

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

(IMPACT Growth Real Estate Investment Trust)

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ	
1. สาระสำคัญของกองทรัสต์ฯ	ส่วนที่ 1 หน้า 2
2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 8
3. ข้อมูลเบื้องต้น	ส่วนที่ 1 หน้า 10
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ฯ	
1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้า 2
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 2
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 30
4. ความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 39
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2 หน้า 61
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้า 61
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 2
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 35
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 53
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 66
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 71
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	ส่วนที่ 4 หน้า 3
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 11
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 2

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ

1. สารสำคัญของกองทรัสต์ฯ

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	IMPACT Growth Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อ	IMPACT		
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 กันยายน 2557

1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2565

มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	25,350.75	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	17.10
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	1,482.50	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	15,714.5
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	16,092.40	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.8549
ราคาพาร์ต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.60	ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	1.58
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ฯ	22 กันยายน 2557		

1.3 สัดส่วนการลงทุน

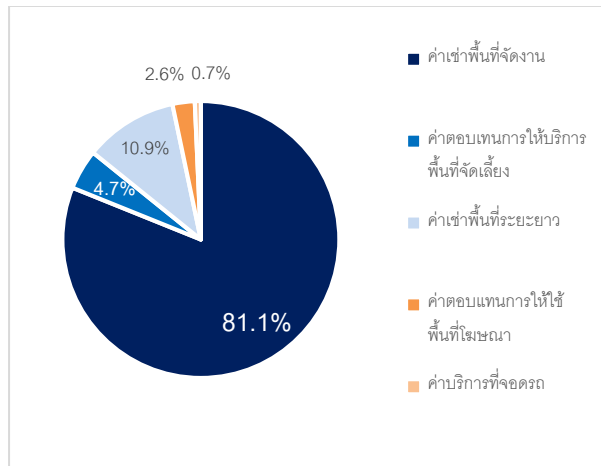
การลงทุนทางตรง (ร้อยละ)	100	ถือกรรมสิทธิในสินทรัพย์ (ร้อยละ)	100
-------------------------	-----	----------------------------------	-----

1.4 โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ

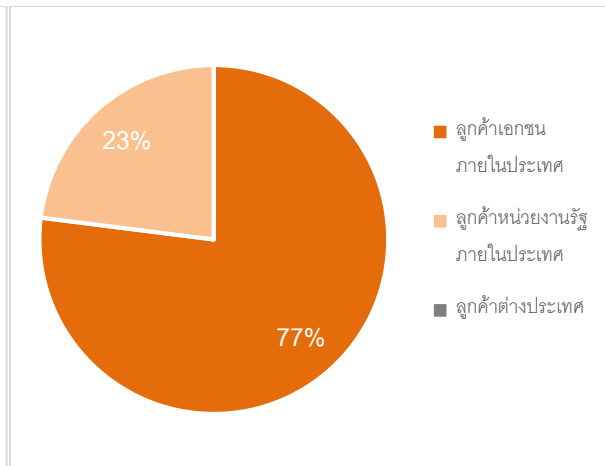
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	20,371.85	กำไรสะสม (ล้านบาท)	377.90
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	4,279.45	สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ)	19.00
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	16,092.40	ราคาปิด ณ 31 มีนาคม 2565 (บาท)	17.10

1.5 โครงสร้างรายได้

1.5.1 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของรายได้



1.5.2 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของลูกค้า



1.6 ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ผู้ประเมิน
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่ดินและอุปกรณ์อาคาร	19,664 ล้านบาท	บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า		
2. ศูนย์การแสดงผลสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม		
4. อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์		

ข้อมูลเพิ่มเติม http://investor-th.impactgrowthreit.com/asset_appraisal_report.html

1.7 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

1.7.1 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	741,250,000	50.00
2	สำนักงานประกันสังคม	93,236,300	6.29
3	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	34,458,600	2.32
4	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,410,000	1.92
5	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	27,088,800	1.83

1.7.2 หุ้นต่างด้าว

1. ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (ร้อยละ)	49.0
2. การถือครองหุ้นต่างด้าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ร้อยละ)	2.7

1.8 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

1.8.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

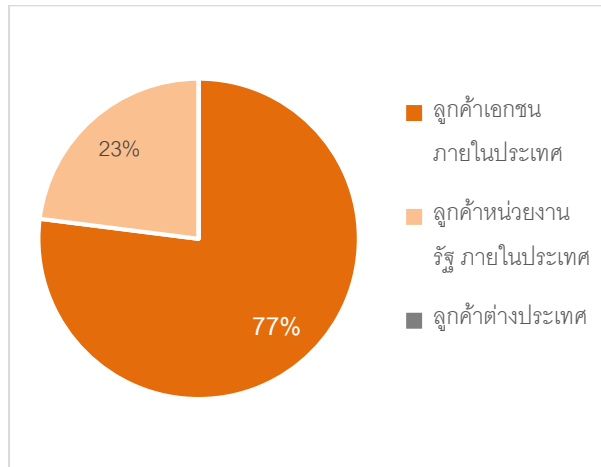
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

1.8.2 ตารางเปิดเผยข้อมูลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

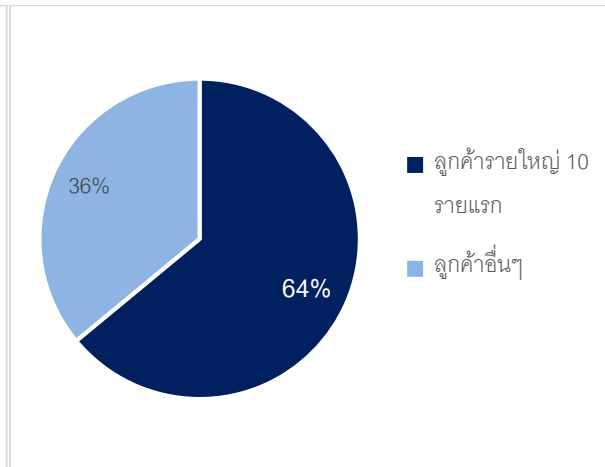
รายการ	2564/2565	2563/2564	2562/2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.10	0.32	0.75	4.645
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย	0.10	0.32	0.75	4.645
(1) + (2)				

1.9 สัดส่วนรายได้

1.9.1 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้า

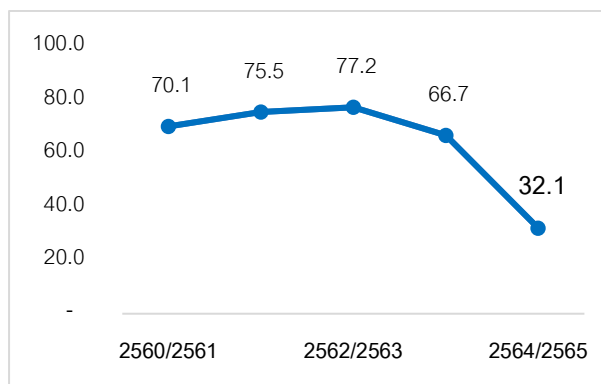


1.9.2 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้ารายใหญ่

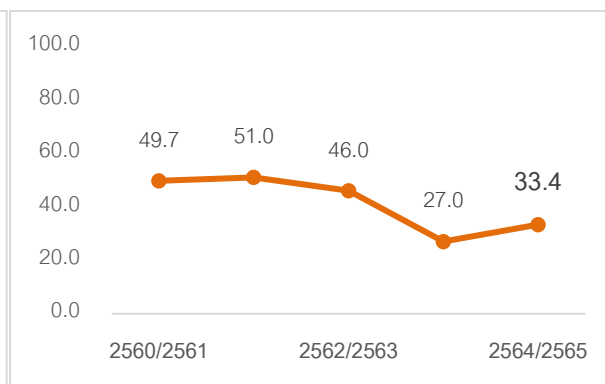


1.10 ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี

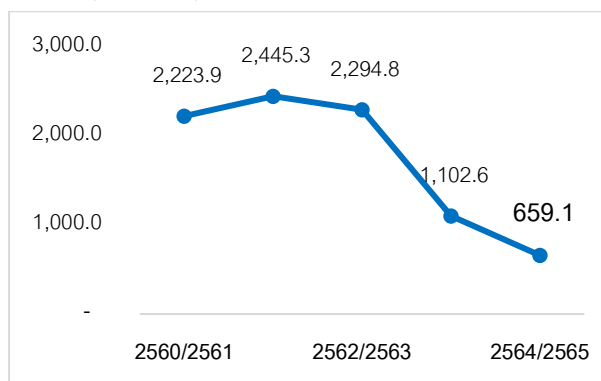
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี (บาท/ตารางเมตร)



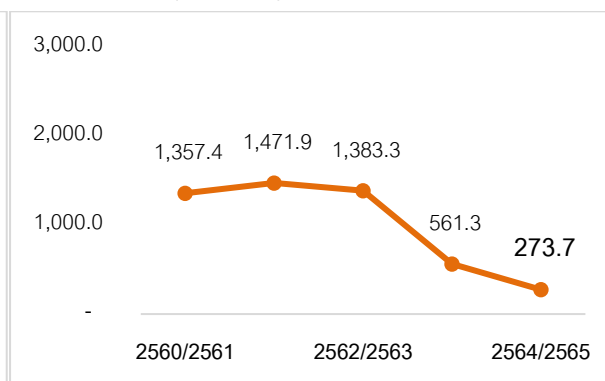
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)



รายได้ (ล้านบาท)



EBITDA (ล้านบาท)



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1.11 ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	1 เมษายน 2564	1 เมษายน 2563	1 เมษายน 2562
		–	–	–
		31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2563
รายได้รวม	ล้านบาท	659.10	1,102.56	2,294.76
รายได้อื่น	ล้านบาท	2.57	15.45	11.68
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	273.70	561.34	1,383.33
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน	ล้านบาท	160.93	446.70	1,237.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์	บาท	0.11	0.30	0.83
อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วย	บาท	0.10	0.32	0.75
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ	19	19	20
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ	3.01	2.96	3.75
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรม ดำเนินงาน	ล้านบาท	222.32	249.39	1,924.58
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหา เงิน	ล้านบาท	(195.19)	(671.96)	(1,479.53)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	27.13	(422.57)	445.05
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	16,092.40	16,005.59	16,107.36
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	10.8549	10.7963	10.8650
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.58	1.80	1.34
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	0.58	1.65	5.14
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	ล้านบาท	25,350.75	28,760.50	21,644.50
ราคาปิด ณ สิ้นปี (Closing Price)	บาท	17.10	19.40	14.60

1.12 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ในปี 2564/2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 659.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 443.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.22 โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 656.52 ล้านบาทหรือร้อยละ 99.61 ของรายได้รวม

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีปี 2564/2565: ไม่มีเงื่อนไข

1.13 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายชื่อผู้ให้กู้	จำนวนเงินต้น (ล้านบาท)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	เงินต้นคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2,000	2,000	2,000
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	500	500	493
บริษัท เอไอเอ จำกัด	1,400	1,400	1,379
รวม	3,900	3,900	3,872

1.14 ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่เรียกเก็บจริง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	73.72
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	30.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	2.89
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ร้อยละ 5.50 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ร้อยละ 6.75 ต่อปีของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ	64.68
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	2.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	128.82
รวมค่าใช้จ่าย		302.90

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer)
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนขยายโครงการ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่อำเภออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39)
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33)
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่อำเภออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

- 6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน

- 1) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน
- 2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

3. ข้อมูลเบื้องต้น

3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ที่อยู่: 47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจเนียว ชั้น 10 ถ.ป๊อปปูล่า 3
ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
โทรศัพท์: 02-833-5579
โทรสาร: 02-833-5588
เว็บไซต์: -

3.2 ทรัสต์

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์: 02-673-3999
โทรสาร: 02-673-3988
เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ฯ

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
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
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

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

กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์หลัก โดย บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็คฯ”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่ได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ มีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้ใช้พื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีการทำธุรกรรมกับบริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัท อิมแพ็คฯ ได้เช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของกองทรัสต์ฯ นั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีสัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มาก ดังนั้นจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่ม

ลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการและจะมีผลทำให้อัตรารายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อแนะนำโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่บริษัท อิมแพ็คฯ เห็นว่ามีศักยภาพ และมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

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

นอกจากนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) และเสนอขายพื้นที่ให้กับผู้มาออกงาน (Exhibitor) ในช่วงระยะเวลาที่ความต้องการในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี มีน้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้จะมีส่วนช่วยเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มสูงขึ้นได้เช่นเดียวกัน

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsource) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆสำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกๆ ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

2.2 การเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญในปี 2564/2565

- ไม่มี

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ฯ



คำอธิบายโดยสังเขป

กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “IMPACT” มีบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า/ค่าให้บริการพื้นที่ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกรดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด การบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 (แบบ 56-REIT1) และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ โดยแจ้งความประสงค์ทางอีเมล: enquiry@rmicompany.co.th

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 50 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ร้อยละ 99.997) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 แนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2565

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ฯ	ราคาทุน (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120	192-2-88.6 ไร่ 167,162 ตร.ม.	19,601,156,083	19,664,000,000	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		19,601,156,083	19,664,000,000	100.00

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2565

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,664,000,000	122.19
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	371,152,986	2.31
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	290,349,081	1.80
ลูกหนี้		
จากการให้บริการพื้นที่	34,758,381	0.22
จากดอกเบี้ย	128,969	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,091,894	0.02
สินทรัพย์อื่น	8,373,059	0.05
รวมมูลค่าสินทรัพย์	20,371,854,370	126.59
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	21,557,186	0.13

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เจ้าหนี้อื่น	5,431,506	0.03
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	169,443,416	1.05
รายได้รับล่วงหน้า	179,765,290	1.12
เงินประกันความเสียหาย	11,968,554	0.07
หนี้สินอื่น	20,315,071	0.13
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,872,000,000	11.63
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998,973,667	12.42
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,279,454,690	26.59
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ	16,092,399,680	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์(หน่วย)	1,482,500,000	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.8549	

2.4.2 .รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT Arena)	<p>ข้อมูลทั่วไป</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"> • ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอิมชันท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ • ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่ • ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง • ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมชันท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมชันท์

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>ที่ดิน</p> <p>โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว</p> <p>งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
<p>ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)</p>	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 5-8 และในปี พ.ศ.2546 สำหรับอาคาร 9-12 อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง</p> <p>อาคาร 5-8 มีความสูง 4 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none">● ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานห้องปฐมพยาบาล และห้องละหมาด● ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนา ห้องอเนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง สามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆ และยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารจัดงานได้ทั้งหมด● ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>อาคาร 9-12 มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none">• ชั้น 1 พื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ• ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด <p>ที่ดิน</p> <p>โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p>งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารจอดรถ</p> <p>อาคารอิมแพ็คฟอรั่ม มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none">• ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุม แชนพไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<ul style="list-style-type: none">ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์ ไดมอนด์ บอลรูม และห้องเซฟไฟร์ นอกจากนี้ยังมีส่วนชั้นลอย อยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่อเนกประสงค์เปิดโล่ง <p>อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน</p> <p>ที่ดิน โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area) 122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคาร จอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area) 25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p>งานระบบ ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบ ปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษา ความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟ ไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	<p>ข้อมูลทั่วไป สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วย ห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง</p> <ul style="list-style-type: none">ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และ ห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆชั้น 2 พื้นที่สำหรับแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องสำหรับผู้จัดงาน ห้องรับรอง

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none">● ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center Titanium Room ห้องอเนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ <p>ที่ดิน</p> <p>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</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>221,309 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p>งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1. อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2. ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4. อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	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 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 656,524,271 บาท

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัสต์สินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัสต์สิน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์อาคาร ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	19,664 ล้านบาท	17,395 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคารทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 9,301 ล้านบาท	1 เมษายน 2565

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในพื้นที่ของศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางการประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้ง ศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการใช้พื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานการประชุม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์ฯ

สมมติฐาน	บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสดโดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2565 – มีนาคม 2575
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร

อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโตในอัตราร้อยละ 0.5 ในปีที่สอง และคงที่ในอัตราร้อยละ 1.5 – 2.0 จนถึงปีที่ 11
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 18 และ 22 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณานบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
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 0.5 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base Fee ร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม Incentive Fee ร้อยละ 6.75 ของกำไรสุทธิ
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.25 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ร้อยละ 3 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	ร้อยละ 0.03 ของทุนประกัน
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8

2.4.3 โครงการก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี

2.4.4 การเข้าลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

2.4.5 การได้มาของทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

2.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้ง สี่ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้ พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไป จัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้ใช้และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวก ให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มี อำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมี หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีธุรกรรมที่จะ ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่าง กันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้น

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยรายได้ใน ส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐ และหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้น เพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขัน กีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์ฯ มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตาม ขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะ รวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้า และน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้า สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่ บริษัท อิมแพ็คฯ (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน และเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้ เปิดเผยไว้หัวข้อรายการระหว่างกัน

2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้ เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่า

ทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้ใช้/เช่าพื้นที่ของทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เข้าใช้/เช่าพื้นที่ เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

3. รายได้/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

การให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยง

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจาก บริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ให้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บริษัท อิมแพ็คฯ จะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท อิมแพ็คฯ

การให้ใช้พื้นที่โฆษณา

ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณางานบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ตกลงให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา บริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ฯ ให้กับกองทรัสต์ฯ เป็นการตอบแทนการให้ใช้พื้นที่

จะเห็นว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ระยะสั้นนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า รายได้/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ระยะยาวจะเป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้าและผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ ส่วนรายได้ค่าตอบแทนจากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับ จะเห็นว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีภาระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.5.2 สารสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (กรณีมีการจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ)

- ไม่มี

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ไม่มี

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครือบางกอกแลนด์ โดยบริษัท อิมแพ็คฯ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2542 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท อิมแพ็คฯ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม ตารางดังต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท อิมแพ็คฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (IMPACT Exhibition Management Co., Ltd.)
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 100)
รายชื่อกรรมการ	- นายชยุต พงษ์กาญจนพาสณ์ - นายชยุต ยั้งกาญจนพาสณ์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
Website	http://www.impact.co.th
หมายเลขโทรศัพท์	02-833-4455
หมายเลขโทรสาร	02-833-4456

ที่มา: Business Online และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญของ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้คำแนะนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การ

ให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ และศูนย์ประชุมในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี อย่างต่อเนื่อง ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัท อิมแพ็คฯ จึงได้รับมอบรางวัลที่สำคัญหลายรางวัล ได้แก่

- ASEAN MICE Venue Standards (AMVS)
- Thailand MICE Venue Standard for 3 Consecutive Years
- Thailand MICE Venue Standard (TMVS)
- Bangkok's Best Restaurant Award 2014
- Thailand MICE Venue Vote Award 2014 under Luxury Theme
- 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)
- Thailand International Culinary Cup 2010-Gold, Silver and Bronze Winners
- ThaiFex-World of Food 2011-Gold, Silver and Bronze Winners
- Thailand Ultimate Chef Challenge 2012- Gold, Silver and Bronze Winners

นอกจากนี้บริษัท อิมแพ็คฯ ยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่

- มาตรฐานความปลอดภัย ป้องกันโรค COVID-19 รองรับสุขภาพดีวิถีใหม่
- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขภาพอนามัยสร้างความมั่นใจให้กับผู้เข้ารับบริการและนักท่องเที่ยว (SHA Plus)
- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อกักท่องเที่ยว (SHA)
- TIS 22300 MICE Security Management System Certification
- ISO 22000 Food-Safety Management Standard Certification

จากการที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน อาคารอิมแพ็ค อารีน่า อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และ อาคารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน) มานานกว่า 20 ปี ทำให้บริษัท อิมแพ็คฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการที่ดี การที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ฯ

- ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

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

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

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ฯถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

- ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์

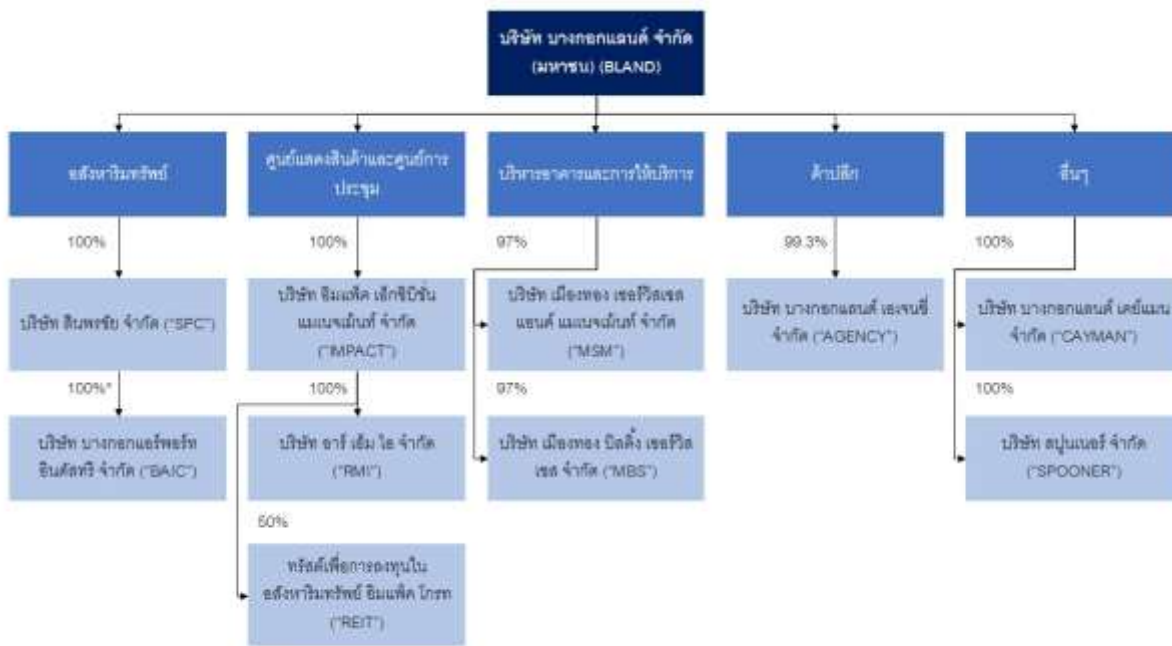
ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เครือบางกอกแลนด์) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ ดังต่อไปนี้

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครือบางกอกแลนด์ ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



* ถือโดย BLAND 100% และ SPC 100%

ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,374.40
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสตรี จำกัด ("BAIC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สินพรชัย จำกัด ("SPC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,180.00

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

			3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT")	100%	47/569-576 อาคารบางกอก แลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด 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 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท		10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอ เจนซี จำกัด ("AGENCY")	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้เช่าพื้นที่		100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์		25.00
บริษัท เมืองทอง บิลด์ิง เซอร์วิสเชส จำกัด ("MBS")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร		12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์ แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนี่ยนเฮาส์, แมริสตริต, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์ แมน ไอส์แลนด์	การจัดการทางการเงิน		\$US 10,000
Spooner Limited ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารสเทลท์เฮ้าส์ 698 ปรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปกง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า		\$HK2

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครือบางกอกแลนด์ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่
<http://www.bangkokland.co.th> และ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครือข่ายกอกแลนด์ตั้งข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครือข่ายกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 กรณีที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถประกอบธุรกิจได้

- ไม่มี

2.5.6 การรับประกันรายได้

- ไม่มี

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

- 1) กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
 - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
 - กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
- 2) กองทรัสต์ฯ สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
 - การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด
 - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- 3) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้
- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ
- 5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน
- กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
 - ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
 - กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - กรณีที่กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์
- กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ฯ ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

2.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 31 มีนาคม 2565

วงเงินกู้ที่ 1: จำนวน 3,900 ล้านบาท

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

ทั้งนี้ในเดือน เมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระเงินต้นคืนทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ เมษายน 2559 รวม 72 งวด

ต่อมาเมื่อเดือน กันยายน 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมที่เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาท จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยชำระเงินต้นคราวเดียวในปี 2567

1.1 รายละเอียดวงเงินกู้ 1,900 ล้านบาท

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR ลบ ร้อยละ 1.5 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
อายุเงินกู้	7 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทุกเดือนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)

1.2 รายละเอียดวงเงินกู้ 2,000 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่
อายุเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนคราวเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ภายในปี 2567
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 3,872 ล้านบาท และมีส่วนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี อีก 1,872 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนกู้ยืมเงินเท่ากับ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญาดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 20
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	2.41 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	14.38 เท่า
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	2.32 เท่า

ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2565 ทางกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) Debt to EBITDA และ Debt Service Coverage ratio (DSCR) ตามที่ระบุในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมได้ เนื่องจากมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ตั้งแต่ปี 2563 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม ทางกองทรัสต์ฯ ได้ส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ให้กู้ยืมทุกราย และได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ยืมเรียบร้อยแล้ว

วงเงินกู้ที่ 2: จำนวน 180 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินเพื่อการช่อมแซมสินทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีแหล่งเงินกู้ยืม ถ้ามีการช่อมแซมสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)
อายุเงินกู้	สิ้นสุดวันที่ 14 พฤษภาคม 2565
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)

วงเงินกู้ที่ 3: จำนวน 100 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่
อายุเงินกู้	ไม่เกิน 60 วัน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)

2.6.3 การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

- ไม่มี

2.6.4 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี

2.6.5 การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

- ไม่มี

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนเป็นธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการ ซึ่งจัดอยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ที่กำลังได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากรัฐบาลไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในปัจจุบันอุตสาหกรรมประเภทไมซ์นั้นหมายถึงกลุ่มธุรกิจ 4 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive Travel) ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) และธุรกิจการจัดงานแสดงสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition)

เป้าหมายของแผนพัฒนามาตรฐานสถานที่จัดงานประเทศไทย ประจำปี 2562 – 2566 คือการยกระดับอุตสาหกรรมไมซ์ของประเทศให้ก้าวไปสู่การเป็นศูนย์กลางธุรกิจไมซ์ของเอเชียด้วยมาตรฐานสากลและเป็นศูนย์กลางการศึกษาไมซ์อาเซียน โดยมุ่งเน้นการเพิ่มจำนวนสถานที่จัดงานไมซ์ที่ได้มาตรฐานทั้งในเมืองหลักไมซ์ซิตี้และเมืองรองตามนโยบายของรัฐบาล

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2565

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยแพร่รายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) (19 เมษายน 2565) โดยปรับลดการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจโลกในปีนี้และปีหน้าลงเหลือร้อยละ 3.6 ลดลงจากการคาดการณ์ก่อนหน้าเมื่อช่วงเดือนมกราคมที่ผ่านมาร้อยละ 0.8 สาเหตุหลักมาจากวิกฤตสงครามความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครนที่มีแนวโน้มยืดเยื้อ และอัตราเงินเฟ้อกำลังเป็นปัจจัยเสี่ยงอันตรายคุกคามหลายประเทศทั่วโลก

ทั้งนี้ IMF ได้เปรียบเทียบภาวะสงครามในครั้งนี้ว่าเป็นเสมือนคลื่นแผ่นดินไหวที่แรงสั่นสะเทือนกระจายตัวเป็นวงกว้าง เช่นเดียวกับผลกระทบจากสงครามที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกได้กว้างขวางและยาวไกล ทำตลาดและการค้าต่างๆ รวมถึงภาคการเงินต้องหยุดชะงักลง ตัวเลขคาดการณ์การเติบโตในครั้งนี้ ถือได้ว่าลดลงอย่างมากจากการเติบโตในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 6.1

ขณะเดียวกัน เศรษฐกิจโลกยังมีปัจจัยลบจากการปรับตัวลดลงของเศรษฐกิจจีน เนื่องจากเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับสองของโลกแห่งนี้ต้องเผชิญหน้ากับการระบาดของไวรัสโคโรนาชนิดใหม่ จนต้องสั่งล็อกดาวน์เมืองใหญ่ที่มีความสำคัญต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจจีนหลายเมือง ทำให้ภาคการผลิตจีนในฐานะโรงงานผลิตของโลกหยุดชะงักตามไปด้วย ยิ่งไปกว่านั้นสงครามทำให้อัตราเงินเฟ้อที่สูงอยู่แล้วปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นไปอีกในหลายประเทศ เนื่องจากการขาดสมดุลในด้านอุปสงค์และอุปทานของสินค้าที่ลากยาวต่อเนื่องมาจากช่วงวิกฤตการระบาดใหญ่ของไวรัสโควิด-19

IMF คาดการณ์ว่า ภูมิภาคที่จะได้รับผลกระทบหนักที่สุดจากสงครามก็คือภูมิภาคยุโรป เนื่องจากพึ่งพาแหล่งพลังงานจากรัสเซียโดยตรง โดยคาดว่าเศรษฐกิจยุโรปปีนี้จะหดตัวลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ขณะที่เศรษฐกิจของสหรัฐฯ มหาอำนาจอันดับหนึ่งของเศรษฐกิจโลกจะเติบโตที่ร้อยละ 3.7 ในปีนี้ และร้อยละ 2.3 ในปีหน้า

ด้านเศรษฐกิจจีน IMF คาดว่าจีนจะเติบโตที่ร้อยละ 4.4 ในปีนี้ ต่ำกว่าเป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ทางการจีนกำหนดไว้ที่ร้อยละ 5.5

สำหรับเศรษฐกิจรัสเซีย คาดการณ์ว่าจะหดตัวร้อยละ 8.5 ในปีนี้ และร้อยละ 2.3 ในปีหน้า โดยได้รับผลกระทบจากมาตรการคว่ำบาตรจากสหรัฐฯ และชาติตะวันตก ขณะที่เศรษฐกิจยูเครนจะหดตัวมากถึงร้อยละ 35

ขณะเดียวกัน IMF ประเมินว่า อัตราเงินเฟ้อของประเทศพัฒนาแล้วในปีนี้จะอยู่ที่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 5.7 และอัตราเงินเฟ้อของประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 8.7 นอกจากนี้ IMF ปรับลดคาดการณ์ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) หรือเศรษฐกิจของทวีปเอเชีย เหลือขยายตัวร้อยละ 4.9 จากเดิมที่ขยายตัวร้อยละ 5.4 ในเดือนมกราคม และเตือนว่าเศรษฐกิจเอเชียกำลังเผชิญกับแนวโน้มซบเซา ซึ่งเกิดจากผลกระทบของสงครามยูเครน ต้นทุนสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน

นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอื่นๆ อย่างการระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่และการปรับขึ้นดอกเบี้ยของสหรัฐฯ ซึ่งเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ ก็ส่งผลกระทบกับการเติบโตของเศรษฐกิจเอเชียเช่นเดียวกัน

อัตราเงินเฟ้อของทวีปเอเชียยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงที่เศรษฐกิจจีนเผชิญกับภาวะชะลอตัว ซึ่งแรงกดดันดังกล่าวได้ส่งผลให้เศรษฐกิจของเอเชียเผชิญกับแนวโน้มซบเซา และอาจทำให้เติบโตช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยคาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของเอเชียจะอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ในปีนี้ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการคาดการณ์ในเดือนมกราคมซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.4

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565

Economic Intelligence Center หรือ EIC ของธนาคารไทยพาณิชย์ ปรับลดประมาณการการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยในปี 2565 เป็นร้อยละ 2.7 จากเดิมคาดไว้ที่ร้อยละ 3.2 (29 มีนาคม 2565) จากผลกระทบของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่ส่งผลให้ราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ปรับสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของไทยเฉลี่ยทั้งปีจะเร่งตัวขึ้นสูงสุดในรอบ 14 ปีที่ระดับร้อยละ 4.9 ขณะที่การใช้จ่ายในประเทศจะฟื้นตัวในอัตราที่ชะลอลงกว่าที่ประมาณการไว้เดิม โดยเฉพาะการบริโภคที่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบทั้งจากกำลังซื้อของครัวเรือนที่ลดลงตามราคาพลังงานและอาหารที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น และจากการฟื้นตัวของค่าจ้างแรงงานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ ไม่ทันค่าครองชีพ ขณะที่การเร่งตัวของอุปสงค์ค้าง (pent-up demand) ตามการปรับพฤติกรรมของผู้บริโภคต่อสถานการณ์การระบาดโควิดและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมของภาครัฐ จะกระจุกตัวอยู่ในครัวเรือนรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ สำหรับภาคธุรกิจจะได้รับแรงกดดันจากต้นทุนที่สูงขึ้นและอัตรากำไรที่ลดลง โดยมีแนวโน้มทยอยปรับราคาสินค้าทั่วไปเพื่อส่งผ่านต้นทุนที่สูงขึ้นมายังผู้บริโภคมากขึ้นเป็นลำดับ และชะลอการลงทุนจากความไม่แน่นอนที่สูงขึ้น

สำหรับภาคการท่องเที่ยว มาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวของภาครัฐที่ผ่อนคลายขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับการทยอยเปิดการเดินทางของหลายประเทศในแถบเอเชีย จะช่วยชดเชยการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวรัสเซียและยุโรปที่ถูกกระทบจาก

สงครามรัสเซีย-ยูเครน ตลอดจนผลกระทบจากต้นทุนการเดินทางที่เพิ่มขึ้นได้บางส่วน ส่งผลให้ในปีนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยราว 5.7 ล้านคน ลดลงเล็กน้อยจากประมาณการเดิมที่ 5.9 ล้านคน

ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยจะยังเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญในช่วงที่เหลือของปีนี้ ได้แก่

1. ราคาน้ำมันที่อาจเพิ่มขึ้นและอยู่ในระดับสูงยาวนานกว่าคาดจากปัจจัยสงครามรัสเซีย-ยูเครน จนอาจทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจซบเซาคู่กับเงินเฟ้อสูง (stagflation) ที่รุนแรงและเนิ่นนานขึ้น
2. การชะงักงันของอุปทานในภาคการผลิตและขนส่ง ทั้งจากนโยบาย Zero Covid ของจีนและมาตรการคว่ำบาตรทางเศรษฐกิจต่อรัสเซีย อาจทำให้เศรษฐกิจโลกชะลอมากกว่าคาด กระทบต่อการส่งออกของไทย
3. การดำเนินนโยบายการเงินแบบตั้งตัวของธนาคารกลางหลักของโลก โดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) ที่อาจทำให้ภาวะการเงินโลกตึงตัวและผันผวนมากขึ้น
4. การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างประเทศล่าช้าจากผลกระทบของสงครามและการระบาดโคโรนาไวรัส
5. ผลของแผลเป็นเศรษฐกิจที่ถูกซ้ำเติมจากผลกระทบด้านค่าครองชีพที่สูงขึ้น จนอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนในวงกว้าง

นอกจากนี้ ทางศูนย์วิจัยกสิกรไทย (25 มีนาคม 2565) ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ลงจากร้อยละ 3.7 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.5 เนื่องจากผลกระทบจากวิกฤตรัสเซีย-ยูเครน

สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry)

ตลอดปีงบประมาณ 2564 (ตุลาคม 2563 – กันยายน 2564) โลกก็ยังคงต้องเผชิญ กับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการกลายพันธุ์ของเชื้อไวรัสที่ทวีความรุนแรงจนนำไปสู่วิกฤตการณ์ด้านสาธารณสุขของโลก ส่งผลกระทบที่รุนแรงและยาวนานต่อเศรษฐกิจ สังคม ตลอดจนอุตสาหกรรมไมซ์ ซึ่งปัจจัยหลักมาจากการเดินทางระหว่างประเทศถูกปิดกั้น รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์ ที่ถูกนำมาใช้เป็นระยะในหลายประเทศทั่วโลก ทำให้อุตสาหกรรมไมซ์ที่มีความสัมพันธ์และเกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยว จึงได้รับผลกระทบอย่างมากจากการปิดกั้นการเดินทางระหว่างประเทศ หลายประเทศมีการกำหนดให้การฉีดวัคซีนเป็นเงื่อนไขในการเข้าประเทศ ควบคู่ไปกับมาตรการจำกัดการแพร่ ระบาดด้วยมาตรการล็อกดาวน์ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมไมซ์ที่ต้องสูญเสียรายได้จากนักเดินทางต่างชาติ ประกอบกับข้อจำกัดของการจัดกิจกรรมที่ต้องรักษาระยะห่างทางสังคม ทำให้การจัดงานไมซ์ทั่วโลก ต้องปรับตัวเข้าสู่รูปแบบผสมผสานและแบบออนไลน์ ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ในเชิงเศรษฐกิจเท่ากับการจัดงานในรูปแบบปกติ ดังนั้น ความหวังเดียวที่จะช่วยฟื้นฟูให้อุตสาหกรรมไมซ์โลกกลับมาในเร็ววัน คือ วัคซีนพาสปอร์ต และการได้รับวัคซีนอย่างทั่วถึงของคนทั่วโลก รวมถึงประสิทธิภาพของวัคซีน

ข้อมูลจาก The Global Business Travel Association (GBTA) ได้คาดการณ์ถึง สถานการณ์ของอุตสาหกรรมไมซ์ทั่วโลกว่าน่าจะยังต้องใช้ เวลาต่อไปอีก 5 ปีกว่าจะฟื้นตัวหรือหลังจากปี 2567 เป็นต้นไป ทั้งนี้อุตสาหกรรมไมซ์ทั่วโลกมี

อัตราการเติบโต ลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 0.4 ต่อปีซึ่งสองภูมิภาคที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 คือ ทวีปยุโรปตะวันตกและอเมริกาเหนือซึ่งมีอัตราการลดลงเฉลี่ยปีละร้อยละ 4.9 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ ขณะที่ประเทศแถบ ตะวันออกกลางและแอฟริกา (MEA) รวมทั้งภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก (APAC) มีแนวโน้มของการเติบโตไปในทิศทางบวก โดยมูลค่าการใช้จ่ายในอุตสาหกรรมไมซ์ในประเทศ แถบตะวันออกกลางและแอฟริกา เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.3 ส่วนภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกเฉลี่ยที่ร้อยละ 3.7 อย่างไรก็ตามการเดินทางของนักเดินทางไมซ์ในเอเชียแปซิฟิกมีแนวโน้มค่อยๆ ดีขึ้นในช่วงการของแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมา

สำหรับอุตสาหกรรมไมซ์ของประเทศไทยเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมหลักที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องและยาวนาน จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทุกระลอกที่เกิดขึ้น ส่งผลให้ตลอดปีงบประมาณ 2564 มีผู้เข้าร่วมงานไมซ์เป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,563,747 คน ลดลงร้อยละ 66 จากปีที่ผ่านมา และสร้างรายได้ให้แก่ประเทศรวม 7,662 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 87 จากปีที่ผ่านมา โดยมูลค่าที่เกิดขึ้นดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ ทั้งในส่วนของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในอุตสาหกรรมไมซ์โดยตรง (Direct Impact) และเชื่อมโยงไปยังอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เป็นห่วงโซ่อุปทานให้แก่อุตสาหกรรมไมซ์ (Indirect Impact) ตลอดจนผลกระทบต่อเนื่องอื่นๆ ในทุกรอบของกิจกรรมทางเศรษฐกิจคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 33,230 ล้านบาท ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มโดยรวมเป็นจำนวน 29,749 ล้านบาท เกิดการจ้างงานตลอดทั้งปีจำนวน 46,718 คน และสร้างรายได้ภาษีแก่ภาครัฐเป็นมูลค่า 2,089 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เป็นที่คาดว่า การลงทุนในอุตสาหกรรมไมซ์ จะชะลอตัวต่อเนื่องไปอีก 2-3 ปี โดยนักเดินทางไมซ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ จะเริ่มกลับมาเดินทางในปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 50 และเพิ่มเป็นร้อยละ 70 ในปี 2567 ด้านตลาดไมซ์ในประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่ปีนี้ได้ปรับตัวไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์เกือบร้อยละ 100 จึงคาดว่าจะฟื้นตัวได้เร็วกว่าไมซ์ต่างประเทศ โดยปีนี้ คาดว่าจะฟื้นตัวที่ร้อยละ 35 ส่วนในปี 2565 มีแนวโน้มเติบโตที่ร้อยละ 60 และร้อยละ 80 ในปี 2566 ส่วนปี 2567 จะกลับสู่ภาวะปกติร้อยละ 100 และ ปี 2568 เติบโตเป็นร้อยละ 110 (ที่มา สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน))

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักจำนวน 9 แห่ง คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 231,487 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี คิดเป็นประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 4 แห่ง โดยที่เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ จะเน้นงานประชุมและงานสัมมนาเป็นหลัก ซึ่งไม่เน้นงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ ตั้งอยู่ในอาคารที่มีทั้งโรงแรมและศูนย์การค้า ส่วนอีก 5 แห่ง ตั้งอยู่ในภูมิภาคอื่นๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH) และ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรี

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดแสดงสินค้า ณ เดือนมีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

สถานที่	พื้นที่จัดแสดงสินค้า (ตารางเมตร)	จำนวนห้องประชุม
อิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซิซิชั่น และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (IMPACT)	122,165	55 (2 Ballrooms)
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)	58,150	28 (2 Ballrooms)
รอยัล พารากอน ฮอลล์	7,100	6
เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์	6,540	15 (1 Ballroom)
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่	11,340	29
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น	7,510	7
ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH)	7,000	18
ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	5,922	12
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรี	5,760	2
รวม	231,487	

ที่มา: www.impact.co.th, www.bitec.co.th, www.royalparagonhall.com, www.centarahotelsresorts.com, www.cmecc-mice.com,
www.kice-center.com, www.peachthailand.com, www.icchatyai.com, www.nicepattaya.com

ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2565

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้ามักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อ

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

จัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่ นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer -งานจัดเลี้ยง -งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ที่ชนถ่ายสินค้าสะดวกรวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ผ่าน	การให้บริการฟู้ดคอร์ดและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก
 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer -งานจัดเลี้ยง -งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 - 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT โดยมีกำหนดการเปิดใช้งานรถไฟฟ้าสายสีชมพู ภายในปี 2564
 รอยัล พารากอน ฮอลล์	-งานประชุม -งานแสดงคอนเสิร์ต -งานจัดเลี้ยง -งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรมโรงพยาบาล สนามกีฬา ทำให้มีผู้เข้าร่วมชมงานเพิ่มขึ้นจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงผลสินค้า

จากการรวบรวมข้อมูลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งได้รวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อการจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ ของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์แสดงนิทรรศการและการประชุมรอยัล พารากอน ฮอลล์ (Royal Paragon Hall) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564 สามารถแสดงส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) ได้ดังแผนภาพที่ 1

แผนภาพที่ 1 ส่วนแบ่งทางการตลาดของ 3 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า ปี 2564



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งทางการตลาดของ 3 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้าระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564 โดยรวบรวมจากข้อมูลที่ประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนาาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของการท่องเที่ยว ได้แก่ การขยายท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต อุตะปะกา การขยายเส้นทางการบิน โดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ การขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมสร้างศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยให้มีชื่อเสียงในระดับภูมิภาค และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงาน และพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนของ

ระดับนานาชาติ และตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักเดินทางด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนาระบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ซิตี้ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็ง และสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับกฎระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบัน กฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงานนิทรรศการจากต่างประเทศมากนัก และต้องผ่านกระบวนการจากต่างประเทศหลายขั้นตอน กลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องร่วมมือกันหาแนวทางแก้ไขโดยเร่งด่วน เพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชาติ ฉบับที่ 12 ยุทธศาสตร์ที่ 3 หัวข้อการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุมและนิทรรศการนานาชาติ

จากสถานการณ์โควิด-19 กลายเป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ให้กับธุรกิจไมซ์ ที่ต้องปรับตัวรองรับพฤติกรรมผู้จัดงาน และผู้มาร่วมงานที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งนอกจากปัจจัยหลักที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ยังต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

1. ด้านสาธารณสุขและความปลอดภัย

การส่งเสริมมาตรฐานความปลอดภัยของการจัดงาน และสถานที่จัดงานทั่วประเทศ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความรู้และสนับสนุนผู้ประกอบการไมซ์ในการจัดงานอย่างปลอดภัย รวมถึงการพัฒนาสถานประกอบการไมซ์โดยใช้แนวทางจากกระทรวงสาธารณสุข ภายใต้มาตรการของรัฐ อย่างเป็นระบบเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เข้าร่วมงานและผู้จัดงาน

2. ด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและโทรคมนาคม

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและโทรคมนาคมให้มีความพร้อม มาใช้ในการจัดงานไมซ์เพื่อรองรับการจัดงานที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปในอนาคต การใช้เทคโนโลยีออนไลน์จะเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยเสริมประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้เข้าร่วมงาน และสามารถเป็นแพลตฟอร์มในการเชื่อมต่อเครือข่ายทางธุรกิจกับนักธุรกิจไมซ์ทั่วโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น Hybrid meeting, Virtual seminar, Live streaming, Virtual Exhibition และ Online Business Matching เป็นต้น ส่งผลให้อุตสาหกรรมไมซ์ของไทยมีศักยภาพในการแข่งขันในระดับนานาชาติได้

4. ความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

(1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัสต์ฯ ลงทุนได้มาจากการให้ใช้พื้นที่ของทรัสต์ฯ ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานจะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงานนั้นย่อมมีผลกระทบต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัสต์ฯ ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่นั้น มีระยะเวลาการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เป็นระยะสั้น ดังนั้น รายได้จากกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มดังกล่าว ซึ่งต่างจากรายได้ประเภทการเช่าพื้นที่ทั่วไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการเช่าพื้นที่สำนักงาน หรือการเช่าพื้นที่ระยะยาว 3 ปี หรือเป็นการเช่าพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนการเช่าซึ่งเป็นรายได้คงที่ (Fixed Income) ที่มีลักษณะความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงต่ำ

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัสต์ฯ จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าเช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถ

ตอบสนองความต้องการของลูกค้ายได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าเหล่านี้กลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

(2) **ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) **กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมาก จะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองทรัสต์ฯ มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/

หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ลดลง ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

ทั้งนี้ สำหรับกรณีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้น ลูกค้ำที่มีสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวเช่น ร้านอาหารนั้นมีอยู่ในจำนวนที่ไม่สูงนักโดยมีพื้นที่ประมาณ 9,151 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของพื้นที่ให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งแม้ลูกค้ำประเภทนี้จะตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ มากนัก

(5) **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ำมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้ำให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ฯ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีค่าใช้จ่ายดำเนินการทางกายภาพ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมใน

การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคาร และห้องประชุม การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่างๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นทุกๆ 7 – 10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้ยังสามารถให้พื้นที่ได้

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ในอนาคตนั้น กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่ คาดว่าเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพ ดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงาน ที่ผ่านมา อันจะไม่ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หาก งบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่ เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์

(6) **การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ**

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้ใช้พื้นที่ตาม สัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท สื่อสากล จำกัด บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท บีอีซี-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่า หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา และ หากกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อ รายได้ของกองทรัสต์ฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับกองทรัสต์ฯ จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 – 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่า ระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองทรัสต์ฯ จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น สัญญาวางเงิน

ประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ถูกค่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญได้

(7) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ**

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่กองทรัสต์ฯ จะต้องประสบเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้าแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย GMM Livehouse @Central World และ รัชเตอร์โดม จากการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่างๆภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่ถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมายทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์ฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึง โดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆ ได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดทำมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักใน

ขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2

ตามที่บริษัท อิมแพ็คฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนี้นั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณา กล่าวคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะนำไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยบริษัท อิมแพ็คฯ นั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของ กองทรัสต์ฯ เพิ่มเติมเนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้นเป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอันเนื่องจากการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้น

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะลงทุนในโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ มีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท อิมแพ็คฯ และทรัสต์ที่ว่า

- ก. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการดำเนินการโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับทราบรายละเอียดของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจากกองทรัสต์ฯ) หรือบุคคลอื่น บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ฯ เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น
- ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงให้กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองทรัสต์ฯ สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังบริษัท อิมแพ็คฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าว เพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ พิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่เสนอโดยกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขว่าการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็น

เงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์ฯ โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้แก่บริษัท อิมแพ็คฯ

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมแต่อย่างใด โดยทีมงานของบริษัท อิมแพ็คฯ กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่อบริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสภาวะเศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าในการลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ จะพิจารณาจากจำนวนงานที่ถูกคำสั่งรื้อเข้ามาและไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน

(9) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม**

เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,100 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และรวมถึงวงเงินกู้ยืมสำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในอนาคต ดังนั้นกองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ใช้ให้กู้ยืมอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นทางการสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้ยืมอาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ในปีที่ 5 และ/หรือ ปีที่ 7 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือ

หน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ฯ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ฯ แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า และศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงอันเดอร์โดม (3) ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการในโครงการต้องใช้ เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่าและศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างระหว่างอาคารเหนือที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้ว เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงอันเดอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บีแลนด์") และ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ อินดัสทรี จำกัด ("บางกอกแอร์พอร์ท์") ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท์ ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์

"ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆที่แปลง" ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อาร์น่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆที่แปลง" (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูป เครื่องหมายบวก โดยภาระจำยอมที่จดทะเบียนให้ขึ้นเป็นพื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็น ถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอมบางส่วนนั้นมีความ เหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าว เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้า ออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบ กับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนน สาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการ เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สามอย่างไรก็ดี ที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กิน พื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปิด พื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้น ต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เป็นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่ง หากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้า ออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ให้บริการโครงการ คือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ใช้บริการต้องเลี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเลี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ให้บริการน้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) ผู้ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ

39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลักรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของลักรางสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามลักรางสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับลักรางสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามลักรางสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาลักรางสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามลักรางสาธารณะมาเป็นระยะเวลาแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องลักรางสาธารณะ ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามลักรางสาธารณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมลักรางสาธารณะ เป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่จำเป็นต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(4) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อ

สิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่ง

ประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดินทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(6) **ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(7) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีความรับผิดชอบหรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของด้านสิ่งแวดล้อม ในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระระดับค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

(8) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และ การก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ (ยกเว้นการก่อวินาศกรรม และ การก่อการร้าย) ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(9) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์ฯ อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สิน เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

(10) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

(11) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ และอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองทรัสต์ฯ จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

ส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็ค อารีน่า โดยกองทรัสต์ฯ ลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ฯ จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ ทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีตามที่กล่าวมาข้างต้นก็ตาม ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถโดยคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ใช้สอยโดยทำการคำนวณแบ่งเป็นแต่ละอาคารซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภทการใช้งานของอาคาร เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยประมาณ 3,300 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้นมีจำนวนสูงกว่าที่จอดรถตามข้อกำหนดขั้นต่ำของกฎหมายแล้ว

ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองทรัสต์ฯ อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากบริษัท อิมแพ็คฯ ขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ฯ ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้บริษัท อิมแพ็คฯ จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่มที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำนวน 4,343 คัน) และหากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้กองทรัสต์ฯ เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หากในอนาคตบริษัท อิมแพ็คฯ จะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ฯ จากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ฯ ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้

บริษัท อิมแพ็คฯ แจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ฯ ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจองรถที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองทรัสต์ฯ ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองทรัสต์ฯ ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะมีที่จอดรถให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของบริษัท อิมแพ็คฯ ในเรื่องี่จอดรถนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องี่จอดรถดังกล่าวมีผลผูกพันบริษัท อิมแพ็คฯ ต่อไป แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัท อิมแพ็คฯ จะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้วก็ตาม

(12) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด**

การเกิดโรคระบาดรุนแรง โรคติดต่อ โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายต่อชีวิต หรือการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อภาระตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ด้วยเช่นกัน เช่น หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้ปิดศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมเป็นการชั่วคราว และการงดเว้นกิจกรรมที่มีการรวมตัวของคนหมู่มาก ทำให้ไม่สามารถจัดงานในพื้นที่ได้ หรือการจัดงานในพื้นที่ลดลง ซึ่งมีผลต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ทั้งนี้ ในปี 2563-2564 จากเหตุการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 กองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยมีการเตรียมความพร้อมของสถานที่ในการป้องกันและเฝ้าระวังสุขอนามัยของลูกค้าที่จะมาใช้บริการ รวมถึงพนักงาน ภายใต้มาตรการป้องกัน ของทางศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (ศบค.) และจังหวัดนนทบุรีอย่างเคร่งครัด โดยจัดหาเครื่องมือทำความสะอาดและเทคโนโลยี UVC ฆ่าเชื้อโรคในพื้นที่ห้องจัดงาน จัดหาอุปกรณ์ตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย และการจัดการระบบระบายอากาศภายในอาคารที่เหมาะสม เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังได้นำเสนอ การจัดงานวิถีใหม่ หรือ New Normal ให้แก่ลูกค้าเพื่อเป็นทางเลือกในการจัดงาน โดยนำระบบ Hybrid meeting หรือ Virtual seminar มาใช้สำหรับการจัดประชุม-สัมมนา รวมถึงการจัดงานแสดงสินค้าเสมือนจริง หรือ Virtual Trade Show เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐในการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับองค์กร และผู้จัดงานไมซ์ให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (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) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา

หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและ
ถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจาก
ความซ้ำรูดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจาก
ขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่ง
เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบ
ทานของบริษัท นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจาก
การที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ
อสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์
ฯ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน
และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน
อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือ
ข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ฯ อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(3) **กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบ
ทางลบจากหลายปัจจัย**

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจาก
หลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่
ทำให้อัตรากำไรใช้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญา
ให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และ
ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ
อสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถ

ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ

- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(4) **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นราคาที่กองทรัสต์ฯ ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.4 **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน**

(1) **ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาของซื้อหน่วยทรัสต์ แม้ว่าอาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงระหว่างผลตอบแทนสองประเภทนี้ แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ก็ไม่เหมือนกัน และแปรผันไปสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาของซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของ กองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์ฯ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 31 มีนาคม 2565

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 10.60 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2565

ราคาปิด (บาท/ หน่วย)	ราคา ต่ำสุด (บาท/ หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาท/ หน่วย)	มูลค่าตามราคา ตลาด (Market Capitalization) (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ย ต่อปี* (Trade Volume) (หน่วย: ล้านบาท/ วัน)	NAV 31 มี.ค. 65 (บาท/ หน่วย)	NAV 31 มี.ค. 64 (บาท/ หน่วย)
17.10	14.40	20.40	25,350.75	12.67	10.8549	10.7963

* สำหรับรอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ถือ

- ไม่มี

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	741,250,000	50.00
2	สำนักงานประกันสังคม	93,236,300	6.29
3	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	34,458,600	2.32
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,410,000	1.92
5	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	27,088,800	1.83
6	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,912,500	1.75
7	ธนาคาร ออมสิน	21,210,200	1.43
8	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	20,828,313	1.40
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	16,907,358	1.14
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,300,000	1.10

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

7.4.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือระบุวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record date) เพื่อรวบรวมหรือกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- *ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)*

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบวัน (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Record date)

- *ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)*

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบวัน (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Record date)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ครั้ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการประจำปีจากรอบระยะเวลาบัญชีดังต่อไปนี้

ปี	2564/2565	2563/2564	2562/2563	2561/2562	2560/2561
(1) เงินปันผลต่อหน่วย(บาท)	0.10	0.32	0.75	0.85	0.78
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย(บาท)	-	-	-	-	-
(3) อัตราอ้อยลະเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (10.60 บาท)	0.94	3.02	7.08	8.02	7.36
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย(1) + (2) (บาท)	0.10	0.32	0.75	0.85	0.78

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT Growth REIT) ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อิมแพ็คฯ โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ถือหุ้นในบริษัทฯ 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 นิวเจนีวา ชั้น 10 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 99.997)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ.พิชัย นำศิริกุล นายนภัทร อัสสกุล นายจิรชวร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
โทรศัพท์	02-833-5579
โทรสาร	02-833-5588
Website	-

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน หุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสณ์	1	0.001%
3	นายชัชยั้ง กาญจนพาสณ์	1	0.001%
4	นายชัชยพาง กาญจนพาสณ์	1	0.001%
	รวม	100,000	100%

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์คือ บริษัท อิมแพ็คฯ โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอก แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

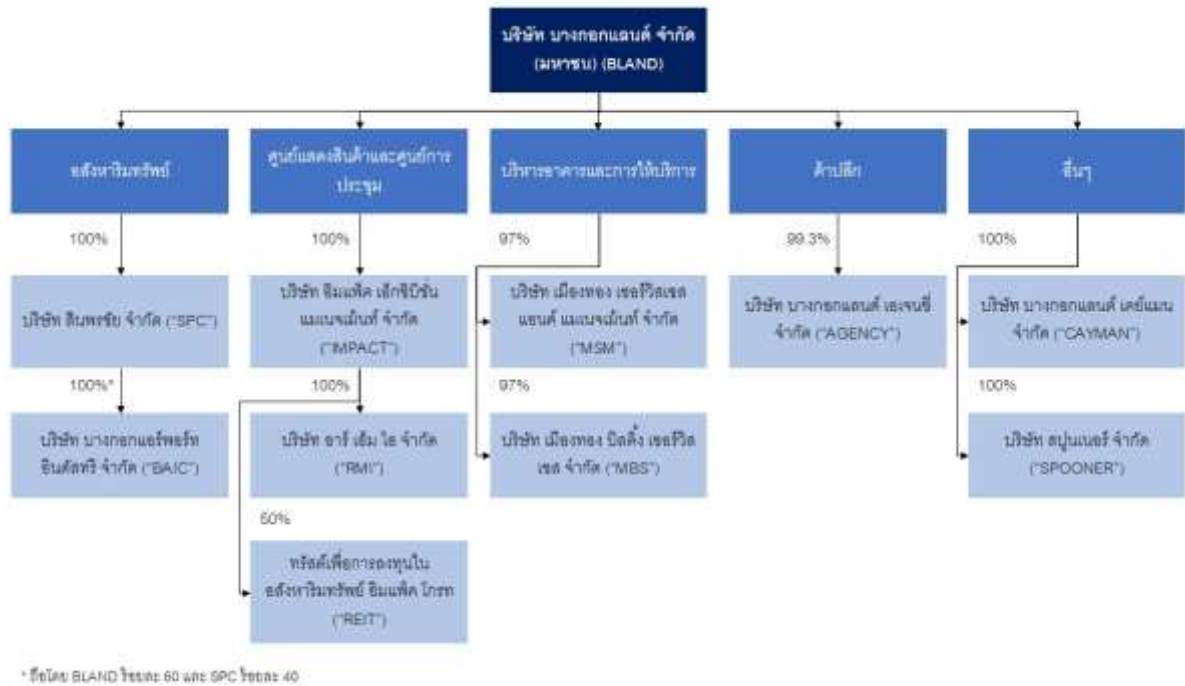
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วิภา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	17,374.40
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด ("BAIC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วิภา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สินทรัพย์ จำกัด ("SPC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วิภา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,180.00

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”)	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี จำกัด (“AGENCY”)	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้เช่าพื้นที่	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“MSM”)	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด (“MBS”)	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAYMAN”)	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนี่ยนเฮาส์, แมริสตริต, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	การจัดการทางการเงิน	\$US 10,000
Spooner Limited (“SPOONER”)	100%	ชั้น 27 อาคารสเติล็กซ์เฮาส์ 698 บรินซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2

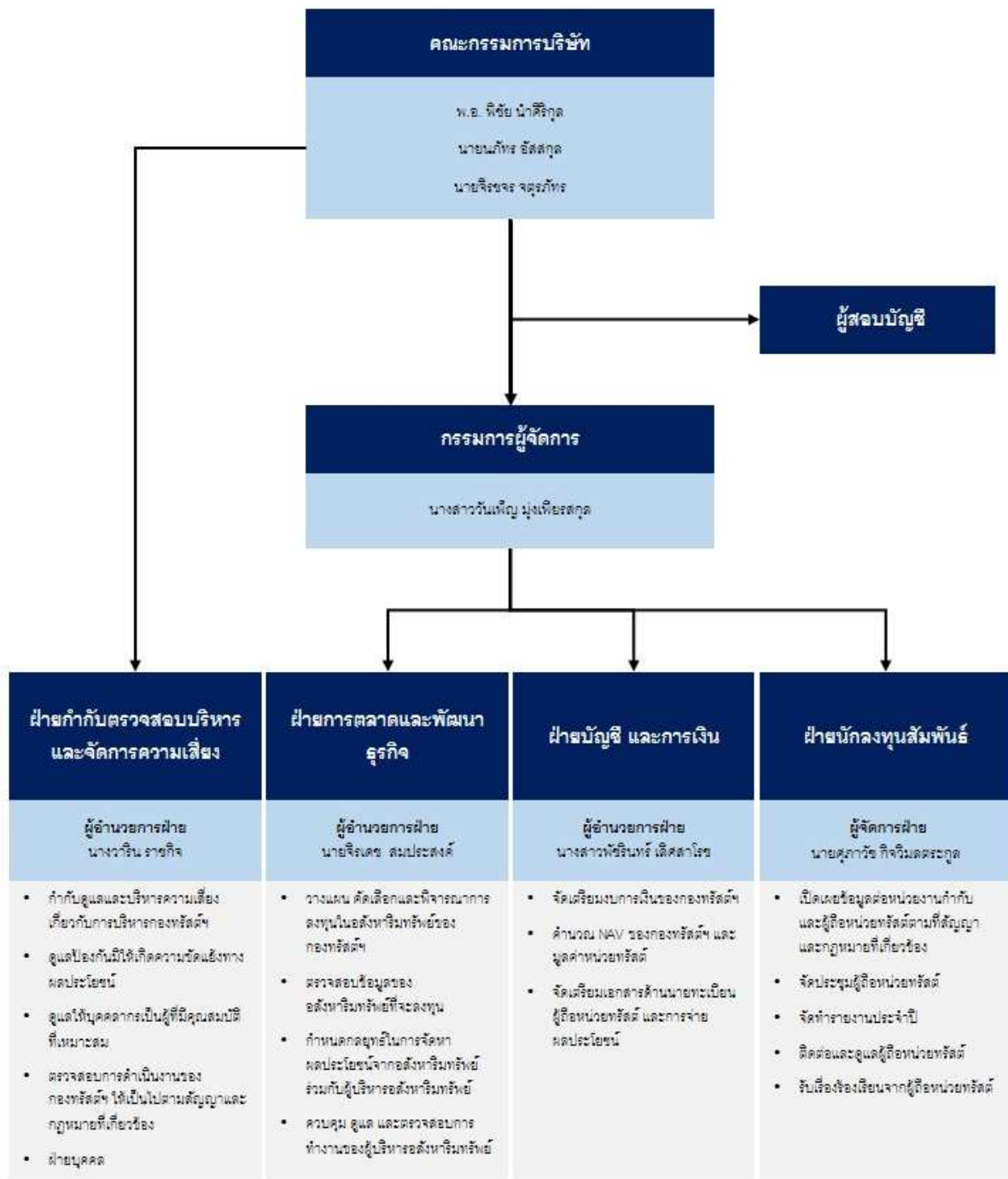
ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครื่องบางกอกแลนด์ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่

<http://www.bangkokland.co.th> และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

ก) โครงสร้างบริษัท



ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข) รายชื่อและประวัติกรรมการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
พันเอกนายแพทย์ พิชัย นำศิริกุล ประธานกรรมการ	2559 <i>Director Certificate Program</i> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย 2520 – 2522 แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซ็นต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทัฟต์ บอสตัน สหรัฐอเมริกา 2517 – 2520 แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซ็นต์ แมรี่ นิวยอร์ค สหรัฐอเมริกา 2517 แพทย์ฝึกหัด รพ.รามาริบดี 2516 แพทยศาสตรบัณฑิต รพ.รามาริบดี มหาวิทยาลัยมหิดล	2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2536 – ปัจจุบัน แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ รพ. เซนต์ หลุยส์ 2523 – 2535 แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ แผนกทางเดินหายใจ รพ.พระมงกุฎเกล้า
	2546 <i>Director Certificate Program</i> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย 2545 – 2547 ปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2537 – 2541 วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตต์ สหรัฐอเมริกา	2558 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บัญชาดา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2547 – 2558 รองกรรมการผู้จัดการ บัญชาดา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด 2547 เศรษฐกร

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

		สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง 2544 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน) 2541 – ปัจจุบัน ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ บริษัท เซ็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด 2541 - 2545 เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง
นายจิรขจร จตุรภัทร กรรมการอิสระ	2559 <i>Director Certificate Program</i> สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทย 2558 <i>Thailand CG Forum Governance as driving force for business sustainability</i> <i>CG Forum 3/2015 Risk Oversight: High Priority Roles of the Board</i> ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2553 หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) 2548 หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap การค้าพันธบัตร และ ตลาดการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2546 – 2548 ปริญญามหาบัณฑิต	2558 – 2563 คณะกรรมการรอบสัมพันธ์คัดเลือก การเข้าเรียนใน Sasin MBA Class 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2556 – ปัจจุบัน ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุน ต่างประเทศ บริษัท เครือไทย โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป) 2552 – 2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงาน คณะกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป) 2549 – 2552 นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2548 – 2549

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

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

ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่องรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ฯ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
9. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์ฯ

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ. หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ
ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมทั้งจะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนอง

เดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ฯ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ฯ
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่จำเป็นและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
นางสาว วันเพ็ญ 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 แอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
		2541 – 2543 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลของทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
		2539 – 2541 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
นางวาริน ราชกิจ ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	2557 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
		2543 – 2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
นายจิรเดช สมประสงค์ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและ พัฒนาธุรกิจ	2559 Certified Venue Management School (VMS) Venue Management Association, Australia (VMA) 2555 วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด University of Northumbria, Newcastle, United Kingdom	2558 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา ธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2557 – 2558 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

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
		ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เมษายน – กรกฎาคม 2550 ผู้จัดการฝ่ายสถานที่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและ การเงิน	2541 บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2534 บัญชีบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2564 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2559 – 2564 ผู้ช่วยรองประธานฝ่ายการเงิน บริษัท บางกอกพัฒนามอเตอรส์ จำกัด 2557 – 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2547 – 2557 นักบัญชี บริษัท โรวีไทย จำกัด
นายศุภาวัช กิจวิมลตระกูล ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	2562 วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการและการวิเคราะห์การ ลงทุน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 2561 หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท รุ่น 1/2561 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	2563 – ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 2562 – 2562 ผู้ช่วยจัดการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 2561 – 2562 ผู้ช่วยฝ่ายการเงิน บริษัท พลาสติก และหีบห่อไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
	2554 บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	2559 – 2561 ที่ปรึกษาด้านการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศ ไทย) จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็คฯ ตั้งแต่ มกราคม 2543 – กรกฎาคม 2556
- นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็คฯ ตั้งแต่ มกราคม 2543 – สิงหาคม 2557
- นายจิรเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็คฯ ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2553 – กันยายน 2557

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดย มีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผยให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ฯ
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะนำไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ฯ อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีกรตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการ

กองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

1.11 หลีกเลียงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์ที่จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ฯ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- (ก) ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ
- (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ
- (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ
- (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ฯ ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดการผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้ให้เช่า/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทนค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แบบ 56-REIT1) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.3 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

2. การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- 2.1 เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 2.2 ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศสช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 2.3 ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ฯ ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

3. การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์ และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ฯ

3.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถ เข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับ ธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี อื่นๆ หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวนติดต่อ หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ฯ ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับ ธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

(ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์ฯ โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสาร อื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ฯ ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมเป็น ลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของ กฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่ง ใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม 1. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวม

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

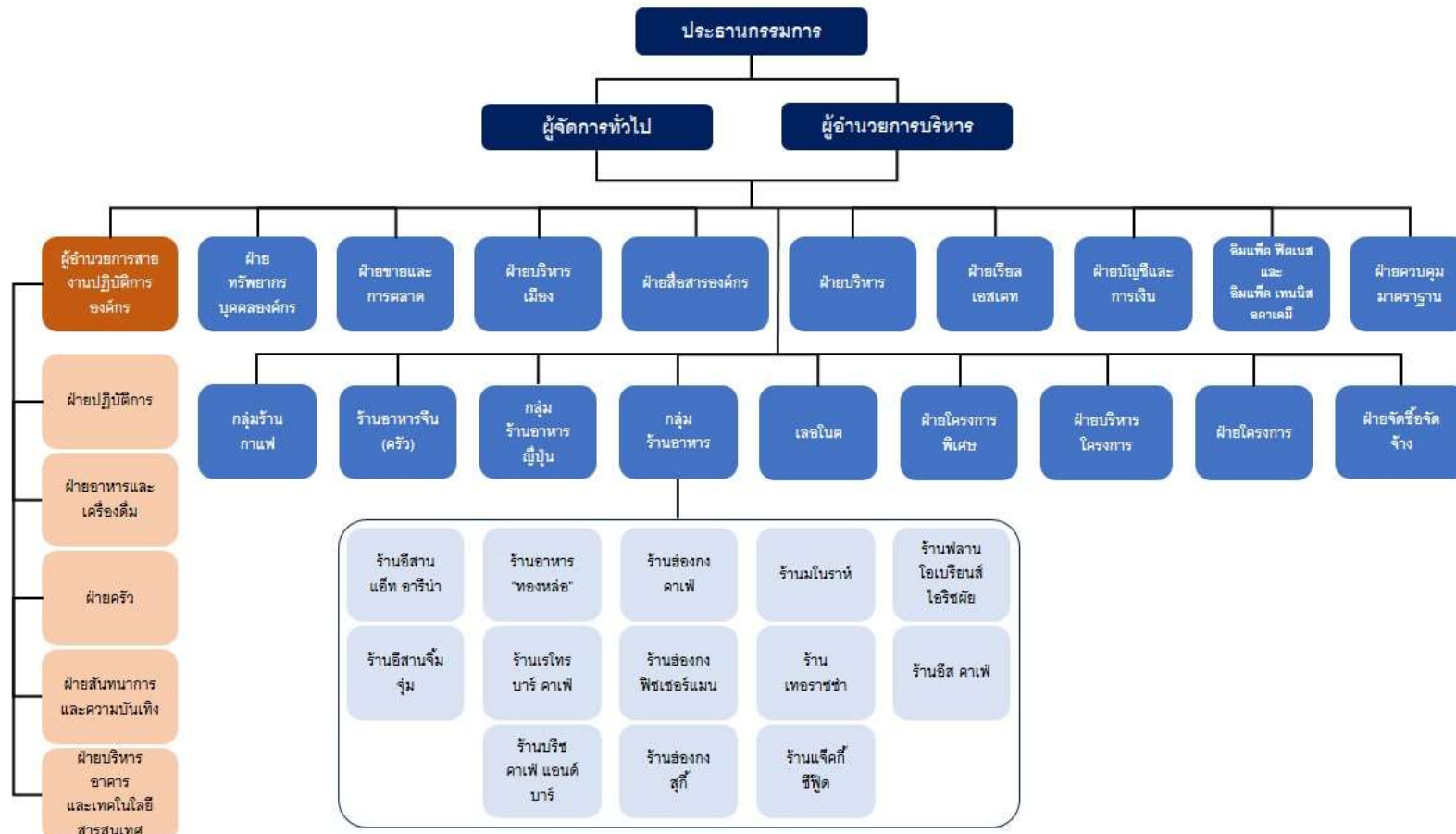
8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 100)
รายชื่อกรรมการ	- นายชยุต พงษ์กาญจนพานิช - นายชยุต อังกาญจนพานิช
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน – 31 มีนาคม
โทรศัพท์	02-833-5545
โทรสาร	02-833-5546
Website	http://www.impact.co.th

หมายเหตุ: โครงสร้างการถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดูได้ที่หัวข้อ 2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



2) รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์	ประธานกรรมการ
นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางสาวกุลวดี จินตวร	ผู้อำนวยการบริหาร
นายลอย จุน ฮาว	ผู้จัดการทั่วไป
นายทวีศักดิ์ ธีระเกียรติกำจร	ที่ปรึกษาประธานกรรมการ

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าจะโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการและ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

(4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

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:	02-673-3999
โทรสาร:	02-673-3988
Homepage:	http://www.kasikornasset.com

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9999%
2	นายประทาน อัคราวรรณ	1	0.0000%
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.0000%
	รวม	27,154,274	100%

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้อหากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

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

8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

8.4 คณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี

8.5 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

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

โทรศัพท์: 02-264-9090

โทรสาร: 02-264-0789-90

เว็บไซต์: www.ey.com

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์: 02-009-9000

โทรสาร: 02-009-9991

เว็บไซต์: <http://www.set.or.th/tsd>

อีเมล: SETContactCenter@set.or.th

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

ที่อยู่: 719 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์: 02-717-0801-8

โทรสาร: 02-717-0800

เว็บไซต์: <https://www.thevaluation.com/>

อีเมล: info@thevaluation.com

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

นโยบายกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ จัดให้มีระบบงานในการควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และงานที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแล และตรวจสอบอย่างชัดเจน

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ในปี 2564/2565 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	20 พ.ค. 2564	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน การจัดส่งรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือ 	<ul style="list-style-type: none"> งดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของผลประกอบการสำหรับงวด 1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564 ให้จัดส่งรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบในเรื่องที่เกี่ยวข้องแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือ 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อบริหารสภาพคล่องในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
		หน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564	หน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564	
2	05 ส.ค. 2564	• การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	• งดจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนของผล ประกอบการสำหรับ งวด 1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	• เพื่อบริหารสภาพคล่อง ในสถานการณ์ปัจจุบัน
3	11 พ.ย. 2564	• การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	• งดจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนของผล ประกอบการสำหรับ งวด 1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	• เพื่อบริหารสภาพคล่อง ในสถานการณ์ปัจจุบัน
4	16 ธ.ค. 2564	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
5	28 ม.ค. 2565	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
6	10 ก.พ. 2565	• การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	• ให้จ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนในอัตรา หน่วยละ 0.05 บาท ในวันที่ 11 มี.ค. 2565	• เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายการจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทน ของกองทรัสต์ฯ และ เกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

9.4 การลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของบริษัทฯ จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใดๆ ของบริษัทฯ รวมถึงตลอดถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกิจการค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใดในประการที่น่าจะทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทฯ เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงานจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

หากกองทรัสต์ฯ จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯ ด้วย

6. ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

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

7. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่มีจำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

8. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกละเมิดสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ฯ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์ฯ สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกละเมิดสัญญา

9. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีนี้ที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ผู้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทุนทรัสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์ที่ตั้งต่อไปนี้

(1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทุนทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ฯ จะแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มาดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ใดๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ฯ (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของทรัสต์ประกอบด้วย) จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

1. พิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) บริษัทฯ (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของทรัสต์ประกอบด้วย) จะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ฯ ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

- เทียบเคียงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน
- เทียบเคียงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- กำหนดดัชนีชี้วัดผลงาน โดยต้องมีปัจจัยหลักอย่างน้อย 3 ปัจจัย ดังนี้

ก. ปัจจัยรายได้ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ รายได้ที่ทำได้จริง

ข. ปัจจัยกำไรขั้นต้น โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ กำไรที่ทำได้จริง

ค. ปัจจัยอัตราการกำไรขั้นต้น โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ อัตราที่ทำได้จริง

3. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4. จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย โดยการติดตามเป็นประจำทุกปี และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายใน ให้บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ (ถ้ามี)

5. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.8.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยอาจมีความเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากทรัสต์ดีด้วยในบางกรณี) จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้รับการจัดการอย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการ

(1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ

(2) ดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้ให้บริการ/ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาบริการ/สัญญาเช่า

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- (3) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- (4) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
- (5) ควบคุม ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน

2. บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้

3. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เพื่อให้สามารถเพิ่มการหารายได้และลดความเสี่ยงจาก ความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้กำหนดไว้

4. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้ให้บริการ/ผู้เช่าและวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าบริการ/ค่าเช่าของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี

5. บริษัทฯ จะกำหนดเงื่อนไขค่าตอบแทนที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือ กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน

6. บริษัทฯ จะทบทวนอัตราค่าบริการ/ค่าเช่าที่คิดกับผู้ให้บริการ/ผู้เช่า ว่ายังเหมาะสมหรือไม่ (โดยอาศัยข้อมูลและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยเปรียบเทียบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพื่อกำหนดเงื่อนไขหรือระยะเวลาการให้บริการ/เช่าและอัตราค่าเช่าที่ให้ประโยชน์แก่กองทรัสต์ฯ สูงสุดภายใต้สถานการณ์ในขณะนั้น

7. บริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนงานที่เกี่ยวข้องในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานควบคุมงานอาคาร ที่จอดรถ ทางเข้าออก การบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้ง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่

เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายใต้งบประมาณที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯและได้รับการพิจารณาให้ความเห็นและเห็นชอบโดยทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์

8. บริษัทฯ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

9. บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในด้าน

- การจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าเช่า/ค่าบริการโดยครบถ้วน
- การจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
- การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อก่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
- การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของต่อบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ด้วย

10. บริษัทฯ จะกำหนดในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าในกรณีที่บริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือและความเสียหายอย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ สามารถยกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

9.8.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

9.9 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทฯ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรสุทธิ/การเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่/หรืออัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
3. บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้ใช้พื้นที่และให้เช่า
4. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 1. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนโดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 2. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 3. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

5. กองทรัสต์ฯ และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์และช่องทางจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
 1. การประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 2. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีให้ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ฯ อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 3. การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 1. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
 2. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
 3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

9.10 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (บาท)	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (บาท)
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	73,718,573	101,731,710

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none">ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานเช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืนรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเล็กลงของทรัสต์ฯรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกของทรัสต์ฯ หรือ เหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกของทรัสต์ฯ ล่วงหน้ารายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นวงลงทุนเกิดสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none">ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่นการแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none">ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น/ รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none">รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none">รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

เปิดเผยตามรอบ	• งบการเงิน
ระยะเวลา	○ รายไตรมาส: 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี ○ ประจำปี: 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)
	• การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
	• แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี
	• รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
	• ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9.12 การจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

- 1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมซึ่งมีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

1.1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ฯของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

1.2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือที่กำหนดไว้ใน (1.1) ของข้อนี้

ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ฯ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯซึ่งถือหุ้นทรัสต์ฯรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ฯที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ โดยระบุเหตุผลในการเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ให้ทรัสต์ฯดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯได้โดยให้ปฏิบัติตาม

วิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้จริง

2) องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นำนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

2.2) ประธานในที่ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

2.3) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อแล้ว ผู้ถือหุ้นบางซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมด้วย

3) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

4) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

5) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

5.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ***

5.2 ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่นับสิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(8) การเลิกกองทรัสต์ฯ

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ หรือการจัดการกองทรัสต์ฯ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

*** ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์***

6) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถ้อยแถลงของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

9.13 การสรรหากรรมการ

บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1) บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.1 ของหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัทฯ เสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

2) กรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยพิจารณา ดังนี้

- พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มีประสบการณ์ในธุรกิจหรือเกี่ยวข้อง กับที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบตามที่กำหนด
- ตรวจสอบรายชื่อว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ โดยหากเป็นกรรมการเดิมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกรวาระ อาจพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ดำรงตำแหน่ง
- กรณีแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระของบุคคลที่เสนอให้เป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ

3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

3.1) หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง

3.2) ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน

3.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่ 2 ภายหลังจากจดทะเบียนบริษัทฯ นั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ถัดไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชี: วรรณวิไล เพชรสร้าง

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) : 2,300,000 บาท (รวมค่าตรวจทานรายงานประจำปี)

(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) : ไม่มี

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

1. ด้านสิ่งแวดล้อม

1.1 นโยบายและกรอบปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความสมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม ผนวกการให้พลังงานอย่างประหยัด เลือกลงพลังงานทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแลสถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้หลัก 1am 3R (Reduce, Reuse/Recycle, and Replenish) เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อนึ่งการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบาย ดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการทำงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปีและสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบและจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ และอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดีและการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

1.2 การจัดการด้านพลังงาน

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์ม โดยในปี 2564 (เดือนมกราคม – กันยายน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 4 สิ้นทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2563 3.32 MJ/m ²	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม – ธันวาคม 2564
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	3.19 MJ/m ² (คาดการณ์ที่ลดลงร้อยละ 4 จากค่า ดัชนีเฉลี่ยปี 2563)	ทำได้จริง 2.77 MJ/m ² (ลดได้ร้อยละ 16.57 จากปี 2563)
ผลประหยัด	0.13 MJ/m ²	0.55 MJ/m ²
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	774,205.85 kWh/ปี	2,944,242.16 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	2,903,271.94 บาท	10,775,926.31 บาท

ผลสรุปการอนุรักษ์พลังงานในปี 2564 บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายด้านพลังงานและจากการตรวจเช็คผลประหยัดพลังงานเป้าหมายที่วางไว้ร้อยละ 4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถประหยัดพลังงานได้จริงที่ร้อยละ 16.57 หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 10,775,926.31 บาท โดยมาจาก

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เปลี่ยนอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง จากหลอดเมทัลฮาไลต์ เป็นหลอด LED ประสิทธิภาพสูงที่ไฟฟ้าใช้งานต่อหลอดต่ำ และได้ติดตั้ง Air Curtain เพิ่มเติมที่ Lobby Hall 5 และ Air Split type ที่ห้อง VIP 801-802 อาคาร 8 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2564 (มกราคม – ธันวาคม) นั้น มีรายละเอียด 11 มาตรการหลัก ได้แก่

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2564 (kWh)
	ดำเนินการลงทุนในปี 2564 บันทึกผลประหยัดในต่อปี 2564	
1	ติดตั้งท่อน้ำเย็นใช้งานที่ห้อง VIP 501-502 (ไม่เดินเครื่อง 250 ตัน ฝั่งอาคารอิมแพ็ค เอ็กซ์บิซัน เซ็นเตอร์ เพิ่ม) โดยใช้น้ำเย็นฝั่ง อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ แทน	17,118.42
2	เปลี่ยนหลอดเมทัลฮาไลต์ บริเวณ Loading 1-3 ขนาด 250 วัตต์ มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 150 วัตต์ แทน	41,814.33
3	เปลี่ยนหลอดเมทัลฮาไลต์ บริเวณ Royal Jubilee ขนาด 250 วัตต์ มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 150 วัตต์ แทน	4,414.29
4	เปลี่ยนหลอด PAR65 บริเวณ Royal Jubilee ขนาด 300 วัตต์ มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 30 วัตต์ แทน	14,893.81
5	เปลี่ยนหลอดเมทัลฮาไลต์ บริเวณ Drop Off อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1-3 Lv.2 ขนาด 150 วัตต์ มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 80 วัตต์ แทน	3,804.28
6	การลดการใช้พลังงานในระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ที่อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	299,485.47
7	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED บริเวณ Lobby อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1-3	2,562,711.56
	คิดเป็นเงินประหยัดได้	2,944,242.16 บาท

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เน้นการบริหารจัดการด้านระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบปรับอากาศ เช่น เมื่อลูกค้าอยู่ในพื้นที่น้อยและใกล้เวลาเลิกงาน ผู้ปฏิบัติจะปิดเครื่องปรับอากาศ แต่ยังคงเปิดระบบทำน้ำเย็นเลี้ยง AHU

อีกทั้ง มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแนะนำลูกค้าให้ใช้พื้นที่บริการในพื้นที่ที่มีการใช้พลังงานร่วมกันมากขึ้น

รายการ	ผลประหยัดในปี 2564 (ม.ค.-ธ.ค.)
ผลประหยัดทางด้าน Operation	2,276,645.75 kWh
คิดเป็นเงินที่ประหยัดได้	8,537,421.55 บาท

นอกจากนี้ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

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

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1-2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก
4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่
5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กร เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน
6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวค้ำหามาตรการขององค์กร โดยมีพนักงานเข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน

(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)



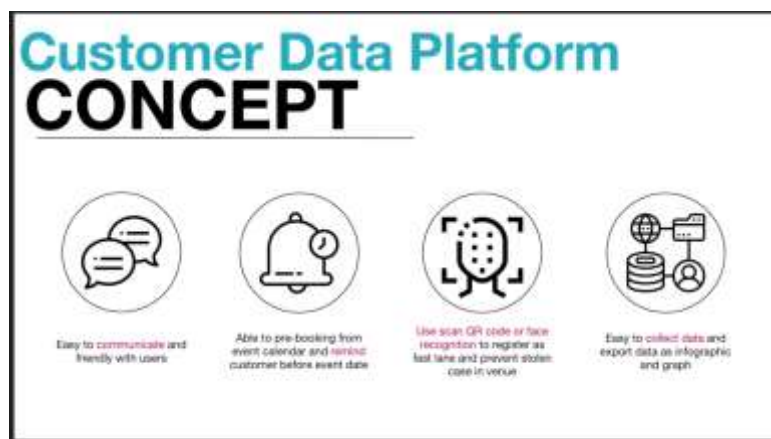
ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 4 อาคาร อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค เอ็กซีบีชั่น เซ็นเตอร์ และอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม

เดือน	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2563 (ม.ค.-ธ.ค) (kWh/m ²)	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2564 (ม.ค.-ธ.ค) (kWh/m ²)	คิดเป็นผลประหยัด (kWh/m ²)
มกราคม	0.97	0.89	-0.08
กุมภาพันธ์	1.00	1.49	0.49
มีนาคม	1.61	0.94	-0.06
เมษายน	2.31	1.26	-1.05
พฤษภาคม	2.48	1.05	-1.43
มิถุนายน	1.56	0.71	-0.84
กรกฎาคม	1.04	0.63	-0.41

เดือน	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2563 (ม.ค.-ธ.ค.) (kWh/m ²)	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2564 (ม.ค.-ธ.ค.) (kWh/m ²)	คิดเป็นผลประหยัด (kWh/m ²)
สิงหาคม	0.86	0.60	-0.26
กันยายน	0.84	0.59	-0.25
ตุลาคม	0.71	1.28	0.57
พฤศจิกายน	0.72	0.80	0.08
ธันวาคม	0.88	0.66	-0.13
เฉลี่ย	0.93	0.77	ลดลง 0.15

1.3 นวัตกรรมและเทคโนโลยี

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้นวัตกรรมในการบริหารการจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (Microsoft Dynamics AX) รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารการจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ให้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น (R2i: คือโครงการส่งเสริมศักยภาพแก่พนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดการคิดค้นนวัตกรรมสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ในการนำมาใช้พัฒนาในการทำงาน และเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ทางธุรกิจให้โดดเด่นในด้านเทคโนโลยี



2. ด้านสังคม

2.1 การดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบเดือนเมษายน 2564 – มีนาคม 2565 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 11 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กร เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับขี้อปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

2.2 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,148 คนแบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,093 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 55 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,093 คนประกอบด้วยเพศชาย 549 คน และเพศหญิง 599 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง มีเพศหญิงอยู่ที่ 25 คน และเพศชาย 30 คน

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความทุพพลภาพ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็นร้อยละ 1 โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีการรับพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 12 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพเป็นพนักงานประจำ ได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค

2.3 การพัฒนาชุมชนและสังคม

กองทรัสต์ฯ ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2564 (เดือนมกราคม – ธันวาคม) ดังนี้

2.3.1 โครงการบริจาคโลหิต

สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภาอากาศไทยประจำปี 2564 (เดือนมกราคม – ธันวาคม) เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภาอากาศในการจัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อจ่ายให้กับผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองทรัสต์ฯ ได้ให้สภาอากาศไทย ใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการบริจาคโลหิตโดยไม่คิด

ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จำนวน 2 ครั้ง ณ ห้องเซฟไฟร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และ ห้องแอมเบอร์ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ได้แก่

ครั้งที่ 1 วันที่ 9 มีนาคม 2564

ครั้งที่ 2 วันที่ 9 ธันวาคม 2564



2.3.2 จัดตั้งโรงพยาบาลนุชราคม

สนับสนุนพื้นที่จัดตั้งโรงพยาบาลนุชราคม เพื่อรับมือวิกฤตโรคระบาดโควิด-19 โดยใช้พื้นที่อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1-3 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม – กันยายน 2564



2.3.3 กิจกรรมฉีดวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19

สนับสนุนภาครัฐจัดกิจกรรม ฉีดวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 ให้กับประชาชนในชุมชน เมืองทองธานี และพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ณ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค เอ็กซิбиชั่น เซ็นเตอร์ อาคาร 6 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คือ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ครั้งที่ 1 วันที่ 21-23 พฤษภาคม 2564

ครั้งที่ 2 วันที่ 11-13 มิถุนายน 2564

ครั้งที่ 3 วันที่ 15-17 ตุลาคม 2564

ครั้งที่ 4 วันที่ 5-7 พฤศจิกายน 2564



2.3.4 การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม



สนับสนุนพื้นที่ ห้องเซฟไฟร์ 112 สำหรับฟังคำบรรยายการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ด้านน้ำเสีย และด้านการบริหารจัดการขยะ ในพื้นที่เมืองทองธานี และพื้นที่โดยรอบของกองทรัสต์ฯ โดยร่วมมือกับกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม และเทศบาลนครปากเกร็ด วันที่ 3 ธันวาคม 2564

2.3.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย การจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานด้านรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนื่องยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมี 3 กิจกรรมหลักเพื่อบรรลุเป้าหมาย ในแต่ละปี (เดือนมกราคม – ธันวาคม) ได้แก่

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดงและอาคารจอดรถ โดยในปี 2564 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกิน 1 ครั้ง ของจำนวนงานปี 2564 โดยในปี 2564 ไม่มีเหตุโจรกรรมทรัพย์สิน
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยในปี 2564 ไม่มีอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงาน
3. ลดข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการในการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ทางด้านการให้บริการรักษาความปลอดภัย ไม่เกิน 4 ครั้ง โดยในปี 2564 ไม่มีข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการ

นอกจากการวางนโยบายในระดับผู้บริหารและ 3 กิจกรรมหลักแล้ว ยังมีการจัดประชุมคณะทำงานอย่างสม่ำเสมอ การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากคณะกรรมการตรวจสอบภายในองค์กร

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ 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) ดังนั้น **“ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และปรับปรุงพัฒนาประสิทธิผลของระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมาย”** โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากแนวนโยบายขององค์กร ดังต่อไปนี้

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

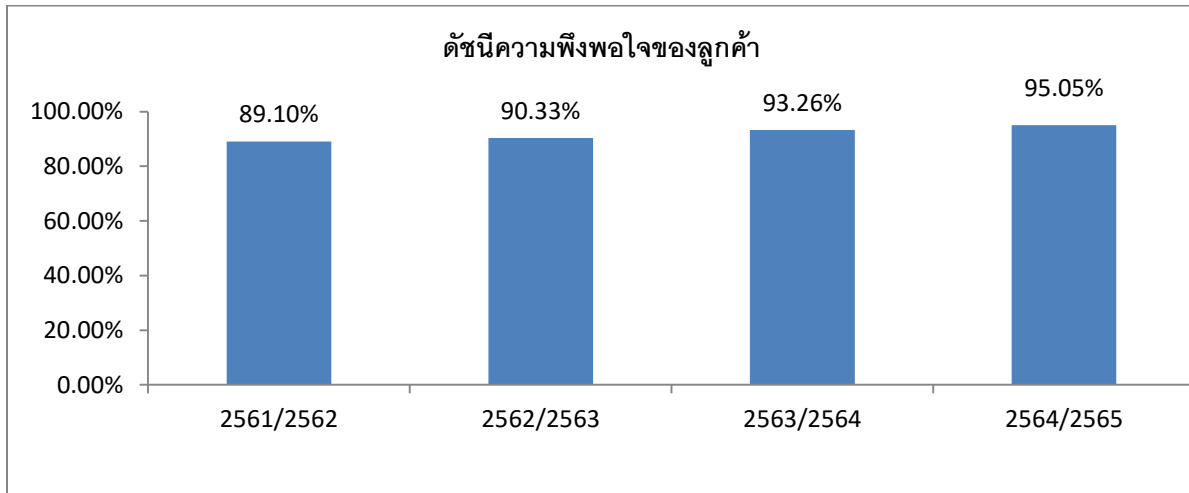
นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual)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

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทิศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมีดัชนีความพึงพอใจของลูกค้า นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 – มีนาคม 2565 อยู่ที่ร้อยละ 95.05 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดือนเมษายน 2563 ถึง มีนาคม 2564 ที่เท่ากับร้อยละ 93.26



ข้อมูล ณ เดือนเมษายน 2565

2.3.6 การป้องกันโรคระบาดในพื้นที่ อันเนื่องมาจากสถานการณ์ โควิด-19

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกมาตรการป้องกันและเฝ้าระวังเชื้อไวรัสชนิดนี้ทันทีที่มีการระบาดในประเทศจีน และเริ่มแพร่ระบาดเข้าสู่ประเทศไทย ซึ่งได้มีการออกมาตรการทันที พร้อมดำเนินการเฝ้าระวัง ฆ่าเชื้อโรค ดูแลพื้นที่การจัดงาน ทุกพื้นที่อย่างเคร่งครัด เพื่อแสดงออกถึงความห่วงใยและใส่ใจลูกค้าผู้มาใช้บริการอย่างเต็มที่ รวมถึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กลุ่มผู้จัดแสดงงานได้ทราบถึงความเป็นเจ้าของสถานที่ ที่พร้อมดูแลทุกพื้นที่ให้ปลอดภัย โดยมี 10 มาตรการ ดังนี้

1. ติดตั้งเครื่องวัดอุณหภูมิร่างกายและตรวจวัดอุณหภูมิร่างกายด้วยเครื่องเทอร์มัลสแกน (Thermal-Scanner) หรือเทอร์มัลกัน (Thermal-Gun)
2. ฉีดพ่นฆ่าเชื้อโรคทุกอาคารด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อไวรัส และทำซ้ำอย่างต่อเนื่อง
3. เพิ่มความถี่การทำความสะอาดจุดสัมผัสสาธารณะ เช่น รววจับ ลิฟต์ รถ Shuttle Bus ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อไวรัส
4. ทำความสะอาดห้องน้ำทุก 10 นาที ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อไวรัส
5. บริการแอลกอฮอล์เจลล้างมือ ครอบคลุมทุกพื้นที่
6. เพิ่มรอบความถี่ในการล้างระบบปรับอากาศ
7. พนักงานสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่ปฏิบัติงาน
8. จัดให้มีเจ้าหน้าที่พยาบาลและทีมประสานงานกับโรงพยาบาลกรณีพบผู้ที่มีอาการรุนแรง เช่น มีไข้สูง ไอ เจ็บคอ มีน้ำมูก หรือหายใจเหนื่อยหอบ
9. ให้ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการแพร่ระบาดและการป้องกันโรคผ่านทางสื่อประชาสัมพันธ์
10. จัดเตรียมถังขยะสำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยโดยเฉพาะ

3. ด้านการกำกับดูแลกิจการ

3.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

- 3.1.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- 3.1.2 ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- 3.1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 3.1.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 3.1.5 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป
- 3.1.6 บริษัทคู่ค้า
- 3.1.7 ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
- 3.1.8 ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

3.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

- 3.2.1 การจัดหาและจัดตั้งให้มือสมัครอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีความน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้แก่ มีทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ฯ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรม

และมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับ และน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

3.2.2 การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกเหนือจากทรัสต์ที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติและสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ฯ สืบต่อไป

3.2.3 การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

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

3.3 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

3.3.1 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดโดยกองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

3.3.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมี

การตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

3.3.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3.4 การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

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 และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

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

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

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

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

- เปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่สัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- จัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ

- ติดต่อ และดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์
- รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ฯ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- 2.1 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2.2 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ
- 2.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ
- 2.5 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ
- 2.7 ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.8 ระบบการตรวจสอบ และควบคุมภายใน
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none">● ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบัญชีและการเงิน และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)● ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)● ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none">● ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ● ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์● ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)
4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none">● ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์● ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	(ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)
7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบัญชีและการเงินและฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน)ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบัญชีและการเงิน)

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none">● ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)● ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน)● ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบัญชีและการเงิน)
9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none">● ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน● ระบบการรับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)
10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none">● ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท● ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของทุกฝ่ายงาน)

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยบริษัท อิมแพ็คฯ และผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท อิมแพ็คฯ ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ 	<p>1.1 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่อยู่อาศัยของ บริษัท อิมแพ็คฯ จากกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหาร ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hong Kong Fisherman - Hong Kong Café - Flann O'Brien's Irish Pub - Terrazza Restaurant and Bar - Manorah Thai Restaurant - Bistro de Champagne - Ease Café (Challenger) - Ease Café (Forum) - Taisho-Tei Ramen 	<p>ราคาเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็คฯ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนดังกล่าว นั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหาร ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ เทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ) พบว่าอัตราดังกล่าว นั้น ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		ร้านค้าในส่วนของโรงแรม โนโวเทล	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการติดตั้งสื่อในอัตราที่เหมาะสม และมีเงื่อนไขการเช่าเดียวกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
		Taisho-Tei Ramen (Sky Kitchen)	- กองทรัสต์ฯ ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็คฯ ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็คฯ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่กองทรัสต์ฯ เนื่องจากพื้นที่เช่า (Sky Kitchen) เป็นลักษณะศูนย์อาหารที่มีบริการส่วนกลางร่วมด้วย อัตรา

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
				จึงแตกต่างจากอัตราในพื้นที่อื่นๆ ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งอัตราดังกล่าวนั้นไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินกิจการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ Sky Kitchen
		ห้องเก็บของ Retro Bar & Café	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ในอัตราที่ตกลงร่วมกันและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	อัตราเช่าคงที่ต่อเดือน เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าเพื่อเก็บของ (Non-commercial) ซึ่งเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งเช่าพื้นที่สำหรับเก็บของเช่นเดียวกัน
		1.2 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ	- อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องานดังนี้ - AFC Champion League 2021 - ประชุมเตรียมความพร้อม การจัดฉีดวัคซีนโควิด-19 สำหรับนักเรียน/นักศึกษา จังหวัดนนทบุรี	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>- การฉีดวัคซีนโควิด-19 (Pfizer) สำหรับนักเรียน วันอาทิตย์) นักศึกษา/ 15-17 ตุลาคม และ 5-7 พฤศจิกายน 2564)</p> <p>- SmartHeart presents Thailand International Pet Variety Exhibition ครั้งที่ 11</p>	
		<p>1.3 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)</p>	<p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่บริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ (Rights Fee) และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วน of ค่าบริการค่าไฟ ค่าน้ำประปา ในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วน of ค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัว</p>	<p>รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยง (Rights Fee) ที่กองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับ การเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงบริษัท อิมแพ็คฯ) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและ</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>ตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณะ ภาครัฐ ภาคที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>เครื่องดื่มนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>1.4 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่โฆษณาระยะเวลาจากกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา</p>	<p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของบริษัท อิมแพ็คฯ บนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมด</p>	<p>รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Rights Fee) ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปของส่วนแบ่ง ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ที่จะมีการเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ นั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมา</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>- บริษัท อิมแพ็คฯ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสรุปสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 แล้ว</p>	<p>เปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p> <p>รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.6 บริษัท อิมแพ็คฯ เข้าใช้คู่สายโทรศัพท์และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อาคารบางกอกแลนด์ และอาคารThunder Dome</p>	<p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์ โดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์</p>	<p>อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยบริษัท อิมแพ็คฯ เข้าเพื่อการใช้งานในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล</p>
		<p>1.7 บริษัท อิมแพ็คฯ ในส่วนของโรงแรมโนโวเทลใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการในอัตราเหมาเป็นรายเดือนตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน และมีเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น</p>	<p>อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ เข้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ฯ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล</p>
		<p>1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)</p>	<p>- กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลง</p>	<p>ในส่วนของอัตราค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ใช้อัตราเหมาซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางบริษัท อิมแพ็คฯ เคยเสนอให้แก่ผู้บริบบริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราราคาตามพื้นที่นั้นกองทรัสต์ฯ จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>ร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2566</p> <p>1.9 บริษัท อิมแพ็คฯ ในส่วนของอาคาร The Portal ใช้บริการงานระบบสาธารณูปโภคของกองทรัสต์ฯ</p> <p>1.10 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาสำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารในส่วนที่ดินของบริษัท อิมแพ็คฯ</p> <p>1.11 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และ</p>	<p>ร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2566</p> <p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าไฟฟ้า ค่าน้ำเย็น ค่าน้ำดี ในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการดับเพลิง เมื่อเกิดเหตุสปริงเกอร์แตก และค่าเชื่อมต่ออุปกรณ์ Wifi ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p> <p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการคิดตามจริงจากมิเตอร์ที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานราชการในแต่ละเดือน</p> <p>- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วน</p>	<p>อัตราค่าบริการที่เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการคำนวณส่วนเพิ่มเติมของต้นทุน ให้ครอบคลุมต้นทุน ค่าบำรุงรักษา และค่าบริหารจัดการแล้ว</p> <p>เป็นอัตราที่เหมาะสมและครอบคลุมต้นทุน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางการค้า แต่เป็นพื้นที่ที่เสริมสร้างทัศนียภาพ หรืออำนวยความสะดวกแก่บุคคลโดยทั่วไป</p> <p>เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้เสีย</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		สถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวสำหรับ IMPACT Laundry Room	ของ ค่าน้ำประปา ค่าระบบไฟฟ้า และค่าน้ำเย็นในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	ค่าใช้จ่าย ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ จะได้รับรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้
		1.12 บริษัท อิมแพ็คฯ ในส่วนของ The Portal ใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์ฯ	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการในอัตราราคาและเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ เฝ้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดงาน ผู้เข้าร่วมงานและผู้ให้บริการที่อาคาร The Portal ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ฯ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.13 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่วางตู้คอนเทนเนอร์	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองทรัสต์ฯ ไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย
		1.14 กองทรัสต์ฯ ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีด	- กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีดในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2563 – 31 มีนาคม 2566	อัตราค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับข้อเสนอของผู้ให้บริการรายอื่น

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<p>- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์ฯ ว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee)</u></p> <p>คิดเป็นร้อยละ 0.25 – 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว) โดยเก็บเป็นรายเดือน</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)</u></p> <p>คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปี</p>	<p>โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทนี้รวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี	
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทแม่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อขายสินค้า - Double Lake Booth	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขเดียวกันกับผู้เช่ารายอื่นระยะเวลาตั้งแต่ 29 กันยายน 2562 - 28 กันยายน 2565	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ	- กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์สินค้านั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
5. ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทแม่ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	5.1 รายการความช่วยเหลือทางการเงินและใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM	- ธนาคารกลีกรไทยในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน	- เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด - สำหรับการเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM เป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี</p> <p>- ในระหว่างปี 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท</p>	
		<p>5.2 ธนาคารใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการจัดงาน</p>	<p>- อัตราค่าบริการตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ที่ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียดงานดังนี้</p>	<p>อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			<p>- Executive Seminar 2021 Purposeful & Practical Leadership</p>	
<p>6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)</p>	<p>- บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>รายการความช่วยเหลือทางการเงิน</p>	<p>- บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ฯ ในเดือน พฤษภาคม 2558 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ เมษายน 2559 รวม 72 งวด</p>	<p>เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด</p>

12.2 นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในขนาดและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 - 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้นจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็น ธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
 - 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ผลการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565	1 เมษายน 2563 – 31 มีนาคม 2564	1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	20,371.85	20,272.16	20,408.62
หนี้สินรวม	4,279.45	4,266.57	4,301.25
สินทรัพย์สุทธิ	16,092.40	16,005.59	16,107.37
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8549	10.7963	10.8650
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	659.10	1,102.56	2,294.76
รวมค่าใช้จ่าย	500.33	662.28	1,073.72
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	158.77	440.28	1,221.04
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	2.16	6.42	16.78
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160.93	446.70	1,237.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.11	0.30	0.83

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565	1 เมษายน 2563 – 31 มีนาคม 2564	1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563
งบกระแสเงินสด			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	223.32	249.39	1,924.58
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(195.19)	(671.96)	(1,479.53)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	27.13	(422.57)	445.05
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	263.22	685.79	240.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	290.35	263.22	685.79

14. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2565	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2564
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	33.38	27.03
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	656.52	1,087.11
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	659.10	1,102.56
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	160.93	446.70
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	87.11	87.27
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	24.51	41.09
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.11	0.30
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.10	0.32

1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 ทั้งหมด 659.10 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 656.52 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.44 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 2.14 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 500.33 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 84.66 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 128.82 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เท่ากับ 73.72 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 64.68 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 30.00 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 2.79 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 2.89 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 112.76 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 158.77 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 0.26 ล้านบาท และมีกำไร

สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 1.91 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 160.93 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,371.85 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,279.45 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,092.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8549 บาท

1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 656.52 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 81
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 5
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับร้อยละ 11
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถเท่ากับร้อยละ 2
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาเท่ากับร้อยละ 1

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2565	ณ 31 มีนาคม 2564
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	33.38	27.03
อัตราราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	32.06	66.71

ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 0.44 ล้านบาท จากเงินจากรายได้ฝากไว้ในธนาคารกสิกรไทย และ กรุงศรีอยุธยา โดยได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.10 - 0.20 ต่อปี

ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 2.14 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าความเสียหาย รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card

(2) **ต้นทุนการให้บริการพื้นที่**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 84.66 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก

- 1) ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับร้อยละ 61
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัยเท่ากับร้อยละ 22

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2565 และ 31 มีนาคม 2564 จะอยู่ในระดับร้อยละ 12.89 และร้อยละ 12.73 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	61
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ	22
ต้นทุนอื่น	ร้อยละ	6
ต้นทุนค่าบริการ	ร้อยละ	6
ภาษีที่ดินและภาษีป้าย	ร้อยละ	5

(3) **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 128.82 ล้านบาทแบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ	57
ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	24
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ	9
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ	4
อื่นๆ	ร้อยละ	6

ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2565 และ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 19.55 และร้อยละ 12.50 ของรายได้รวม ตามลำดับ

(4) **กำไรสุทธิของกองทรัสต์ฯ**

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 160.93 ล้านบาท มีอัตราต้นทุนการดำเนินงานต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 42.37 ซึ่งลดลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 28.32 ณ 31 มีนาคม 2564 อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

(5) ค่าธรรมเนียม

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 73.72 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 64.68 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 5.50

(2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 6.75

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

ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 30.00 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 2.89 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 2.79 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

(6) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2564 – 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 112.76 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 3,870.97 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และ บริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR -1.5 และ อัตราอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่

1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,371.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.50 จาก ณ 31 มีนาคม 2564 รายการที่สำคัญได้แก่

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 371.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 37
- ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 290.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 10
- ค) ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 34.75 ล้านบาท ลดลง 27.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 44

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคา ยุติธรรม	19,664.00	19,663.00	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	371.15	270.53	37
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	290.35	263.22	10
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	34.75	62.17	(44)
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.13	0.14	(10)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.09	3.65	(15)
สินทรัพย์อื่น	8.38	9.45	(11)
รวมสินทรัพย์	20,371.85	20,272.16	0.5

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,279.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.30 โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 169.44 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 21.36 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 14 เป็นผลจากการยืดเวลาการจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,870.97 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 1,872 ล้านบาท และส่วนที่สุทธิต่อส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี อีก 1,998.97 ล้านบาท

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้การค้า	21.56	16.31	32
เจ้าหนี้อื่น	5.43	4.75	14
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	169.44	148.08	14
รายได้รับล่วงหน้า	179.77	163.98	10
เงินประกันความเสียหาย	11.97	11.86	1
หนี้สินอื่น	20.31	46.55	(56)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,872.00	4.75	39,311
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998.97	3,870.29	(48)
รวมหนี้สิน	4,279.45	4,266.57	0.30

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มี สินทรัพย์สุทธิ 16,092.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.54 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.8549 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.7963 บาท

1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 222.32 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 160.93 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 195.19 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 74.12 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยและเงินต้นรวมจำนวน 121.07 ล้านบาท ลดลง จาก 31 มีนาคม 2564 เนื่องจาก สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และส่งผลต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง

	ณ 31 มีนาคม 2565	ณ 31 มีนาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	222.32	249.39	(11)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(195.19)	(671.96)	(71)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	27.13	(422.17)	106

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นปี	263.22	685.79	(62)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ปลายปี	290.35	263.62	10

1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 20.00
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	2.41 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	14.38 เท่า
Debt Service Coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	2.32 เท่า

ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2565 ทางกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ตามที่ระบุในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมได้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม ทางกองทรัสต์ฯ ได้ส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้กู้ยืมทุกราย และได้รับความยินยอมจากผู้กู้ยืมเรียบร้อยแล้ว

(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 87.11 และร้อยละ 24.51 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2565	ณ 31 มีนาคม 2564
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	87.11	87.27
อัตรากำไรการดำเนินงาน (ร้อยละ)	24.18	40.50
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	24.51	41.09

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 0.31 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็ยังมี อัตราเงินสด เป็น 0.13 เท่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 13.55 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจาก 19 วัน ณ 31 มีนาคม 2564 เป็น 27 วัน ณ 31 มีนาคม 2565

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2565	ณ 31 มีนาคม 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.31	1.54
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.13	0.67

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	13.55	19.59
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	27	19

1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 158.77 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 0.26 ล้านบาท และ มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 1.91 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 160.93 ล้านบาท หรือคิดเป็น กำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.11 บาท ลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2564 ที่เท่ากับ 0.30 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน ของ ปี 2564/2565 เท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคา ตลาด ณ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 0.94 และร้อยละ 0.58 ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	-	-	-
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	-	-	-
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2564	0.05	11 มีนาคม 2565	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565	0.05	17 มิถุนายน 2565	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.10	0.32
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.10	0.32
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558	0.94	3.02
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 (17.10 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 19.40 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	0.58	1.65

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

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

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2565 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุลกำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ

(1) กรรมการ

ชื่อและสกุล (ให้กรอกทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ)	สัญชาติ	ตำแหน่ง
พันเอกพิชัย นามศิริกุล Col. Pichai Namsirikul	ไทย	กรรมการบริษัท
นายณภัทร อัศสกุล Mr. Naputt Assakul	ไทย	กรรมการบริษัท
นายจิรขจร จตุรภัทร Mr.Chirakhachorn Chaturabatara	ไทย	กรรมการอิสระ

(2) กรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ

ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล Miss Wanphen Mungpiensakul	ไทย	กรรมการผู้จัดการ
นางวาริน ราชกิจ Mrs. Varin Rachakij	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
นายจิรเดช สมประสงค์ Mr. Chiradej Somprasong	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด และพัฒนารูธุรกิจ
นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช Miss Patcharin Lertsaroad	ไทย	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน
นายประสงค์ ผดุงเกียรติวัฒนา Mr. Prasong Phadungkiatwatana	ไทย	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
นายศุภาวิทย์ กิจวิมลตระกูล Mr. Supawat Kitwimontrakul	ไทย	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
นางสาววีรญา เดชสาร Miss Weeraya Datsan	ไทย	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
นางสาววรรณวิศา แซ่ลิ้ม Miss Wanwisa Sae-lim	ไทย	ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนารูธุรกิจ
นางสาววิไลวรรณ สุวรรณรัตน์ Miss Wilaiwan Suwannarat	ไทย	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
นางสาวศิริพันธ์ ศรีสุวรรณ Miss Siraphan Srisuwan	ไทย	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ➢ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”) และ ➢ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัท”)
ลักษณะของกองทรัสต์ฯ และ กลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ➢ เป็นกองทรัสต์ฯ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย หน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ➢ กองทรัสต์ฯ นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและ อำนาจจัดการของทรัสต์ ➢ การจัดการกองทรัสต์ฯ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับ มอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ ➢ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับ อำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มี อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ กองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ส่วนทรัสต์มี อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย และการเก็บรักษา ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ➢ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มี วิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้อง ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการ เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ อายุ ประเภท ของ กองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ชื่อของกองทรัสต์ฯ ซึ่งก่อตั้งขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า IMPACT Growth Real Estate Investment Trust หรือ IMPACT Growth REIT อันนี้ ชื่อของกองทรัสต์ฯ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ➤ กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ เมื่อกองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทอิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย ➤ รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ➤ นอกจากนี้กองทรัสต์ฯ สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ กองทรัสต์ฯ มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคมของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557
ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ฯ ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดย บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอน เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์ฯ แล้วเสร็จภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่น เอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ต.ล. ➤ ภายหลังจากที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) แล้ว กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ฯ ยักรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ฯ จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและ เงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ➤ สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ฯ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ 10.60 บาท โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ ตาม ข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ➤ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือ ถัดถอน
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ กองทรัสต์ฯ จะเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและ เงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนจนพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ และข้อกำหนดที่ เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ เพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➢ การออกหน่วยทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์ฯ จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อ นั้น ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น ➢ การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใดโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน ➢ การออกหน่วยทรัสต์ หากจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ และการออกหน่วยทรัสต์ ➢ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้าวัน (45) นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น
เหตุในการเพิ่มทุน	<ul style="list-style-type: none"> ➢ เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกหรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว ➢ เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ ➢ เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ➢ เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
กระบวนการเพิ่มทุน	<ul style="list-style-type: none"> ➢ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ฯ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

หัวข้อ

รายละเอียด

- การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุน เว้นแต่กรณีที่เป็นกรเพิ่มทุนโดยมีการระบุแผนการเพิ่มทุนไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจนแล้วในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ฯ ไม่มีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในแผนการดังกล่าว โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้
 - ก. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน
 - ข. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้ อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี)
 - ค. การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน
- ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในข้อ 8.1.3 แห่งสัญญาฯ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 12 แห่งสัญญาฯ
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

หัวข้อ	รายละเอียด
การลดทุนชำระแล้ว	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
เหตุในการลดทุนชำระแล้ว และกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	<p data-bbox="561 611 1292 642">เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า กองทรัสต์ฯ ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว ➢ กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ➢ กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ฯ ➢ กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ได้ <p data-bbox="561 1184 992 1215">กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ของกองทรัสต์ฯ จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ฯ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ➢ กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย ➢ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ หากเป็นไปตามเหตุที่กำหนดในข้อ 5.2.1 ถึง 5.2.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยไม่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก็ได้ ➢ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยครบใช้ในการลดทุนชำระแล้วจะมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ฯ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ➤ การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน ➤ การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ฯ จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เท่านั้น ➤ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ฯ จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าใช้จ่าย และค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์ฯ หักได้ และชำระคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ➤ ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และ ข้อ 3 ➤ การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ฯ ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ฯ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น ➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 14 แห่งสัญญานี้ ➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์ฯ หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ฯ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯ มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์ฯ เมื่อเลิกกองทรัสต์ฯ แล้วเท่านั้น สำหรับการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วย โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการและประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7. แห่งสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ สิทธิประโยชน์อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ● ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ● ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญา
การโอนหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ➤ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัดเว้นแต่เข้าข่ายกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การลงทุนของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ➤ การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีนโยบายการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้ ➤ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญา ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา ➤ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญา ทั้งนี้การจำหน่ายไปซึ่ง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทรัสต์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สัญญาฉบับนี้ หรือ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
<p>การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>➤ การกำหนดผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ฯ จะกำหนดผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ฯ ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น นั้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า 3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งกองทรัสต์ฯ ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดูแลรักษาทรัสต์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์ฯ เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในทรัสต์สินหลัก

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>5. การประกันภัยตามข้อ 4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>6. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p> <p>7. ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะต้องดำเนินการให้อย่างน้อยร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ เกิดจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดสัญญา</p>
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ</p>	<p>➤ กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <p>ก. กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</p> <p>ข. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ</p> <p>ค. กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์</p> <p>ง. กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ</p> <p>จ. กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ฉ. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ กองทรัสต์ฯ สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธี การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมถึง การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ➢ สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด ➢ การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทใดตามข้อ 8.1.1/1 (1) หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทตามข้อ 8.1.1/1 (1) (ถ้ามี) ถือหุ้นร่วมกันในบริษัทนั้นการก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.1/1 (2) (ก) โดยอนุโลมด้วย ➢ กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ ➢ กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ○ เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก ○ กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในต่างประเทศผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 8.1.1 (6) (ข) <ul style="list-style-type: none"> ➢ การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง ➢ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญาที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ➢ มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
<p>การรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ และมูลค่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาและผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา ➢ ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามสัญญานี้ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ขึ้นไป

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการรื้อถอนที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ➤ นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มิประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมโดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป ➤ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามสัญญา
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ➤ การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ตามที่สัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น ➤ เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ก. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ข. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ฯ ต้องจัดหาหลักประกัน ค. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ ง. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ จ. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่สี่ล้านบาท (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ฉ. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ช. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18. ซ. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ฌ. การเลิกกองทรัสต์ฯ ฎ. กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว ➤ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ฯ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ➤ กรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ➤ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญาที่กำหนด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ / หรือหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ➤ การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลานั้นๆ หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในวาระดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใดให้ผู้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม</p> <p>➤ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>ข. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์ฯ
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนการจัดการ	<p>➤ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรร</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
กับประโยชน์ตอบแทน และ สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	<p>หน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะได้รับการจัดสรร หน่วยทรัสต์เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 แล้วแต่กรณี</p> <p>➤ ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ สช.29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p>
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	<p>➤ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ อันหนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p> <p>➤ ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โดยในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ➤ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จาก การกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
การแต่งตั้งเงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ➤ การแต่งตั้งทรัสต์เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น ➤ เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์ชำระบัญชี

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ง) ทรัสต์ที่หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</p> <p>(จ) ทรัสต์ที่ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดเอาไว้ในสัญญา
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ➢ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์ <p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์มีประโยชน์ขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ มิได้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ (2) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์ เกินร้อยละห้า (5) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว (3) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ (4) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ (5) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่ตนเองเดียวกับ (1) ถึง (4) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

รายละเอียดเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- ไม่มี

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

- ไม่มี

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินทรัพย์สิน

- ไม่มี