรการให้บริการลูกค้า Midland Bank PLC (Member of HSBC), London, United Kingdom 2538 หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2537-2541 ศิลปศาสตร์บัณฑิตธุรกิจศึกษา วิชาเอกบัญชีและการเงิน มหาวิทยาลัยเวสมินสเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2548-2549 นักวิเคราะห์, Corporate Finance, กลุ่มวาณิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2546-2554 ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มวาณิช ธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2542-2544 เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย) 2542 นักวิจัย Acorn Marketing & Research Consultants Co.,Ltd. Thailand 2541-2542 Asset Realization Officer องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบัน การเงิน
---	--



### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

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

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่องรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทน คณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯจะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมี

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ชัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆของกองทรัสต์ฯที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ชัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯจากการเข้าทำรายการไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทหรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทเองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ฯ
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
9. เรื่องใดๆก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯเองและกองทรัสต์ฯ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทที่มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ.หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทหรือบริษัทในเครือบริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯหรือบริษัทย่อย
  8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯและพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือของฝ่ายจัดการ
  9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯเพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
  10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
  11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
  13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯทั้งนี้ บริษัทฯได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯดังต่อไปนี้

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ฯ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ฯ
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆสำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่จำเป็นและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆของกองทรัสต์ฯเป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการ	2559 <i>Director Certificate Program</i> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	2556 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2543-2556
	2530 บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด 2541-2543 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด 2539-2541 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
นางวาริน ราชกิจ ผู้อำนวยการฝ่ายการจัดการความ เสี่ยง	2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	2557 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2543-2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด
นายจิรเดช สมประสงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ	2559 <i>Certified Venue Management School</i> (VMS) Venue Management Association, Australia (VMA) 2555	2558 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2557 – 2558

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
	<p>วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด University of Northumbria, Newcastle, United Kingdom</p>	<p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ 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</p>
นางสาวธนิดา นิกรมาลากุล	<p>2550 – 2552 บริหารธุรกิจการเงินมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2530 - 2534 เศรษฐศาสตร์บัณฑิต</p>	<p>มิ.ย. 62 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและนักลงทุน สัมพันธ์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2562</p>



ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเงิน
2559	การอบรมนักลงทุนสัมพันธ์มืออาชีพ	(สำหรับบริษัทในเครือฯ)
	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	บริษัท ทีคิวเอ็ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหา ชน)
2554		2561
	การฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อการ จัดการด้านนักลงทุนสัมพันธ์	รองกรรมการผู้จัดการด้านสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทยและชมรม นักลงทุนสัมพันธ์ไทย	บริษัท ซีซซา กรุ๊ป จำกัด
2550		2559-2561
	โปรแกรมการบริหารเชิงกลยุทธ์	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสื่อสาร องค์กร
	ศูนย์พัฒนากลยุทธ์ทางธุรกิจ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2550		2558 - 2559
	หลักสูตรนักวิเคราะห์การลงทุน และหลักทรัพย์ : CISA I	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและ บริหารเงิน
	ศูนย์พัฒนาความรู้ตลาดทุนไทย	บริษัท บริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท จำกัด
2548		2558
	หลักสูตรอบรมการจัดการการลงทุน ในเอเชียแปซิฟิก	รองผู้อำนวยการสถาบันด้านกลยุทธ์และ พัฒนารูธุรกิจ
	Merrill Lynch(Asia Pacific) Limited	สถาบันอนุญาโตตุลาการ
2544		2554-2557
	- การวิเคราะห์สถาบันการเงินชั้นสูง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินนักลงทุน สัมพันธ์ และการลงทุน
	- การจัดการความเสี่ยงและวิเคราะห์ มูลค่าตลาด	บริษัท เอเชียซอฟท์ จำกัด (มหาชน)
	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2553
2542		ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงิน
	- การประชุมเชิงปฏิบัติการวิเคราะห์งบ การเงิน	นักลงทุนสัมพันธ์ และการลงทุน
	สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	- การจัดการทางการเงินและเงินสดระดับ เทคนิค	

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
2538	- การบริหารความเสี่ยงทางการเงิน : <i>FRM Class V</i> จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2552 ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านการ ลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมญูไลฟ์ จำกัด (มหาชน)
	- การจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน	2551 ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดสถาบัน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาติ จำกัด
	- การจัดการสภาพคล่องศูนย์บริการ จัดการธุรกิจ	2544 - 2550 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารเงินและการ ลงทุน บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาด ย่อม
		2539 - 2543 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินและ การเงิน บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
		2537 - 2538 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหารเงินและตราสาร ลงทุนในตลาดเงิน บริษัทเงินทุน เอกธนกิจ จำกัด
		2535 - 2563 เจ้าหน้าที่ด้านบริหารการเงิน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นวธนกิจ จำกัด
		2535 เจ้าหน้าที่การตลาดสถาบัน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

**ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์**

- 1) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2543 – กรกฎาคม พ.ศ.2556
- 3) นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2543- สิงหาคม พ.ศ.2557
- 4) นายจิรเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 - กันยายน พ.ศ. 2557

**หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

**1. หน้าที่โดยทั่วไป**

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ฯ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม  
หนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ฯอื่นอยู่ด้วย ททรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯอื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทหรือบุคคล

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถนำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี
    - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

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. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมทั้งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ฯ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

#### 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
  - (ก) ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ข) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
  - (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
  - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
  - (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (ฌ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (ฉ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- ทั้งนี้ การจัดทำมีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ฯไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดการผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพันทันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯและควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
  - (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
  - (ฅ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว



### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกเรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แบบ 56-REIT1) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้อง ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

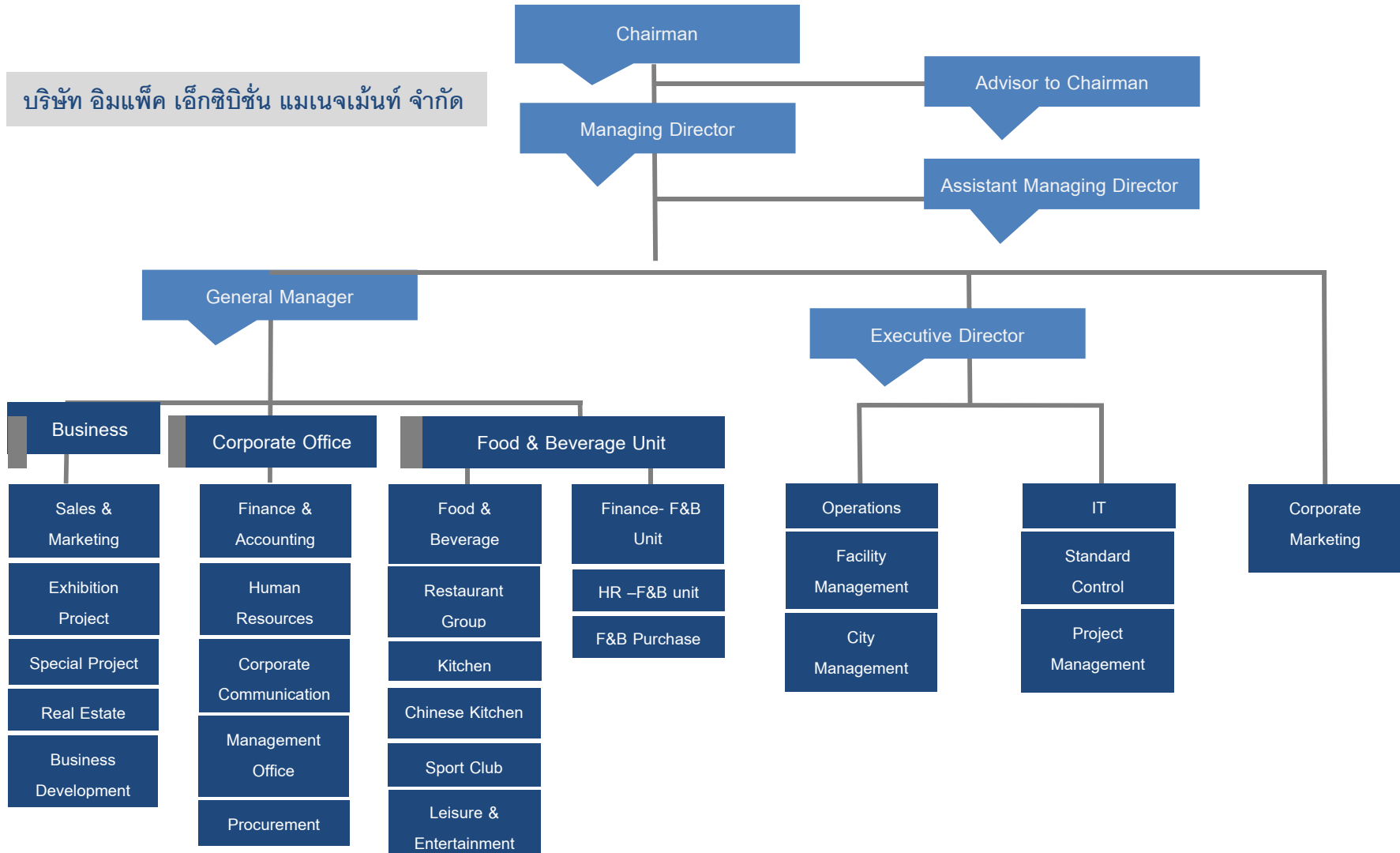
## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพค เอ็กซิปปรีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม พ.ศ. 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)
รายชื่อกรรมการ	- นายอนันต์ กาญจนพาสน์ - นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์ - นายชยุตธัง กาญจนพาสน์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน-31 มีนาคม
โทรศัพท์	02-833-5545
โทรสาร	02-833-5546
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>

### 8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

#### 1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



2) รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายอนันต์ กาญจนพาสน์	ประธานกรรมการ
นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์	กรรมการผู้จัดการ
นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
นางสาวกุลวดี จินตวร	ผู้อำนวยการบริหาร
นายลอย จุน ฮาว	ผู้จัดการทั่วไป
ทวีศักดิ์ ธีระเกียรติกำจร	ที่ปรึกษาประธานกรรมการ

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ฯได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯมีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และให้ความ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

#### (2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

#### (3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์ฯจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

#### (4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนด ดำเนินการใดๆที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่มีผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

### 8.3 ทรัสต์

#### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่อยู่: 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](http://www.kasikornasset.com)

#### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%)
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9999
2	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.0000
3	นางสาวเสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.0000
รวม		27,154,274	100

#### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งชักจูงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ฯตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯโดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

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

#### 8.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี

#### 8.4 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

##### 8.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 33 เลอครีชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ เลขที่193/136-137 ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 02-264-0777

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

##### 8.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: 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 เวลท์ แอปพรaisal จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 11/277 หมู่บ้านรัตนวิษ5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220

โทรศัพท์: 0 2948-0928-9, 0 2948-2258

โทรสาร : 0 2948-2259

Website: <http://www.wealthappraisal.co.th>

E-mail : [wealthappraisal@gmail.com](mailto:wealthappraisal@gmail.com)



## 9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ (ถ้ามี)

- ไม่มี

### 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี

### 9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อม วาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณาเพื่อทราบรายงานผลการดำเนินงานของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติรายงานงบการเงินและรายงานผู้ตรวจสอบ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อิมแพ็คโกรท

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน

วาระที่ 6 พิจารณาเพื่อทราบรายงานนักลงทุนสัมพันธ์

วาระที่ 7 พิจารณาวาระอื่นๆ (ถ้ามี)

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

### 9.4 การลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

## 9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใดๆของบริษัทฯ รวมถึงเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกิจ การค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ในประการที่น่าจะทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทฯ เลิกจ้างโดยไม่ว่า ค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงานจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้

## 9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

หากกองทรัสต์ฯจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกวิท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯอาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯด้วย

6 ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ลงทุน 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 หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับ อนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง  
การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## 9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจรวบรวมรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุน 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 ตรวจสอบและประเมินการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย โดยการกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ทราบ

- 5) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

### 9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์โดยการสนับสนุนจากทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

#### ขั้นตอนการดำเนินการ

1. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินงานต่าง ๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการ
  - 1.1 ร่วมกันกำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ
  - 1.2 ร่วมกันจัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
  - 1.3 กำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
  - 1.4 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
  - 1.5 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่นระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสารและจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
  - 1.6 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
4. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ร่วมกันประชุมเพื่อพิจารณากำหนดเงื่อนไขค่าตอบแทนที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงานหรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
5. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทบทวนอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่คิดกับผู้เช่าว่ายังเหมาะสมหรือไม่ โดยเปรียบเทียบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดเงื่อนไข หรือระยะเวลาการให้เช่า และอัตราค่าเช่าที่ให้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ฯ สูงสุดภายใต้สถานการณ์ในขณะนั้น
6. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ 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 เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการโดยครบถ้วน (โดยผ่านการตรวจสอบการจัดเก็บรายได้จากฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
  - 8.2 การจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการ ที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
  - 8.3 การจัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
  - 8.4 การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงิน และสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน

8.5 การจัดทำมีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

9. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกำหนด KPI นำเสนอต่อที่ประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อร่วมกันประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 9.9 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

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



### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

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 ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และ/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 โดยทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - b. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ฯ ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ฯ ใดๆ ถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - c. การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- a. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
  - b. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

- c. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- d. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

#### 9.10 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯหรือเหตุการณ์ อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วย ลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วย/ รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบ	1.งบการเงิน
ระยะเวลา	รายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี ประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)
	2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
	3. แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบ ระยะเวลาบัญชี
	5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

### 9.12 การจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ

- 1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้จริง
- 3) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - i. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1) ใน (3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
  - ii. ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดการประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
  - iii. ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

พิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

- iv. หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

#### 4) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 6) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- I. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ
- II. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- III. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ
- IV. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- V. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- VI. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- VII. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- VIII. การเลิกกองทรัสต์ฯ

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯหรือการจัดการกองทรัสต์ฯมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศศร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### 7) บันทึกรายการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกรายการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

### 9.13 การสรรหากรรมการ

บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1) บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.1 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท เสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

2) กรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยพิจารณาดังนี้

- พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท มีประสบการณ์ในธุรกิจหรือเกี่ยวเนื่อง กับที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบตามที่กำหนด
- ตรวจสอบรายชื่อว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ โดยหากเป็นกรรมการเดิมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง อาจพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ดำรงตำแหน่ง
- กรณีแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระของบุคคลที่เสนอให้เป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดและหลักเกณฑ์ของบริษัท

3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

3.1) หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง

3.2) ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน

3.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ถัดไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

## 9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชื่อผู้สอบบัญชี: วรรณวิไล เพชรสร้าง

- (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) : 2,410,000 บาท (รวมค่าตรวจทานรายงานประจำปี)
- (2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) : ไม่มี

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

### 1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่นอกเหนือจากผลประกอบการแล้วยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

#### 1.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

1.1.2 ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

1.1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

1.1.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น เมเนจเม้นท์ จำกัด

1.1.5 ผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป

1.1.6 บริษัทคู่ค้า

1.1.7 ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.1.8 ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 1.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาที่เชื่อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกันจึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตและความยั่งยืนดังนี้

- 1.2.1 การจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ



## ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท มีความน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้แก่ มีทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

#### 1.2.2 การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

นอกเหนือจากทรัสต์ที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติฯ และสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ฯสืบต่อไป

#### 1.2.3 การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆ เพื่อบริหารการมิติต่างๆทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนกควบคุมมาตรฐาน การจัดตั้งฝ่ายปฏิบัติการ และมีการจัดตั้งส่วนงานความปลอดภัย ฝ่ายบริหารเมือง (City Management) ฝ่ายการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งฝ่ายทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

## 2. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมดังต่อไปนี้

### 2.1 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

## ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทอยู่ภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดโดยกองทรัสต์อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

#### 2.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการวางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่เหมาะสม ผลอันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆเพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

#### 2.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทใช้โปรแกรมสำเร็จรูปลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

### 3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

#### 4. การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบเมษายน 2561 - มีนาคม 2562 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 28 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 28 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐาน มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขี้อปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

#### 5. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,635 คนแบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,558 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 77 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,558 คนประกอบด้วยเพศชาย 768 คน และเพศหญิง 790 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง มีเพศหญิงอยู่ที่ 38 คน และเพศชาย 39 คน

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความทุพพลภาพ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็น 1% โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีการรับพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 15 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพเป็นพนักงานประจำ ได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค

## 6. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคร



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯมีการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยการจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ โดยมีคณะทำงาน มอก. 22300 (ระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานด้านรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนื่องยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมีสามกิจกรรมหลักเพื่อบรรลุมาตรฐาน มอก. 22300 ในแต่ละปี ได้แก่

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดงและอาคารจอดรถ โดยในปี 2561 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกิน ครั้ง 10 ของจำนวนงานปี 2561 โดยในปี 2561 มีจำนวน เหตุโจรกรรมทรัพย์สิน จำนวน 1 งาน
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ ไม่เกินค่าเฉลี่ยของปี 2560 ที่ 0.6% แต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดงเหลือเพียง 0.2% เท่านั้น โดยสามารถลดจำนวนอุบัติเหตุจากการจัดงานแสดงจากจำนวน 5 ครั้งในปี 2560 เหลือเพียง 2 ครั้งในปี 2561
3. ลดข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการในการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ทางด้านการให้บริการรักษาความปลอดภัย ไม่เกิน 12 ครั้ง โดยในปี 2560 มีจำนวนร้องเรียนเพียง 9 ครั้ง

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

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



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

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

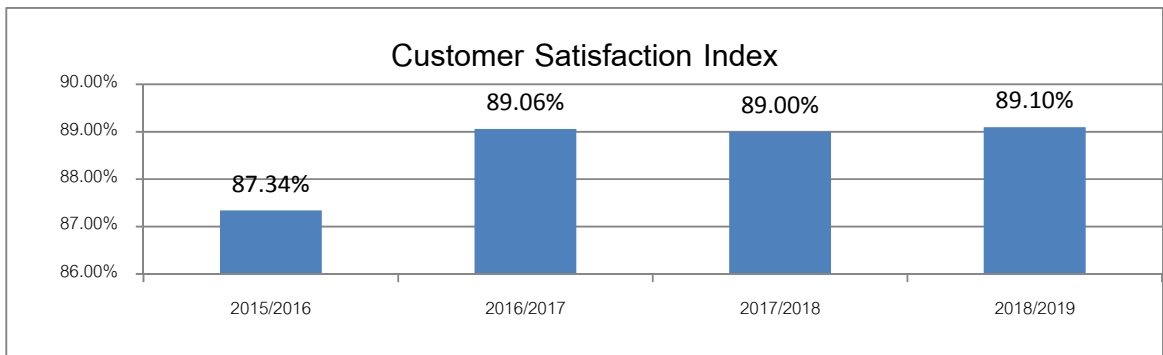
### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

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

เนื่องการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆและนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทิศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจรรยาบรรณและการจรรยาบรรณ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมี Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2561 จนถึง มีนาคม 2562 อยู่ที่ 89.10% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก มีนาคม 2561 ที่เท่ากับ 89%



## 7. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มุ่งมั่นดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความสมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม ผนวกการใช้พลังงานอย่างประหยัด เลือกใช้พลังงานทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแลสถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้ หลัก I am 3R (Reduce, Reuse/Recycle and Replenish) เพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม

และตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเป็นการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
- ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
- ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม
- สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
- ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
- กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2561 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 4 สิ้นทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2560 3.84 MJ/m <sup>2</sup>	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม-ธันวาคม 2561
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	3.71 MJ/m <sup>2</sup> (คาดการณ์ที่ลดลง 3.5 %จากค่าดัชนี เฉลี่ยปี 2560)	ทำได้จริง 3.66 MJ/m <sup>2</sup> ( ลดได้ที่4.69% จากปี 2560)



ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ผลประหยัด	0.13 MJ/m <sup>2</sup>	0.18 MJ/m <sup>2</sup>
ปริมาณการใช้พลังงาน ลดลง	1,219,251.09 kWh/ปี	1,692,172.00 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	4,779,464.29 บาท	6,633,314 บาท

ผลสรุปการอนุรักษ์พลังงานในปี 2561 บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายด้านพลังงานและจากการตรวจสอบผลประหยัดเป้าหมายที่วางไว้ 3.5% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถประหยัดได้จริงที่ 4.69% หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 6,633,314.00 บาท โดยมาจาก

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เปลี่ยนอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง จากหลอดเมทัลฮาไลด์ เป็นหลอด LED ประสิทธิภาพสูงที่ไฟฟ้าใช้งานต่อหลอดต่ำ และได้นำวิธีการบริหารจัดการแบบ Automatic Control VSD คืออุปกรณ์ที่มีหน้าที่หรี่วาล์วน้ำให้ทำงานตามการใช้งานจริงของพื้นที่ หรืออาคารที่ใช้จัดแสดง โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2561 นั้น มีรายละเอียด 6 มาตรการหลัก ได้แก่

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2560 (kWh)
	<b>ดำเนินการลงทุนในปี 2560 บันทึกผลประหยัดในปี 2561</b>	
1	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ห้อง เซฟไฟร์ 201-206 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม	41,413.85
2	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ห้อง แกรนด์ ไดมอนด์ บอลรูม อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม	46,651.77
	<b>ดำเนินการลงทุนในปี 2561 บันทึกผลประหยัดในปี 2561</b>	
3	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ Concourse อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม	26,576.42
4	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ล็อบบี้อาคาร 5-8 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	6,447.36
5	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ประตู่ไม้ 5-8 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	9,031.21
6	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ Foyer อาคาร อิมแพ็ค อารีน่า	1,512.00
	<b>ผลประหยัดจากมาตรการพลังงานไฟฟ้า รวม</b>	<b>131,632.61 kWh</b>
	<b>คิดเป็นเงินประหยัดได้</b>	<b>515,999.80 บาท</b>

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เน้นการบริหารจัดการ ด้านระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ เช่น เมื่อลูกค้าอยู่ในพื้นที่น้อยและใกล้เวลาเลิกงาน ผู้ปฏิบัติจะปิดเครื่องปรับอากาศ แต่ยังคงเปิดระบบทำน้ำเย็นเลี้ยง AHU อีกร่าง มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแนะนำลูกค้าให้ใช้พื้นที่บริการในพื้นที่ ที่มีการใช้พลังงานร่วมกันมากขึ้น

รายการ	ผลประหยัดในปี 2561
ผลประหยัดทางด้าน Operation	844,537.87 kWh
คิดเป็นเงินที่ประหยัดได้	3,310,588.45 บาท

นอกจากนี้ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

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

(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)



### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 4 อาคาร อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์ ศูนย์การ  
แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ และอิมแพ็ค ฟอรั่ม

	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงาน ปี 2560	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2561	คิดเป็นผลประหยัด
เดือน	(kWh/m <sup>2</sup> )	(kWh/m <sup>2</sup> )	(kWh/m <sup>2</sup> )
มกราคม	1.16	1.07	0.09
กุมภาพันธ์	1.01	1.09	(0.08)
มีนาคม	1.17	1.06	0.11
เมษายน	1.32	1.16	0.16
พฤษภาคม	1.05	1.03	0.02
มิถุนายน	1.04	1.01	0.03
กรกฎาคม	1.04	1.00	0.04
สิงหาคม	1.03	0.91	0.12
กันยายน	0.97	0.93	0.04
ตุลาคม	1.21	1.10	0.11
พฤศจิกายน	1.01	0.96	0.05
ธันวาคม	1.01	1.00	0.01
<b>เฉลี่ย</b>	<b>1.07</b>	<b>1.02</b>	<b>ลดลง=0.05</b>

#### 8. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี  
2561 สิ้นสุด มีนาคม 2562 ดังนี้

1. สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภาอากาศไทยประจำปี 2561 เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภาอากาศในการ  
จัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อจ่ายให้กับผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองทรัสต์ฯได้ให้  
สภาอากาศไทย ใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการรับบริจาคโลหิตโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จำนวน 5 ครั้ง ณ ห้อง  
แชฟไฟร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และ ห้องแอมเบอร์ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่  
ครั้งที่ 1 วันที่ 12 มีนาคม 2561  
ครั้งที่ 2 วันที่ 12 มิถุนายน 2561

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ครั้งที่ 3 วันที่ 12 กันยายน 2561

ครั้งที่ 4 วันที่ 12 ธันวาคม 2561

ครั้งที่ 5 วันที่ 12 มีนาคม 2562



### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2. สนับสนุนกิจกรรมของชุมชนโดยรอบที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ โดยกองทรัสต์ฯอนุมัติให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ดำเนินการนำรถ City Bus สำหรับงาน ถวายเทียนพรรษาปีที่ 7 ที่วัดปากคลองพระอุดม จ.นนทบุรี วันที่ 16 สิงหาคม 2561



#### 9. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่วัตกรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารการจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน ทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (ACCPAC) เป็นต้น รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารการจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ให้บริการที่ดีที่สุด ในขณะที่เดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น (R2i : คือโครงการส่งเสริมศักยภาพแก่นักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดความคิดค้นนวัตกรรมสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ในการนำมาใช้พัฒนาในการทำงาน และเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ทางธุรกิจให้โดดเด่นในด้านเทคโนโลยี )

## 11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

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

#### ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการ โดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)

### ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

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

### ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

### 2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- (2.1) ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- (2.2) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (2.3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (2.4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (2.5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (2.7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (2.8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (2.9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (2.10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกวิท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน</li> </ul>
2. ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณา และคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
3. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li> </ul>
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก Service Provider</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)</li> <li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>



### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)</li></ul>
6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</li></ul>
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุม และดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li></ul>
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li><li>● ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li><li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li><li>● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li><li>● ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li><li>● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด</li></ul>
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li><li>● ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</li></ul>
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"><li>● ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท</li><li>● ระบบการระงับข้อพิพาท</li></ul>

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 1) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อป้องกันมิให้มีการดำเนินการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ มีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

#### การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์

##### ขั้นตอนการดำเนินการ

- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ออกนโยบายเพื่อควบคุมดูแลให้
  - 1.1 กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ๆ ตลอด
  - 1.2 กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์
  - 1.3 กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
2. ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องนี้ผู้ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดจะถูกลงโทษโดยบทลงโทษที่จะบังคับให้ขึ้นอยู่กับความร้ายแรงของการกระทำผิด

#### การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### ขั้นตอนการดำเนินการ

1. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจตรวจสอบการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ฯ กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
  - 2.1 อิมแพ็คตกลงให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) และสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะมีประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือกฎระเบียบอื่นใดที่มีผลใช้บังคับ ทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่ได้
    - หากอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คฯ ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้เช่า (เว้นแต่เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย) ในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการศูนย์การค้าแสดงสินค้าและ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

#### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกธร

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

การประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ IMPACT GROWTH REIT เข้าลงทุน ให้แก่บุคคลใด ๆ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกเหนือจากกองทรัสต์ฯ อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ฯ พิจารณารับข้อเสนอก่อน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็ค อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลอื่นดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวและอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของ อิมแพ็คไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า ที่ได้มีการเสนอให้กองทรัสต์ฯ

- หากอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คมีโครงการในลักษณะศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอื่น ๆ หรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหลัง หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะดังกล่าวใด ๆ ตั้งแต่ ร้อยละ 50 ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้นในภายหลัง และอิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้สิทธิการเช่าที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ฯ พิจารณารับข้อเสนอก่อน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่อิมแพ็ค หรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คแล้ว อิมแพ็คหรือบริษัทในเครือของอิมแพ็คจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ รับข้อเสนอก่อนได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน หรือสิทธิในการลงทุน การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ส่วนในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอและครบระยะเวลา 180 วัน ภายได้เงื่อนไขการโอนแล้ว อิมแพ็คหรือบริษัทในเครืออิมแพ็คจึงจะมีสิทธิโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกบนเงื่อนไขที่ไม่ดีกว่า ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์ฯ
- ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอก่อนได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนหรือสิทธิในการลงทุน กองทรัสต์ฯ ตกลงรับทราบว่าอิมแพ็ค และ/หรือบริษัทในเครือของอิมแพ็ค (ยกเว้นผู้จัดการกองทรัสต์) อาจประกอบธุรกิจซึ่งเป็นประเภทเดียวกับธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ได้ อย่างไรก็ดี อิมแพ็คตกลงให้สัญญาว่าการประกอบธุรกิจของอิมแพ็ค หรือบริษัทในเครือของอิมแพ็ค ต้องอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันอย่างเป็นธรรม

## 2. นโยบายติดตามการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT)

- ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงรวบรวมรายชื่อบุคคล หรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ และปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันโดย
  - ขอรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ทรัสต์ ผู้ประเมินราคา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งให้ทรัสต์ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง
  - จัดทำสรุปรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องและส่งให้ทรัสต์ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง
- ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจตรวจสอบธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯว่าเป็นธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT) หรือไม่และนำส่งเอกสารการทำการธุรกรรมต่าง ๆ เช่นสัญญารายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อตรวจสอบอีกครั้ง
- ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจัดให้มีเอกสารหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าลักษณะดังนี้
  - a. เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและราคาที่ใช้เป็นธรรม
  - b. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
  - c. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้น ซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและ (ถ้ามี) เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด
- กรณีที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลที่เกี่ยวข้อง (RPT) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการคำนวณขนาดของรายการเพื่อปฏิบัติตามวิธีเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งแบ่งได้ดังนี้
  - 4.1 รายการธุรกิจปกติ คือเป็นรายการทางการค้าที่ทำได้แก่ การให้เช่า/บริการพื้นที่ โดยแยกเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป - คือ เป็นราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรม ดังนี้
    1. ราคาที่กองทรัสต์ฯได้รับหรือให้กับบุคคลทั่วไป
    2. ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องให้กับบุคคลทั่วไป
    3. ราคาและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจในลักษณะทำนองเดียวกันให้กับบุคคลทั่วไปกรณีเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไปฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจสามารถนำเสนอขออนุมัติจากกรรมการผู้จัดการและทรัสต์โดยไม่ต้องผ่านคณะกรรมการและไม่ต้องเผยแพร่ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ดำเนินการวิเคราะห์ขนาดและมูลค่าของรายการเพื่อนำเข้าประชุมคณะกรรมการ และดำเนินการตามระดับของรายการตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดต่อไป (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** มูลค่ารายการ  $\leq 1$  ล้านบาท หรือ 0.03% ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

##### การดำเนินการ

1. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจแจ้งข้อมูลไปยังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติ / ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ
2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจนำเอกสารที่กรรมการผู้จัดการพิจารณาอนุมัติแล้วส่งให้ทรัสต์เพื่ออนุมัติเข้าทำรายการ
3. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง รวบรวมข้อมูลรายการเพื่อนำส่งให้ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเปิดเผยรายการตอนสิ้นปี

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

##### การดำเนินการ

1. ฝ่ายตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงแจ้งฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจรวบรวมข้อมูลเพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการในการเข้าทำรายการ และแจ้งข้อมูลฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อขอประชุม (ประชุมคณะกรรมการ) คณะกรรมการ
2. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ/ไม่อนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการ
3. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำรายงานการประชุมและจัดส่งให้ทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่วันที่มีการประชุม

**ระดับที่ 3 รายการขนาดใหญ่**  $\geq 20$  ล้านบาท หรือ 3% ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

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

##### การดำเนินการ

1. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ทันทีเพื่อเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ
2. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ขอแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) เสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติ เพื่อให้ความเห็นว่าการทำงานรายการดังกล่าวยุติธรรมและสมเหตุสมผลหรือไม่ เงื่อนไขของรายการเป็นธรรมหรือไม่ มีความเสี่ยงหรือเงื่อนไขพิเศษอื่นเพิ่มเติม หรือไม่ อย่างไร
3. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณารายละเอียดของการเข้าทำรายการทั้งหมดและ

พิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งจะช่วยให้คณะกรรมการสามารถให้ความเห็นได้ว่าควรอนุมัติ  
รายการดังกล่าวหรือไม่อย่างไร

4. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมข้อมูลประกอบ
5. จัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติผู้ถือหุ้นก่อนทำรายการหากผู้ถือหุ้นอนุมัติก็สามารถเข้าทำรายการได้
6. เปิดเผยรายการที่เกิดขึ้น

#### รายการที่ 4.5 รายการเกี่ยวกับการช่วยเหลือทางการเงิน

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

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

##### การดำเนินการ

1. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจนำสัญญาที่ผ่านการอนุมัติแล้วโดยผ่านการตรวจสอบจากฝ่ายกำกับตรวจสอบ  
บริหารจัดการความเสี่ยง นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ
2. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เปิดเผยข้อมูลธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนที่จะให้  
กองทรัสต์ฯ เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยดังนี้
  - ส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์ฯ เข้าทำรายการ
  - เหตุผลในการทำธุรกรรม
  - ความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว\*\*ทั้งนี้วิธีเปิดเผยขึ้นอยู่กับขนาดของรายการตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง\*\*

ภายหลังการทำธุรกรรมไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และผู้ถือหุ้นทรัสต์จะเปิดเผยธุรกรรม  
ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและ  
งบการเงินของกองทรัสต์ฯ โดยข้อมูลที่จะเปิดเผยได้แก่

1. ชื่อ ความสัมพันธ์
2. ลักษณะธุรกรรม
3. มูลค่ารายการ อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า
4. ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมดังกล่าว
5. อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้ำนั้นเมื่อเทียบกับท้องตลาด รวมทั้งความเห็นของทรัสต์หรือมติของผู้ถือหุ้น  
หน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้นและรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)

##### เอกสารประกอบการตรวจสอบ

1. รายชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน RPT
2. เอกสารหนังสือรับรองบริษัทของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิซัน แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> </ul>	1.1 อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่ระบุในสัญญาของอิมแพ็คจากกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหารดังต่อไปนี้ - Hong Kong Fisherman <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hong Kong Café</li> <li>- Flann O'Brien's Irish Pub</li> <li>- Terrazza Restaurant and Bar</li> <li>- Manorah Thai Restaurant</li> <li>- Bistro de Champagne</li> <li>- Ease Café (Challenger)</li> <li>- Ease Café (Forum)</li> <li>- Taisho-Tei Ramen</li> </ul>	ราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ของกองทรัสต์	ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว นั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหาร ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
				ร้านอาหารที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
		ร้านค้าในส่วนของโรงแรม โนโวเทล	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการติดตั้งสื่อในอัตราที่เหมาะสม และมีเงื่อนไขการเช่าเดียวกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน  รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	
		Taisho-Tei Ramen (Sky Kitchen)	- กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็คในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่กองทรัสต์ เนื่องจากพื้นที่เช่า (Sky kitchen) เป็นลักษณะศูนย์อาหารที่มีบริการส่วนกลางร่วม



ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
				ด้วย อัตราจึงแตกต่างจากอัตราในพื้นที่อื่นๆของ กองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่ เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆซึ่งดำเนิน กิจการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ Sky Kitchen
		ห้องเก็บของ Retro Bar & Café	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ใน อัตราที่ตกลงร่วมกันและเงื่อนไขการ ให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	อัตราเช่าคงที่ต่อเดือน เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าเพื่อ เก็บของ (Non-commercial) ซึ่งเป็นอัตราไม่ต่ำ กว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งเช่าพื้นที่ สำหรับเก็บของเช่นเดียวกัน
		1.2 อิมแพ็คใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราค่าตอบแทนการให้พื้นที่ที่อิมแพ็ค ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้ จัดงาน Event Organizer) เป็นไปตาม ราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องานดังนี้</li> <li>- LED Expo &amp; PCB Expo 2018</li> <li>- SME TRANSFORM</li> <li>-Thailand International Dog Show 2018</li> <li>-SIMA ASEAN 2018</li> <li>- SILMO Bangkok 2018</li> </ul>	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำ รายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่ เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Medical Devices ASEAN 2018</li> <li>-RETAILEX ASEAN 2018</li> <li>-BMAM Expo Asia 2018</li> <li>-Thailand Industry Expo 2018</li> <li>-Beyond Beauty 2018</li> <li>-งานการประชุมจัดตั้งพรรคพลังประชา รัฐ</li> <li>-EDUCA 2018</li> <li>-SmartHeart Presents Pet Variety 2018</li> <li>- CEBIT Asian 2018</li> <li>-งานการเลือกสมาชิกวุฒิสภา ระดับประเทศ</li> <li>-Concrete Asia 2018</li> <li>- Oil &amp; Gas Thailand and ASEAN Energy Week 2018</li> <li>-INTERMAT 2018</li> <li>-ibis staff Party</li> <li>-Novotel Staff Party</li> <li>- Novotel &amp; Ibis staff meeting</li> </ul>	

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.3 อิมแพ็คใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)</p>	<p>- กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็คดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ (Rights Fee) และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าไฟ ค่าน้ำประปา ในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊ส ในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>รายได้จากการให้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่อิมแพ็คได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับกรเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.4 อิมแพ็คใช้พื้นที่โฆษณาระยะยาวจากกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา</p>	<p>- กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็คบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด</p>	<p>รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่ง ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าว นั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>	<p>- อิมแพ็คเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12.4 แล้ว</p>	<p>รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน</p>
		<p>1.6 อิมแพ็คเช่าใช้คู่สายโทรศัพท์และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบอาคารแสดงอิมแพ็คอารีน่า, อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ, อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ อาคารบางกอกแลนด์ และอาคารThunder Dome</p>	<p>- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ราคาคงกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์ โดยทางอิมแพ็ค ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์</p>	<p>อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่อการใช้งานในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.7 อิมแพคในส่วนของโรงแรมโนโวเทลใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการในอัตราเหมาเป็นรายเดือนตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน และมีเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางอิมแพคเช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มิงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพคในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)	- กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างอิมแพคในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกันระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 2 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2563	ในส่วนของอัตราค่าบริการที่อิมแพคเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ใช้อัตราเหมาซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางอิมแพคเคยเสนอให้แก่ผู้รับบริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราราคาตามพื้นที่นั้นกองทรัสต์จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา
		1.9 อิมแพคในส่วนของอาคาร The Portal ใช้บริการงานระบบสาธารณูปโภคของกองทรัสต์	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าไฟฟ้า ค่าน้ำเย็น ค่าน้ำดี ในอัตราที่ไม่ต่ำกว่า	อัตราค่าบริการที่เรียกเก็บจากอิมแพค เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการคำนวณส่วนเพิ่มเติมของต้นทุน ให้ครอบคลุมต้นทุน ค่าบำรุงรักษา และค่าบริหารจัดการแล้ว

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>ต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์เรียกเก็บค่าระบบดับเพลิง เมื่อเกิดเหตุสปริงเกอร์แตก และค่าเชื่อมต่ออุปกรณ์ Wifi ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p>	
		<p>1.10 อิมแพ็คใช้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาสำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารในส่วนของดินของอิมแพ็ค</p>	<p>- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการคิดตามจริงจากมิเตอร์ที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานราชการในแต่ละเดือน</p>	<p>เป็นอัตราที่เหมาะสมและครอบคลุมต้นทุนเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบพื้นที่ของกองทรัสต์ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางการค้า แต่เป็นพื้นที่ที่เสริมสร้างทัศนียภาพ หรืออำนวยความสะดวกแก่บุคคลโดยทั่วไป</p>
		<p>1.11 อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และ สถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวสำหรับ IMPACT Laundry Room</p>	<p>- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของ ค่าน้ำประปา ค่าระบบไฟฟ้า และค่าน้ำเย็นในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้กองทรัสต์จะได้รับรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับสัญญา</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.12 อิมแพ็คในส่วนหนึ่งของเดอะพอร์ทอล ใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการในอัตราราคาและเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดงาน ผู้เข้าร่วมงานและผู้ให้บริการที่อาคารเดอะพอร์ทอล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่ทีมงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.13 อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่วางตู้คอนเทนเนอร์	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย
		1.14 อิมแพ็คในส่วนของโรงแรมโนโวเทลเช่าพื้นที่ Lobby IMPACT Forum ชั้น 1 ชั่วคราวเพื่อรองรับลูกค้าโรงแรม Novotel Bangkok IMPACT	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่น ระยะเวลาตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 15-สิงหาคม 2561	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ให้เป็นพื้นที่เช่า เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่ทีมงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล



ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคลบริษัท ที่มีความ/ เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<p>- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพค เอ็กซิปปิ่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย</p> <p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน(Base fee) คิดเป็นร้อยละ 0.25 -0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว) โดยเก็บเป็นรายเดือน</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษ(Incentive fee) คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปี</p> <p>ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทนี้รวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี</p>	<p>โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคลบริษัท ที่มีความ/เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ใช้บริการพื้นที่ของ กองทรัสต์เพื่อขายสินค้า - Double Lake Booth	- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขเดียวกันกับผู้เช่ารายอื่นระยะเวลา ตั้งแต่ 29 กันยายน 2561 - 28 กันยายน 2562	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	- กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
.5ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน และใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM	- ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือน	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาดเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้/สำหรับการใช้ -ATM เป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคลบริษัท ที่มีความเกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี</p> <p>- ในระหว่างปี 2558 กองทรัสต์ฯได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท</p>	
<p>6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)</p>	<p>-บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์</p>	<p>6.1 รายการความช่วยเหลือทางการเงิน</p>	<p>- บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ในเดือน พฤษภาคม 2558 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ มิถุนายน 2559 รวม 72 งวด</p>	<p>เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด</p>
		<p>6.2 เมืองไทยประกันชีวิตให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงาน</p>	<p>- อัตราค่าบริการตอบแทนการใช้พื้นที่ที่บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ใช้เพื่อดำเนินการจัดงาน ในฐานะผู้จัดการงาน (Event</p>	<p>อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคลบริษัท ที่มีความ/ เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			Organizer) เป็นไปตามราคาตลาด ที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องาน ดังนี้ - Muangthai Life Manager Forum & Kick Off 2019 - Muangthai Convention 2019	

### 13. การรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่น ๆ (Soft Commission)

- ไม่มี

#### นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในขนาดและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความหมายตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการ ดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรม ที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และ ตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมด ของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์  
ในอนาคต

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไข และ ข้อกำหนดตามกฎหมาย หลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็น ไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

## ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

##### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

##### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

##### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้

กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่รับรู้ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 จำนวน 2,434 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.5 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่ได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯ ออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดระยะเวลาบัญชีและสุ่มตรวจสอบรายการปรับปรุงบัญชีที่สำคัญที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 19,650 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.75 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาค่าเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคตในการบริหารเงินลงทุน รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินโดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบงการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบบงการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับบงการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องบงการเงิน**

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของบงการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำบงการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำบงการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือกองทรัสต์ฯต้องหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้ตามข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบบงการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้บงการเงินจากการใช้บงการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในบงการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้

หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงิน ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วรรณวิไล เพชรสร้าง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5315

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 พฤษภาคม 2562

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

### 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562	1 เมษายน 2560 – 31 มีนาคม 2561	1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	20,737.81	20,618.10	20,471.96
หนี้สินรวม	4,548.99	4,501.71	4,447.30
สินทรัพย์สุทธิ	16,188.82	16,116.39	16,024.66
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9199	10.8710	10.8092
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
รวมรายได้	2,445.35	2,223.86	1,911.78
รวมค่าใช้จ่าย	1,165.59	1,030.51	919.59
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,279.76	1,193.35	992.19
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจาก		10.16	6.47
เงินลงทุน	37.87		
กำไรสุทธิ	1,317.63	1,203.51	998.66
กำไรต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.89	0.81	0.67
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,368.75	1,357.69	1,205.47
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,412.26)	(1,279.47)	(1,254.07)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(43.51)	78.22	(48.60)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	284.25	206.03	254.63
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	240.74	284.25	206.03

#### 14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

	สิ้นสุด มีนาคม 2562	สิ้นสุด มีนาคม 2561
อัตราค่าเช่าพื้นที่	50.97	49.69
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,434	2,216
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,445	2,224
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,318	1,204
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	88%	88%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	54%	54%
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย(บาท)	0.89	0.81
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.85	0.78

#### 1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

##### 1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท มีรายได้จากการลงทุนสำหรับรอบ เมษายน 2561 – มีนาคม 2562 ทั้งหมด 2,445.35 ล้านบาท โดยเป็น รายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 2,433.72 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.69 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 7.94 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 1,165.59 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 287.67 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 218.57 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เท่ากับ 183.65 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 257.31 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี เท่ากับ 57.07 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 3.47 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 154.24 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,279.76 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 4.33 ล้านบาท และมีการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 33.53 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,317.63 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,737.81 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,548.99 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,188.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9199 บาท

## 1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

### (1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 2,433.72 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 82.60%
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง เท่ากับ 9.15%
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับ 5.27%
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ เท่ากับ 2.50% และ
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา เท่ากับ 0.48%

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2562	ณ 31 มีนาคม 2561
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ) (ตร.ม./วัน)	50.97	49.69
อัตราราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	75.46	70.06

#### ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 3.69 ล้านบาท จากการนำเงินจากรายได้รับล่วงหน้าเงินมัดจำการจองใช้พื้นที่ไว้ในธนาคารพาณิชย์บัญชี ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.10% - 1.90% ต่อปี

#### ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้อื่นเท่ากับ 7.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าเคลมประกันภัย ค่าปรับการยกเลิกงาน รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card



(2) **ต้นทุนการให้บริการพื้นที่**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 287.67 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก

- 1) ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 53%
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัยเท่ากับ 22%

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 จะอยู่ในระดับที่เท่ากันคือ 12% ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่

**ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย**

ค่าสาธารณูปโภค	53.09%
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	22.37%
ต้นทุนอื่น	12.19%
ต้นทุนค่าบริการ	8.20%
ภาษีโรงเรือน	4.15%

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562

(3) **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 218.57 ล้านบาท แบ่งเป็น

ค่าสาธารณูปโภค	34.38%
ค่าซ่อมแซมและรักษาทรัพย์สิน	32.17%
ค่าอุปกรณ์	20.61%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	8.25%
ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าธรรมเนียมอื่น	2.67%
ค่าประกันสินทรัพย์	1.92%

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562

ทั้งนี้เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 9.17 % ของรายได้และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 8.94 %

**(4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์**

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Profit) เท่ากับ 1,317.63 ล้านบาท มีอัตรา Net Operating Cost –to – Revenue เท่ากับ 31.37 % ซึ่งลดลงจากปีที่ผ่านมา 31.82 % ณ 31 มีนาคม 2561 อันเนื่องมาจากรายได้เพิ่มขึ้น และที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในหมวดซ่อมแซมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในหมวดค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งรายได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าค่าใช้จ่าย

**(5) ค่าธรรมเนียม**

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 183.65 ล้านบาท โดยคำนวณแบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 257.31 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็น 5.50%

(2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและ

คำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักจ่ายของกองทรัสต์ฯ

โดยคิดเป็น 6.75%

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม และ (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

**ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 -31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 57.07 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

**ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 -31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 3.61 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

**จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 -31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 3.47 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด

**(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 154.24 ล้านบาท อัตราต้นทุนทางการเงิน 4.19% มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว 3,885.96 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัวไม่เกินร้อยละ MLR -1.5 จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และบริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง

**1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน**

**(1) สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,737.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.71 ล้านบาท หรือ 0.58% จาก ณ 31 มีนาคม 2561 รายการที่สำคัญได้แก่

ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 19,650 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.15% ซึ่งเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าราคา 4 สินทรัพย์ลงทุนของกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธี Income Approach

ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 553.99 ล้านบาท ลดลง 49.20 ล้านบาท หรือ 8.16 % ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

ค) เงินฝากประจำ เท่ากับ 200 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100%

ง) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 240.74 ล้านบาท ลดลง 43.51 ล้านบาท หรือลดลง 15.31%

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2562	31 มีนาคม 2561	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคายุติธรรม	19,650.00	19,620.00	0.15%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	553.99	603.18	(8.16%)
เงินฝากประจำ	200.00	0.00	100.00%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	240.74	284.25	(15.31%)
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	80.65	98.39	(18.03%)
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.46	0.47	(0.99%)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.09	5.78	(11.95%)
สินทรัพย์อื่น	6.88	6.02	14.16%
รวมสินทรัพย์	20,737.81	20,618.09	0.58%

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,548.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.28 ล้านบาท หรือ 1.05% โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 260.49 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 76.37 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 41.48% ซึ่งเกิดจากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,881.21 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 2,004.75 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ จะมีการชำระเงินต้นตามสัญญากู้ยืมเงิน

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2562	31 มีนาคม 2561	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้การค้า	106.94	98.61	8.46%
เจ้าหนี้อื่น	5.66	4.52	25.40%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	260.49	184.12	41.48%
รายได้รับล่วงหน้า	203.76	232.62	(12.40%)
เงินประกันความเสียหาย	15.23	12.70	19.90%
หนี้สินอื่น	70.94	78.43	(9.55%)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,004.75	4.75	42,105.26%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,881.21	3,885.96	(51.59%)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,548.99</b>	<b>4,501.71</b>	<b>1.05%</b>

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มี สินทรัพย์สุทธิ 16,188.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.43 ล้านบาท หรือ 0.45% และมี  
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9199 บาท จาก 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 10.8710 บาท

1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,368.75 ล้าน  
 บาท โดยกำไรจากการดำเนินงาน 1,317.63 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 1,412.26 ล้าน  
 บาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 1,245.20 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ย  
 จำนวน 162.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก 31 มีนาคม 2561 เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน  
 ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงขึ้น

	ณ 31 มีนาคม 2562	ณ 31 มีนาคม 2561	+/- เปลี่ยนแปลง (%)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,368.75	1,357.69	0.81%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,412.26)	(1,279.47)	10.38%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น ลดลง สุทธิ	(43.51)	78.22	(155.63%)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นงวด	284.25	206.03	37.97%
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	240.74	284.25	(15.31%)

### 1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

#### (1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่า 30%	20.00 %
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย interest coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.33 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	2.73 เท่า
Debt Service Coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.05 เท่า

#### (2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 88 % ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 54%

รายการ	ณ 31 มีนาคม 2562	ณ 31 มีนาคม 2561
อัตรากำไรขั้นต้น	88 %	88 %
อัตรากำไรการดำเนินงาน	53 %	54%
อัตรากำไรสุทธิ	54 %	54 %

#### (3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 0.42 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็ยังมี อัตราเงินสด เป็น 0.09 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน เนื่องจากมีส่วนของเงินกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 2,004.75 ล้านบาท และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าลดลงจาก 16 วัน ณ 31 มีนาคม 2561 เป็น 12 วัน ณ 31 มีนาคม 2562

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2562	ณ 31 มีนาคม 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.42	1.92
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.09	0.55
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	30.18	22.52
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	12	16

### 1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,279.76 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 4.33 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 33.53 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,317.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น กำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.89 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 มีนาคม 2561 ที่เท่ากับ 0.81 บาท โดยกองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561/2562 เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคา ตลาด ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 8.01% และ 3.94 % ตามลำดับ

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	0.200	6 กันยายน 2561	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	0.220	12 ธันวาคม 2561	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	0.240	7 มีนาคม 2562	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	0.190	27 มิถุนายน 2562	เงินสด

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2562	31 มีนาคม 2561
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.850	0.780
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.850	0.780
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558 (%)	8.01%	7.35%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 (21.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 16.30 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561)	3.94%	4.79%



15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550



นายวิทวัส อัจฉริยวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพคโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

## ส่วนที่ 5

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

**ส่วนที่ 5**

**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุลกำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. พันเอกพิชัย นำศิริกุล	กรรมการ	.....
2. นายจิรขจร จตุรภัทร	กรรมการ	.....
<b>ผู้รับมอบอำนาจ</b>		
1. นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล	กรรมการผู้จัดการ	.....

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

---

## เอกสารแนบ 1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่า  
ที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

## (1) กรรมการ

ชื่อและสกุล (ให้กรอกทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ)	สัญชาติ	ตำแหน่ง
พันเอกพิชัย นาสิริกุล Col. Pichai Namsirikul	ไทย	กรรมการบริษัท
นายณภัทร อัสสกุล Mr. Naputt Assakul	ไทย	กรรมการบริษัท
นายจิรัชจว ๑ตุรภัทรว Mr.Chirakhachorn.Chaturabatara	ไทย	กรรมการอิสระ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(2) กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ชื่อและสกุล (ให้กรอกทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ)	สัญชาติ	ตำแหน่ง
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล Ms. Wanphen Mungpiensakul	ไทย	กรรมการผู้จัดการ
นางวาริน ราชกิจ Mrs. Varin Rachakij	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
นายจิรเดช สมประสงค์ Mr. Chiradej Somprasong	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ
นางสาวธนิดา นิกอร์มลากุล Ms. Thanida Nikornmalakul	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและ นักลงทุนสัมพันธ์
นายประสงค์ ผดุงเกียรติวัฒนา Mr. Prasong Phadungkiatwatana	ไทย	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความ เสี่ยง
นางสาววีรญา เดชสาร Ms. Weeraya Datsan	ไทย	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
นางสาววรรณวิศา แซ่ลิ่ม Ms. Wanwisa Sac-lim	ไทย	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ
นางสาวศิริพันธ์ ศรีสุวรรณ Ms. Siraphan Srisuwan	ไทย	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและ การเงิน

## เอกสารแนบ 2

## สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") และ</li> <li>➢ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("บริษัทฯ")</li> </ul>
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>➢ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>➢ การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้</li> <li>➢ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่วนทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>➢ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>



หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ อายุ ประเภท ของ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ชื่อของกองทรัสต์ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ คือ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า IMPACT Growth Real Estate Investment Trust หรือ IMPACT Growth REIT อนึ่ง ชื่อของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>➤ กองทรัสต์ จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทอิมแพ็คซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย</li> <li>➤ รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</li> <li>➤ นอกจากนี้กองทรัสต์ สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>➤ กองทรัสต์ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์</b></p>	<p>ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยบริษัท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) แล้ว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ 10.60 บาท โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p>
<p><b>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>➤ กองทรัสต์จะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ การออกหน่วยทรัสต์ให้ ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น</li> <li>➤ การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน</li> <li>➤ การออกหน่วยทรัสต์ หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์</li> <li>➤ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวัน (45) นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น</li> </ul>
เหตุในการเพิ่มทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว</li> <li>2. เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</li> <li>3. เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>4. เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> </ol>
กระบวนการเพิ่มทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ก. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</li> <li>ข. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)</li> <li>ค. การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</li> </ul> </li> <li>➤ ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ แห่งสัญญาฉบับนี้ 12</li> <li>➤ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> </ul>
การลดทุนชำระแล้ว	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<b>เหตุในการลดทุนชำระแล้ว และกระบวนการลดทุนชำระ แล้ว</b>	<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ ทั้งนี้ (ถ้ามี) ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</li> <li>➢ กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>➢ กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์</li> <li>➢ กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</li> </ul> <p>กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>➢ กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย</li> </ul>
<b>ผู้ถือหุ้นทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน</li> <li>2. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการ</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ หรือเจ้าของของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และชำระคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>4. ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และ ข้อ 3</p> <p>5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ออนทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด</p> <p>6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น</p> <p>7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 14 แห่งสัญญา
	9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา
	10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในการนี้ของการเลิกกองทรัสต์ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วย โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการและประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
	11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7. แห่งสัญญา
	12. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด/</li> <li>● ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</li> <li>● ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญา</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
การโอนหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่เข้าข่ายกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ .49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ประกาศกำหนด .ต.ล.</li> <li>➢ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้</li> <li>➢ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา</li> <li>➢ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่นก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญา ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สัญญาฉบับนี้ หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด</li> </ul>
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	<p>การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือ</li> </ol>



## หัวข้อ

## รายละเอียด

- ประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น นั้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
  3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
  4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
  5. การประกันภัยตามข้อ 4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
  6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีสิ้นสุดสัญญา</p>
<p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>ข. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ค. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์</li> <li>ง. กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>จ. กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> </ol> </li> <li>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธี การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานกการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำ ประกาศกำหนด รวมถึง .ต.ล. สัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม</li> <li>3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p> <p>5. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>6. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>

#### การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ที่ .ต.ล.ตามประกาศสำนักงาน ก .ต.ล. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
- ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญาที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

#### การรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่ามูลค่าหน่วยทรัสต์

หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้ และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</li> <li>➤ ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามสัญญานี้ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ul>
<p><b>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ต.ล.ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</li> <li>➤ นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่าย (หากมี) (ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (4) โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป</li> <li>➢ ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>➢ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามสัญญา</li> </ul>
<b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น</li> <li>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>ข. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</li> <li>ค. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</li> <li>ง. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>จ. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่า (</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	ร้อยละสาม )3แล้วแต่มูลค่าใดจะสูง ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (กว่า
	<ul style="list-style-type: none"> <li>จ. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>ข. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.</li> <li>ช. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>ฅ. การเลิกกองทรัสต์</li> <li>ฉ. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</li> </ul>
	3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
	4. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
	5. กรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
	6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ / หรือ ทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
	7. การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่ง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ</p>
	<p>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="691 920 1396 1010">ก. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</li> <li data-bbox="691 1021 1396 1155">ข. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="834 1200 1396 1335">(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li data-bbox="834 1379 1396 1514">(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li data-bbox="834 1559 1396 1592">(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li data-bbox="834 1637 1396 1861">(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</li> </ul> </li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินคืนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
	(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
	(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
	(8) การเลิกกองทรัสต์

**การจำกัดสิทธิในการรับ  
ประโยชน์ตอบแทนการจัดการ  
กับประโยชน์ตอบแทน และ  
สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้  
ถือหุ้นทรัสต์**

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะ



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p>
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้มียุทธินเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา</li> <li>2. ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผล และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>3. ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร</li> <li>4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้ง</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จาก การกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>
<p><b>การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์</b></p>	<p>ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>
<p><b>การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ การแต่งตั้งทรัสต์เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น</li> <li>➢ เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ีลาออกจากการทำหน้าที่</li> <li>(ข) ทรัสต์ีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>(ค) ทรัสต์ีชำระบัญชี</li> <li>(ง) ทรัสต์ีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ี</li> <li>(จ) ทรัสต์ีถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามสัญญานี้</li> </ul> </li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>➢ ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดเอาไว้ในสัญญา</p>
<p><b>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</b></p>	<p>ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p> <p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(2) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว</li> <li>(3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่</li> </ol>