

# Sustainable **GROWTH**



รายงานประจำปี  
**2566 - 2567**

ตั้งแต่  
**1 เมษายน 2566**  
ถึง  
**31 มีนาคม 2567**



## The Pride



มอก. 22300



ISO 50001





## At Glance

รายได้รวม

**1,752.20**  
**ล้านบาท**

EBITDA

**990.73**  
**ล้านบาท**

อัตราการเข้าพักที่

**31.3%**

Events

**700**

Visitors

**1,300,000**



# สารบัญ

## สารจากประธานกรรมการ

6



### ส่วนที่ 01

#### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์ฯ	10
2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	18
3. ข้อมูลเบื้องต้น	20



### ส่วนที่ 02

#### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ

1. ข้อมูลทั่วไป	24
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	25
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	48
4. ปัจจัยความเสี่ยง	56
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	71
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	71



## ส่วนที่ 03

### การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	74
8. โครงสร้างการจัดการ	77
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ	102
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	116
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	128
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	131

## ส่วนที่ 04

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ความเห็นของทรัสต์	146
14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	147
15. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	148
16. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	155

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ฯ เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.impactgrowthreit.com](http://www.impactgrowthreit.com)





กองทรีสต์ฯ  
จ่ายผลประโยชน์  
ตอบแทน  
จำนวน  
4 ครั้ง

เป็นจำนวนเงิน  
800.37  
ล้านบาท

คิดเป็นอัตราหน่วยละ  
0.54  
บาทต่อหน่วยทรีสต์

## สารจากประธานกรรมการ

ปีบัญชี 2566/2567 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่มีความท้าทายหลายประการ ทั้งสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง ความล่าช้าในการจัดตั้งรัฐบาล ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เช่น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยทั่วโลก และสงครามในหลายภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังไม่สิ้นสุดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วนในประเทศ

ถึงแม้จะต้องเผชิญกับสถานการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรีสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความตระหนัก และได้ปรับกลยุทธ์ เพื่อให้สอดคล้องและตอบสนองต่อลูกค้าที่อยู่ในช่วงสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยในรอบปีที่ผ่านมา กองทรีสต์ฯ ยังคงได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าในการเลือกใช้บริการกับศูนย์ฯ โดยมีการจัดงานขนาดใหญ่ เช่น งาน THAIFEX – Anuga Asia 2023, งานบางกอกอินเตอร์เนชันแนล มอเตอร์โชว์ ครั้งที่ 44, งานมหกรรมยานยนต์ ครั้งที่ 40, งานสถาปนิก 23, งานบ้านและสวนแฟร์, และงาน OTOP City 2023 เป็นต้น และในปีที่มีการจัดงานคอนเสิร์ตอย่างหนาแน่น รักหาระดับการเติบโตอย่างโดดเด่น

บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์ ให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้ การบริหารต้นทุน และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ รวมถึงรักษาสภาพคล่อง และบริหารจัดการกระแสเงินสด เพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และสามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่อง โดยในรอบปีบัญชี 2566/2567 กองทรีสต์ฯ จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์จำนวน 4 ครั้ง รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 800.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.54 บาทต่อหน่วยทรีสต์

ในส่วนของการพัฒนาสำคัญในปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรีสต์ฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรีสต์ ประจำปี 2566 ให้ดำเนินการก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี สถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (Sky Entrance) ซึ่งเป็นการเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ โดยการลงทุนนี้จะเป็นการเพิ่มช่องทางการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะเชื่อมต่อกับพื้นที่ของกองทรีสต์ฯ และอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงสถานที่จัดแสดงงานให้กับผู้ที่เข้ามาเยี่ยมชมงาน ซึ่งความคืบหน้าของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 13.58 (ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2567) ในอนาคต เรายังคงมองเห็นโอกาสในธุรกิจ เป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของเรายังคงมุ่งเน้นไปที่การเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ การเพิ่มผลตอบแทนค่าเช่า และการจัดการทางการเงินที่รอบคอบ

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรีสต์ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนกองทรีสต์ฯ ด้วยดีเสมอมา ผู้จัดการกองทรีสต์ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรีสต์ฯ อย่างเต็มความสามารถ เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่อง และมั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรีสต์ต่อไป



การพัฒนาสำคัญในปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปี 2566 ให้ดำเนินการก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี สถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (Sky Entrance) ซึ่งเป็นการเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ โดยการลงทุนนี้จะเป็นการเพิ่มช่องทางการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะเชื่อมต่อกับพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ และอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงสถานที่จัดแสดงงานให้กับผู้ที่เข้ามาเยี่ยมชมงาน ซึ่งความคืบหน้าของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 13.58 (ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2567)







IMPACT FORUM  
ENTRANCE 2  
↓  
IMPACT FORUM  
ENTRANCE 3  
↑  
IMPACT FORUM  
ENTRANCE 1  
↑

IMPACT  
5  
3





ส่วนที่

# 01

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ

- สารสำคัญของกองทรัสต์ฯ
- ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- ข้อมูลเบื้องต้น



# 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 กลีกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ	22 กันยายน 2557

## 1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2567

มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)
17,641.75	1,482.50	16,294.56
ราคาพาร์ต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้งและ จัดการกองทรัสต์ฯ	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)
10.60	22/09/2557	11.90
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)
15,714.5	10.9912	1.08



### 1.3 สัดส่วนการลงทุน

การลงทุนทางตรง  
(ร้อยละ)

100

ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์  
(ร้อยละ)

100

### 1.4 โครงสร้างเงินทุน

สินทรัพย์รวม  
(ล้านบาท)

20,710.86

หนี้สินรวม  
(ล้านบาท)

4,416.30

สินทรัพย์สุทธิ  
(ล้านบาท)

16,294.56

กำไรสะสม  
(ล้านบาท)

580.06

สัดส่วนการกู้ยืม  
(ร้อยละ)

18.63

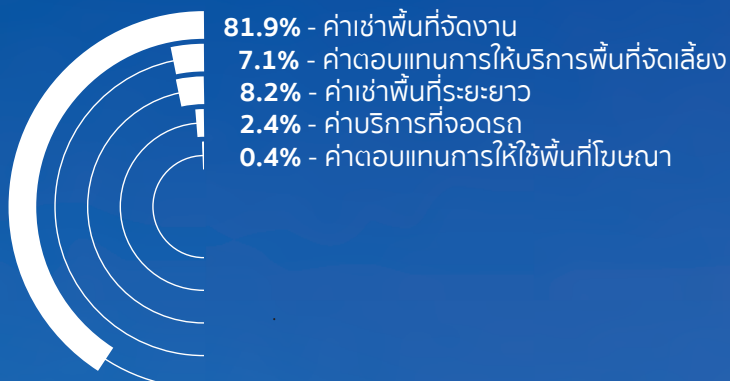
ราคาปิด ณ 31 มีนาคม 2567  
(บาท)

11.90

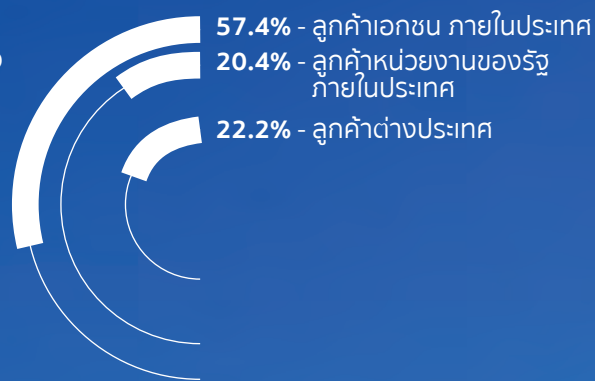


## 1.5 โครงสร้างรายได้

### แบ่งตามประเภทรายได้



### แบ่งตามประเภทลูกค้า



## 1.6 ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน ตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ผู้ประเมิน
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบ บนที่ดินและอุปกรณ์อาคาร 1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า 2. ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี 3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม 4. อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	19,716 ล้านบาท	บริษัท เวิลด์ แอฟไพรัล จำกัด

ข้อมูลเพิ่มเติม [http://investor-th.impactgrowthreit.com/asset\\_appraisal\\_report.html](http://investor-th.impactgrowthreit.com/asset_appraisal_report.html)



## 1.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### 1.7.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวน หน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	สำนักงานประกันสังคม	121,926,800	8.22
3	กองทุนเปิด เค ฟร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	37,997,600	2.56
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,718,500	2.00
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,742,400	1.67

### 1.7.2 หุ้นต่างด้าว

1. ขั้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (ร้อยละ)	49.0
2. การถือครองหุ้นต่างด้าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ร้อยละ)	0.3

## 1.8 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

### 1.8.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

### 1.8.2 ตารางเปิดเผยข้อมูลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	2566/2567	2565/2566	2564/2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.54	0.60	0.10	5.785
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
<b>รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท) (1) + (2)</b>	<b>0.54</b>	<b>0.60</b>	<b>0.10</b>	<b>5.785</b>



## 1.9 สัดส่วนรายได้

### 1.9.1 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้า

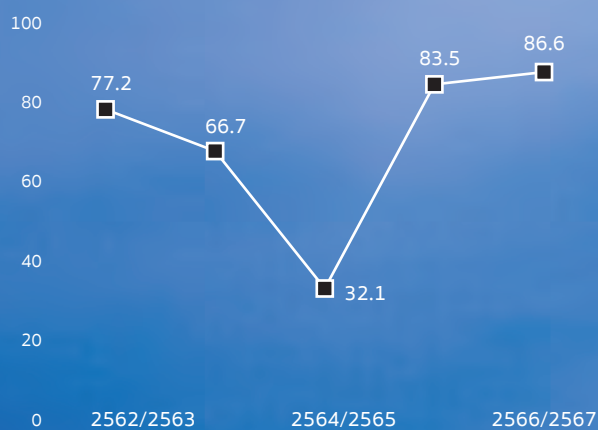


### 1.9.2 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้ารายใหญ่

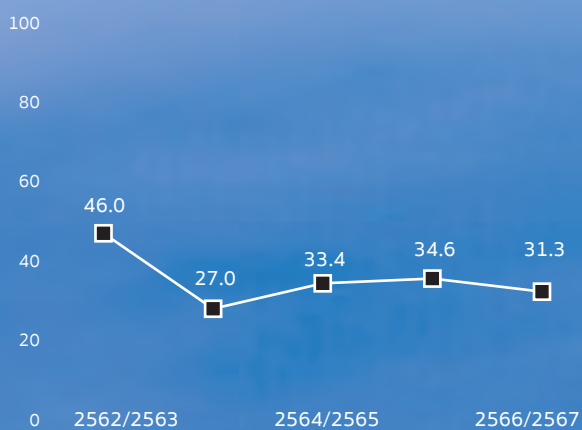


## 1.10 ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี

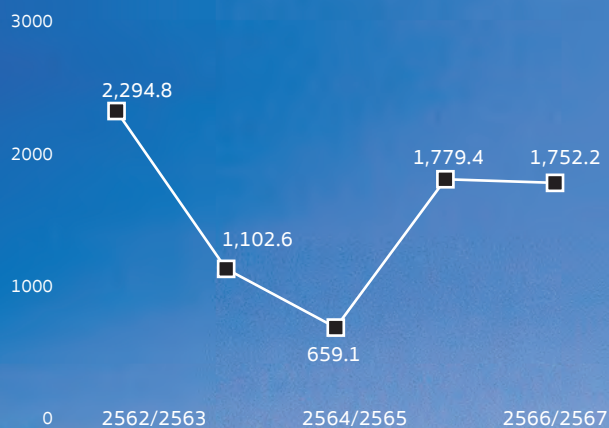
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี (บาท/ตารางเมตร)



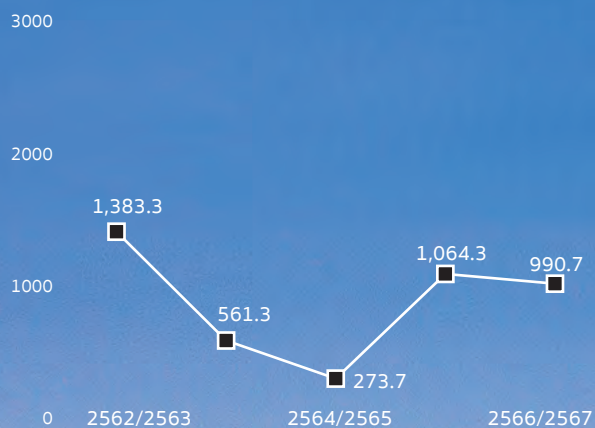
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)



รายได้ (ล้านบาท)



EBITDA (ล้านบาท)





## 1.11 ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565
รายได้รวม	ล้านบาท	1,752.20	1,779.38	659.10
รายได้อื่น	ล้านบาท	25.92	10.83	2.57
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	990.73	1,064.30	273.70
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	854.25	963.12	160.93
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์	บาท	0.58	0.65	0.11
อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วย	บาท	0.54	0.60	0.10
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ	18.63	18.73	19.00
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ	3.54	2.62	2.91
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	951.01	924.79	222.32
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(993.85)	(867.74)	(195.19)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	(42.84)	57.05	27.13
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	16,294.56	16,299.87	16,092.40
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	10.9912	10.9948	10.8549
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.08	1.17	1.58
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	4.54	4.65	0.58
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	ล้านบาท	17,641.75	19,124.25	25,350.75
ราคาปิด ณ สิ้นปี (Closing Price)	บาท	11.90	12.90	17.10





## 1.12 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ในปี 2566/2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,752.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 27.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.53 โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,726.28 ล้านบาทหรือร้อยละ 98.52 ของรายได้รวม

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีปี 2566/2567 : ไม่มีเงื่อนไข

## 1.13 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายชื่อผู้ให้กู้	จำนวนเงินต้น (ล้านบาท)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	เงินต้นคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2567 (ล้านบาท)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3,860	3,860	3,860
รวม	3,860	3,860	3,860



## 1.14 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่าย	อัตราที่เรียกเก็บจริง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	103.41
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	26.89
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	3.37
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ร้อยละ 5.50 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ร้อยละ 6.75 ต่อปีของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ  อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ	177.89
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	2.89
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	220.88
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>535.33</b>

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer)
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่มีบริษัทอิมแพค พัฒนาขยายโครงการ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการเนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39)
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33)
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่ตั้งจอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด



### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทฯ ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ 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 นิเวศนิเวศ 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	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>





อิมแพค IMPACT



ส่วนที่

# 02

## การดำเนินงานกิจการขององค์กรฯ

- ข้อมูลทั่วไป
- นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
- ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- ปัจจัยความเสี่ยง
- ข้อพิพาททางกฎหมาย
- ข้อมูลสำคัญอื่น







# 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
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด





## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

#### 1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

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

กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์หลัก โดย บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็คฯ”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่า และ/หรือ ให้มีการใช้พื้นที่โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

#### 2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ มีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรงโดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่ และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้เช่าพื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีการทำธุรกรรมกับ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ได้เช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบ

กิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

### 3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจเพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

#### การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของกองทรัสต์ฯ นั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มากนัก ดังนั้นจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการและจะมีผลทำให้อัตรารายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อนำเสนอโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่บริษัท อิมแพ็คฯ เห็นว่ามีศักยภาพและมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

#### การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

รายได้ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าบริการ (Service Rate) โดยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าบริการนั้นต้องคำนึงถึงอัตราตลาด และอัตราของคู่แข่งในอุตสาหกรรม การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่นั้นจึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการเพิ่มรายได้ของโครงการ โดยในปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ โดยการบริหารจัดการตารางการจองพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยวิเคราะห์ถึงช่วงเวลาที่ยังว่างอยู่ และนำตารางเวลาพื้นที่ว่างดังกล่าวไปนำเสนอให้กับลูกค้า (Potential Organizer) พร้อมกับการสร้างแรงจูงใจด้วยการให้ส่วนลด หรือให้บริการพิเศษ เช่น การยืดระยะเวลาสำหรับการเตรียมงาน (Set-Up)

และการรื้อถอน (Tear-Down) ให้โดยไม่คิดค่าบริการเพิ่ม พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว

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

#### การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพเพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsourced) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่าง ๆ สำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

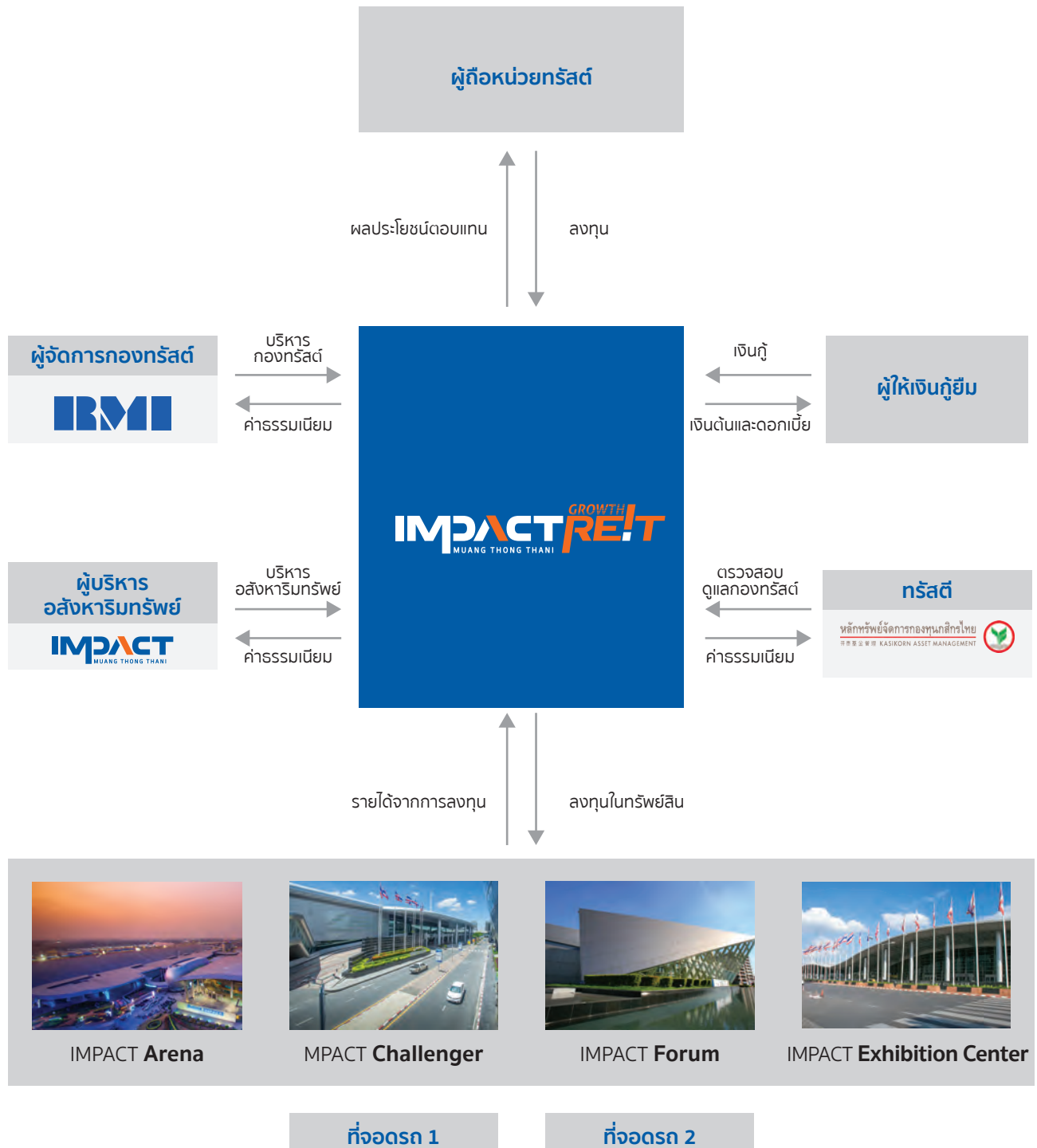
## 2.2 การเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญในปี 2566/2567

- ไม่มี



## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

### 2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ฯ



## คำอธิบายโดยสังเขป

กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “IMPACT” มีบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า/ค่าให้บริการพื้นที่ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิริไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด การบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 (แบบ 56-REIT1) และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ โดยแจ้งความประสงค์ทางอีเมล : [enquiry@rmicompany.co.th](mailto:enquiry@rmicompany.co.th)

## ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 49.33 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (ร้อยละ 99.997) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 แนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

#### 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2567

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์ฯ	ราคาทุน (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	192-2-88.6 ไร่ 167,162 ตร.ม.	19,635,396,629	19,716,000,000	100.00
ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		19,635,396,629	19,716,000,000	100.00



## 2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2567

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,716,000,000	121.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	614,731,665	3.77
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	304,564,652	1.87
<b>ลูกหนี้</b>		
จากการให้บริการพื้นที่	49,647,472	0.30
จากดอกเบี้ย	1,068,483	0.01
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,009,462	0.04
สินทรัพย์อื่น	17,844,826	0.11
<b>รวมมูลค่าสินทรัพย์</b>	<b>20,710,866,560</b>	<b>127.10</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้า	34,157,479	0.21
เจ้าหนี้อื่น	5,809,141	0.04
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	202,115,097	1.24
รายได้รับล่วงหน้า	258,926,892	1.59
เงินประกันความเสียหาย	13,091,497	0.08
หนี้สินอื่น	42,746,096	0.26
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,859,458,518	23.69
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0
<b>รวมมูลค่าหนี้สิน</b>	<b>4,416,304,720</b>	<b>27.10</b>
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์</b>	<b>16,294,561,840</b>	<b>100.00</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)</b>	<b>1,482,500,000</b>	
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.9912</b>	

## 2.4.2 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	รองรับที่นั่งชมจำนวน
41,810 ตร.ม.	16,294 ตร.ม.	11,440 ที่



### ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

#### ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2541 อาคารสูง 5 ชั้น ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอเนกประสงค์การแสดงแบบมีที่นั่ง 5 ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 11,440 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร

- ชั้น 1 เป็นพื้นที่แนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอเนกประสงค์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่าง ๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อเนกประสงค์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอเนกประสงค์

#### ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา

#### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

#### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

#### งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



พื้นที่รวม  
(Gross Floor Area)

104,451 ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ  
(Net Leasable Area)

55,027 ตร.ม.

อาคารแสดงสินค้า

8 อาคาร

ห้องประชุม

13 ห้อง



## ศูนย์การแสดงผลสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)

### ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2541 สำหรับอาคาร 5 - 8 และในปี พ.ศ. 2546 สำหรับอาคาร 9 - 12 อาคารศูนย์แสดงผลสินค้า ประกอบด้วยอาคารแสดงผลสินค้า 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง

### อาคาร 5 - 8 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานห้องปฐมพยาบาล และห้องละหมาด
- ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนา ห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง สามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่น ๆ และยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด
- ชั้น 3 - 4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร

### อาคาร 9 - 12 มีความสูง 2 ชั้น

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

### ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า

### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

### งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสาร และกระจายเสียง

พื้นที่รวม  
(Gross Floor Area)  
**122,191** ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ  
(Net Leasable Area)  
**25,943** ตร.ม.

อาคารจอดรถ  
**2,343** คัน



## ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)

### ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็ค ฟอรัมและอาคารจอดรถ

### อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุม แอ็กซโปส์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องประชุมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์ โดมอนด์ บอลรูม และห้องแอ็กซโปส์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอย อยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่นอกประสงคเปิดโล่ง

**อาคารจอดรถ** มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

### ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา

### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น - ลงสินค้าภายนอกอาคาร

### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

### งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสาร และกระจายเสียง





พื้นที่รวม  
(Gross Floor Area)  
**221,309** ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ  
(Net Leasable Area)  
**69,898** ตร.ม.

อาคารแสดงสินค้า  
**3** อาคาร

ห้องประชุม  
**16** ห้อง

## อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

### ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วย ห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมพยาบาลและอื่น ๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องสำหรับผู้จัดงาน ห้องรับรอง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่น ๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center Titanium Room ห้องอเนกประสงค์ และห้องระบบต่าง ๆ

### ที่ดิน

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

### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น - ลงสินค้าภายนอกอาคาร

### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

### งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

### โครงการ Sky Entrance

การก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี บริเวณสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เริ่มดำเนินโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีงบประมาณ 2566/2567 ใช้ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 12 - 14 เดือน โดยภาพรวมความคืบหน้าของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 13.58 (ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2567)

## ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค 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 2567 เท่ากับ 1,726,277,622 บาท

## ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท เวิร์ค แอพอิพรซัล จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ราคาประเมินตาม วิธีคิดต้นทุนทดแทน	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดินและ อุปกรณ์ประกอบอาคาร	ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	19,716 ล้านบาท 18,341 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคารทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้ มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 9,861 ล้านบาท (รวมมูลค่า Sky Entrance ที่ร้อยละ 3% ของราคาประเมินมูลค่าโครงการ)	1 เมษายน 2567

## วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคารในพื้นที่ของศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางประเมินราคาที่แตกต่างกัน ดังนี้

### วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่ว ๆ ไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป



### วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้ง ศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการใช้เช่าพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานการประชุม

### สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์ฯ

สมมติฐาน	บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสด โดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2567 - มีนาคม 2577
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการใช้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโตในอัตราร้อยละ 2.0 ในปีที่สอง ร้อยละ 1.5 ในปีสาม ร้อยละ 2 ในปีสี่ ร้อยละ 1.5 ในปีห้า และคงที่ในอัตราร้อยละ 1.5 - 2.0 จนถึงปีที่ 11
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่กองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 18 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบ ส่วนแบ่งรายได้
อัตรารายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
รายได้อื่น ๆ ที่ประกอบด้วย Business Center	ร้อยละ 0.3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการพื้นที่	68 บาทต่อตารางเมตร/เดือน เติบโตในอัตราร้อยละ 2 ทุกปี

สมมติฐาน	บริษัท เวิร์ก แอฟไพรซ์ จำกัด
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุง พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ปีที่ 1 เท่ากับ 274,065,972.00 บาท ปีที่ 2 เท่ากับ 109,160,760.00 บาท ปีที่ 3 เท่ากับ 99,701,520.00 บาท ปีที่ 4 เท่ากับ 95,555,666.00 บาท ปีที่ 5 เท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 6 เท่ากับ 251,718,237.00 บาท ตั้งแต่ปีที่ 7 - 11 เท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base Fee ร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม Incentive Fee ร้อยละ 6.75 ของกำไรสุทธิ
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.44 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ปีที่ 1 เท่ากับ 95,053,141.00 บาท ตั้งแต่ปีที่ 2 - 11 เท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	7.46 ล้านบาท เท่ากันทุกปี
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าใช้จ่ายขายปีที่ 10 ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8

### 2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี

### 2.4.4 การลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

### 2.4.5 กรณีเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

- ไม่มี

### 2.4.6 การได้มาของทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

### 2.4.7 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี



## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวังไว้

- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มอบหมายให้ บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบการให้เช่าและให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้เช่าประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเช่าพื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ ได้แก่

### 1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้น

เป็นรายได้ส่วนหนึ่งของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้เช่าประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้น เพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้เช่าพื้นที่สำหรับ

จัดกิจกรรมอื่น ๆ โดยกองทรัสต์ฯ มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่ บริษัท อิมแพ็คฯ (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน และเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เปิดเผยไว้หัวข้อรายการระหว่างกัน

## 2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่าง ๆ โดยกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้ใช้/เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เข้าใช้/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

## 3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

### การใช้พื้นที่จัดเลี้ยง

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

### การใช้พื้นที่โฆษณา

ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่าง ๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณาบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ตกลงให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา บริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ฯ ให้กับกองทรัสต์ฯ เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้นนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาวจะเป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้าและผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ ส่วนรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับ จะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

### 2.5.2 สารสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (กรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ)

- ไม่มี

### 2.5.3 ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 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 2567 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท อิมแพ็คฯ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค 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 พงษ์กาญจนาพร นายชยุต อภิชาติกุล
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
Website	<a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>
หมายเลขโทรศัพท์	02 - 833 - 4455
หมายเลขโทรสาร	02 - 833 - 4456

ที่มา : Business Online และ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญของ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ และศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้คำแนะนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ และศูนย์ประชุมในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี อย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา 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

นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่

- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยสร้างความมั่นใจให้กับผู้เข้ารับบริการและนักท่องเที่ยว (SHA Plus)
- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อนักท่องเที่ยว (SHA)
- ISO 22000 Food-Safety Management Standard Certification
- มาตรฐานการบริหารจัดการงานอย่างยั่งยืนประเทศไทย (TSEMS)

จากการที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค เอเชีย ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน) มานานกว่า 20 ปี ทำให้บริษัท อิมแพ็คฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการที่ดี การที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ฯ

### คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีแรก 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 1.75 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 ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และคำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

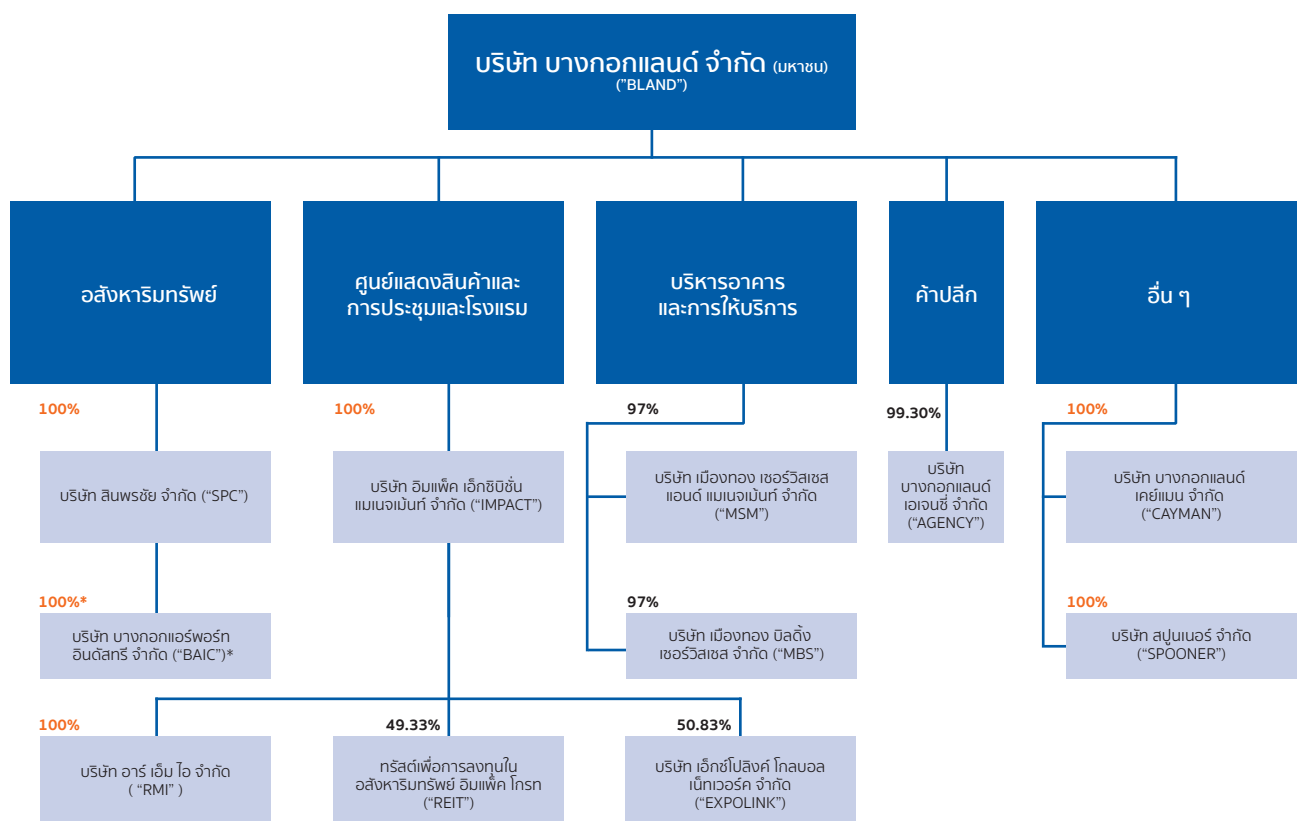


### ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

### ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้ ธุรกิจอื่น ๆ ของเครือบางกอกแลนด์ ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นดังต่อไปนี้



\*ถือโดย BLAND ร้อยละ: 60 และ SPC ร้อยละ: 40

ที่มา : บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินงานธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ 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	17,352.63
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“BAIC”)	100%	47/569 - 576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สีนพรัช จำกัด (“SPC”)	100%	47/569 - 576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100%	47/569 - 576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้า และการประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”)	100%	47/569 - 576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด (“AGENCY”)	99.3%	47/563 - 564 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ธุรกิจค้าปลีก	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเฮส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“MSM”)	97%	47/567 - 568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเฮส จำกัด (“MBS”)	97%	47/567 - 568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAYMAN”)	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียมเฮาส์ แมริสตรีก พ.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมนไอส์แลนด์	การจัดการทางการเงิน	\$US 10,000



ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
Spooner Limited (“SPOONER”)	100%	ชั้น 27 อาคารสเปดลักซ์เฮ้าส์ 698 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวง คลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2
บริษัท เอ็กซ์โพลิงก์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด (“EXPOLINK”)	50.83%	54 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวง คลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	การจัดการแสดงทางธุรกิจ และการแสดงสินค้า	6.00

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

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง 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 หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ

#### 2. กองทรัสต์ฯ สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

#### 3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### 4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

#### 5. วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
- กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์



- กรณีที่กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

## 6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

### 2.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 31 มีนาคม 2567

#### วงเงินกู้ที่ : 1 จำนวน 3,860 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ สถาบันการเงินสองแห่ง ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (Loan-to-Total Assets Ratio) และการดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น ทั้งนี้ ในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระเงินต้นคืนทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 รวม 72 งวด

ต่อมาเมื่อเดือนกันยายน 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมที่เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาท จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยชำระเงินต้นคราวเดียวในปี 2567

เมื่อเดือนเมษายน และเดือนพฤษภาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจำนวน 1,860 ล้านบาท จากบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง เป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.85 โดยชำระเงินต้นคราวเดียวในปี 2567

#### 1.1 รายละเอียดวงเงินกู้ 2,000 ล้านบาท มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
	ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่
อายุเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนคราวเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ภายในปี 2567
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร

## 1.2 รายละเอียดวงเงินกู้ 1,860 ล้านบาท

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR ลบ ร้อยละ 2.85
อายุเงินกู้	2 ปี 6 เดือน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนคราวเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ภายในปี 2567
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร

ณ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 3,860 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนกู้ยืมเงินเท่ากับ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา ดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 20
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.13 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	4.01 เท่า
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.13 เท่า

ณ 31 มีนาคม 2567 ทางกองทรัสต์ฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินทุกรายการ ตามที่ระบุในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมได้

## วงเงินกู้ที่ 2 : จำนวน 100 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่
อายุเงินกู้	ไม่เกิน 60 วัน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร



### 2.6.3 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

- ไม่มี

### 2.6.4 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี

### 2.6.5 การกู้ยืมที่เป็นการลงทุนทางอ้อม และกองทรัสต์ฯ มีการให้กู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่น

- ไม่มี

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



#### แนวโน้มเศรษฐกิจโลก

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2567 ที่ผ่านมา โดยได้มีการปรับเพิ่มประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจโลก ในปี 2567 จากเดิมที่คาดการณ์ไว้ที่ระดับร้อยละ 3.1 เมื่อเดือนมกราคม เป็นร้อยละ 3.2 อีกทั้งยังสอดคล้องกับการคาดการณ์การเติบโตที่เคยระบุไว้ในปี 2566 ขณะที่การเติบโตในปี 2568 ทาง IMF คาดว่าการเติบโตจะขยายตัวต่อเนื่องในอัตราเดียวกันกับปีนี้คือที่ร้อยละ 3.2

#### เศรษฐกิจโลกเติบโต

ร้อยละ

**3.2**

#### อัตราเงินเฟ้อทั่วโลก

ในปี 2567 มีอัตราร้อยละ

**5.9**

#### Thailand's MICE Industry

ในปีงบประมาณ 2566 (ตุลาคม 2565 - กันยายน 2566) มีจำนวนนักท่องเที่ยวไมซ์รวมทั้งสิ้น 17,669,535 คน สร้างรายได้รวม 105,008 ล้านบาท แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวไมซ์ต่างประเทศ 817,914 คน สร้างรายได้ 51,276 ล้านบาท และนักท่องเที่ยวไมซ์ในประเทศ 16,851,621 คน สร้างรายได้ 53,732 ล้านบาท

มีจำนวนนักท่องเที่ยวไมซ์รวมทั้งสิ้น **17,669,535** คน

ในประเทศ **16,851,621** คน ต่างประเทศ **817,914** คน

สร้างรายได้รวมทั้งสิ้น **105,008** ล้านบาท

รายได้จากนักท่องเที่ยวไมซ์ในประเทศ  
**53,732**  
ล้านบาท

รายได้จากนักท่องเที่ยวไมซ์ต่างประเทศ  
**51,276**  
ล้านบาท

#### ผลประโยชน์ต่อประเทศไทย

มูลค่าทางเศรษฐกิจ

**198,354**

ล้านบาท

รายได้ประชาชาติรวม

**183,814**

ล้านบาท

ภาษีจากการจัดกิจกรรมไมซ์

**14,955**

ล้านบาท

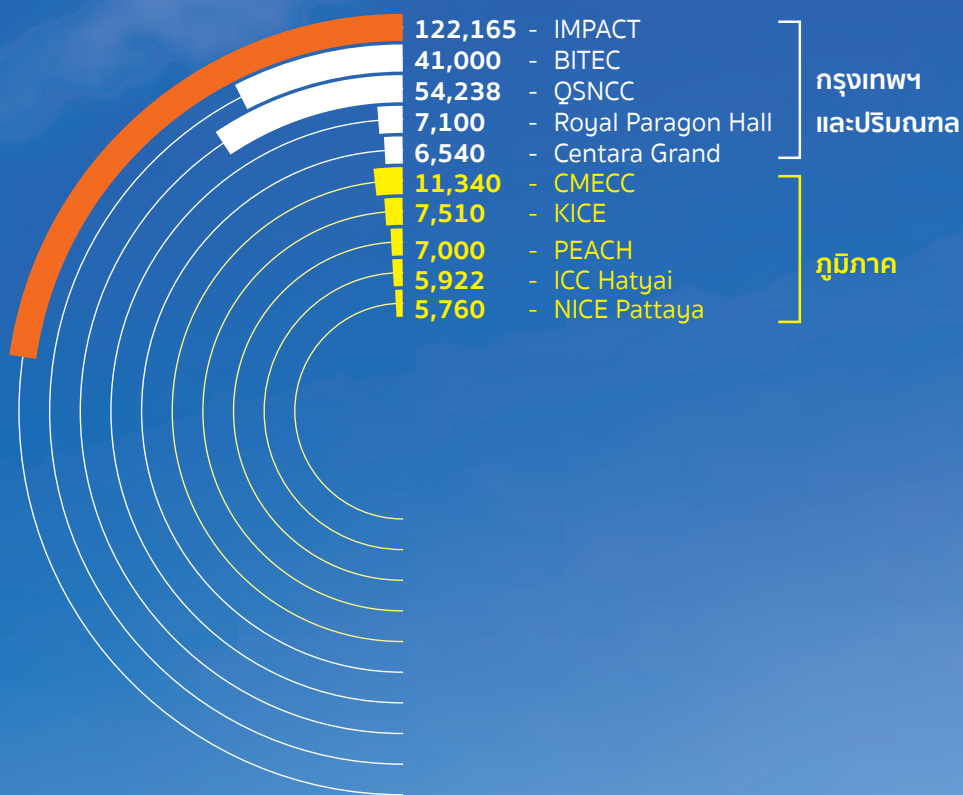
อัตราการจ้างแรงงานไมซ์

**185,664**

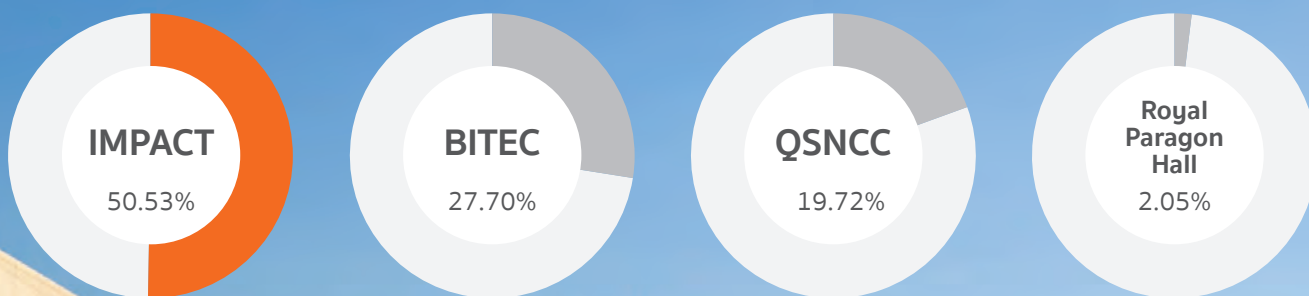
อัตรา

## สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

พื้นที่แสดงสินค้า (ตารางเมตร)



## ส่วนแบ่งทางการตลาดปี 2566





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

## แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2567

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2567 ที่ผ่านมา โดยได้มีการปรับเพิ่มประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในปี 2567 จากเดิมที่คาดการณ์ไว้ที่ระดับร้อยละ 3.1 เมื่อเดือนมกราคม เป็นร้อยละ 3.2 อีกทั้งยังสอดคล้องกับการคาดการณ์การเติบโตที่เคยระบุไว้ในปี 2566 ขณะที่การเติบโตในปี 2568 ทาง IMF คาดว่าการเติบโตจะขยายตัวต่อเนื่องในอัตราเดียวกันกับปีนี้คือที่ร้อยละ 3.2

รายงานระบุว่า การปรับเพิ่มคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจโลกในครั้งนี้มีขึ้นหลังจากที่ทิศทางโดยรวมของเศรษฐกิจโลกในช่วงที่ผ่านมาเป็นไปโดยบวก อีกทั้งยังพิสูจน์ให้เห็นว่า เศรษฐกิจโลกในเวลานี้ ‘มีความยืดหยุ่นอย่างน่าประหลาดใจ’ แม้จะเผชิญกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อและการเปลี่ยนแปลงนโยบายการเงินก็ตาม และ บรรดาประเทศเศรษฐกิจพัฒนาแล้วทั้งหลาย สหรัฐอเมริกายังคงเป็นผู้นำในการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในครั้งนี้ โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ในขณะนี้เติบโตมากกว่าก่อนวิกฤตโควิดระยะยาวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ส่วนในกลุ่มของยูโรโซนเองก็แสดงสัญญาณการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ด้วยแนวโน้มทางเศรษฐกิจของจีน ประเทศที่มีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับ 2 ของโลกที่ชะลอตัว ทำให้อาจมีผลกระทบต่อคู่ค้าทั่วโลกของจีน โดยเฉพาะอย่างยิ่งภูมิภาคอาเซียน

รายงานชี้ให้เห็นถึงความเสี่ยงด้านลบหลายประการ อาทิ ราคาสินค้าพุ่งสูงขึ้นอีกครั้งอันเนื่องมาจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ รวมถึงวิกฤตการณ์ในยูเครนและความขัดแย้งระหว่างอิสราเอล-กาซา ควบคู่ไปกับเงินเฟ้อพื้นฐานที่ยังคงอยู่ในระดับสูงในตลาดแรงงานที่ยังคงตึงตัว อาจทำให้เกิดความคาดหมายว่าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นและราคาสินทรัพย์ลดลง โดยอัตราดอกเบี้ยสูงอาจส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัว

มากกว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ของจีนที่คาดว่าจะประกาศขึ้นดอกเบี้ย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเครียดทางการเงิน

ทั้งนี้ IMF ประเมินว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปทั่วโลกน่าจะปรับตัวลดลงจากค่าเฉลี่ยทั้งปีที่ร้อยละ 6.8 ในปี 2566 เป็นร้อยละ 5.9 ในปี 2567 และร้อยละ 4.5 ในปี 2568 โดยประเทศเศรษฐกิจพัฒนาแล้วกลับเข้าสู่เป้าหมายเงินเฟ้อเร็วกว่าประเทศตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา

(ที่มา: <https://www.thestandard.co/imf-increases-forecast-for-global-economic-growth/> และ <https://www.thansettakij.com/world/593688>)

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

Economic Intelligence Center หรือ EIC ของธนาคารไทยพาณิชย์ ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจของไทยในปี 2567 เหลือร้อยละ 2.7 จากประมาณการเดิมร้อยละ 3 (14 มีนาคม 2567) แม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2567 จะยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องได้ จากแรงขับเคลื่อนของการท่องเที่ยวและภาคบริการรวมถึงเศรษฐกิจด้านอุปสงค์อื่นที่กลับมาขยายตัวเร่งขึ้นในหลายองค์ประกอบ โดยเฉพาะการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มดีขึ้น แต่แรงส่งภาครัฐจะยังหดตัวต่อเนื่องในไตรมาสแรกจากความล่าช้าของการประกาศใช้ พ.ร.บ. งบประมาณฯ ปี 2567 ประกอบกับราคาสินค้าคงคลังสะสมสูงจากปีก่อนจะยังไม่สามารถคลี่คลายได้เร็ว ส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตไทย โดยเฉพาะภาคการส่งออกไทยที่สูญเสียความสามารถในการแข่งขัน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ภาคอุตสาหกรรมไทยจะยังฟื้นตัวต่อเนื่องมาในปี

ในด้านการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยมีแนวโน้มเร่งตัวสูงกว่าประมาณการ โดยเฉพาะจากการเข้ามาของนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวมฟื้นตัวดีขึ้น อีกทั้งกลุ่ม



นักท่องเที่ยวทางไกลที่อยู่นานก็เริ่มเข้ามา มีระยะเวลาพำนักราคาเฉลี่ยสูงกว่านักท่องเที่ยวทางไกล 2 เท่าหรือ 16 วัน ซึ่งจะสร้างรายได้ให้ประเทศเพิ่มขึ้นจากระยะเวลาพำนักรและการใช้จ่าย การท่องเที่ยวที่ยาวนานได้ส่งผ่านไปยังตลาดแรงงาน โดยอัตราการจ้างงานไทยลดลงต่ำสุดในรอบเกือบ 10 ปีมาที่ร้อยละ 0.8 จากร้อยละ 1.0 ก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะจากการจ้างงานภาคบริการที่ฟื้นตัว อย่างไรก็ตามก็ค่าจ้างที่แท้จริงโดยรวมหดตัวสอดคล้องปัญหาในภาคการผลิตอุตสาหกรรมที่ยังไม่ดีนัก

การบริโภคภาคเอกชนยังได้รับแรงสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่ฟื้นตัวและดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีทิศทางดีขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ

ในส่วนของเงินเฟ้อไทยที่ติดลบต่อเนื่องหลายเดือน ไทยยังไม่เผชิญภาวะเงินเฟ้อ โดยเงินเฟ้อจะกลับมาเป็นบวกตั้งแต่เดือน พฤษภาคม เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือด้านราคาสินค้าพลังงานจะสิ้นสุดลง โดยเฉพาะราคาน้ำมันในประเทศที่จะเริ่มปรับสูงขึ้น นอกจากนี้ เงินเฟ้อยังมีความเสี่ยงสูงท่ามกลางความเสี่ยงห่วงโซ่อุปทานโลกชะงักจากสถานการณ์ทะเลแดง สภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง รวมถึงนโยบายควบคุมการส่งออกของบางประเทศที่อาจทำให้ราคาสินค้าเกษตรบางชนิดเพิ่มขึ้น เช่น ข้าวและน้ำตาล เงินเฟ้อทั่วไปในช่วงครึ่งหลังของปีจึงจะเร่งกลับไปแตะกรอบเงินเฟ้อได้ โดย SCB EIC ประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไป และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 0.8 และร้อยละ 0.6 ตามลำดับ

(ที่มา: <https://www.thaipublica.org/2024/03/scb-eic-outlook-q1-2024/>)

## สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry)

นับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา อุตสาหกรรมไมซ์ทั่วโลกทยอยฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง มีแนวโน้มการเติบโตในทิศทางบวกขึ้นเรื่อย ๆ จากที่เคยปรับตัวเป็น Online Event หรือ Hybrid Event ก็กลับมาจัดในรูปแบบ Physical หรือ On Ground เพราะนักท่องเที่ยวเริ่มมั่นใจที่จะกลับมาทำกิจกรรมแบบพบ

หน้ากันมากขึ้น และปี 2566 ที่ผ่านมากลับมาเป็นปีทองของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยอีกครั้ง

โดยตลอดทั้งปีมีการจัดงานไมซ์อย่างคึกคัก เมืองไทยกลับมาเป็นจุดหมายหลักของนักเดินทางไมซ์ทั่วโลก มีงานไมซ์ระดับนานาชาติจัดขึ้นในประเทศไทยหลายงาน อาทิ 62<sup>nd</sup> ICCA Congress 2023, UFI Asia Pacific Conference 2023, AFECA Annual General Meeting 2023 ฯลฯ อีกทั้งตลาดไมซ์ในประเทศก็เติบโตอย่างก้าวกระโดด ด้วยสถิตินักเดินทางไมซ์ในประเทศที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนมีศักยภาพในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับประเทศ

ส่งผลให้การดำเนินงานอุตสาหกรรมไมซ์ในปีงบประมาณ 2566 (ตุลาคม 2565 - กันยายน 2566) มีจำนวนนักเดินทางไมซ์รวมทั้งสิ้น 17,669,535 คน สร้างรายได้รวม 105,008 ล้านบาท แบ่งเป็นนักเดินทางไมซ์ต่างประเทศ 817,914 คน สร้างรายได้ 51,276 ล้านบาท และนักเดินทางไมซ์ในประเทศ 16,851,621 คน สร้างรายได้ 53,732 ล้านบาท สร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจจากค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมไมซ์กว่า 198,354 ล้านบาท ก่อให้เกิดรายได้ประชาชาติรวม 183,814 ล้านบาท โดยภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีจากการจัดกิจกรรมไมซ์ได้ 14,955 ล้านบาท และเกิดการจ้างแรงงานไมซ์เพื่อการจัดงานทั่วประเทศถึง 185,664 อัตรา

ถึงแม้ปี 2566 อุตสาหกรรมไมซ์ไทยจะเป็นเหมือนฟ้าหลังฝน แต่ก็ยังไม่อาจประมาทได้ เพราะผู้คนทั่วโลกกำลังเผชิญกับความท้าทายใหม่ ๆ มากมาย ที่เกิดขึ้นภายหลังโควิด-19 ทั้งปัญหาเศรษฐกิจโลกจากอัตราเงินเฟ้อที่สร้างแรงกดดันให้กับหลายประเทศ รวมทั้งการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศที่ทำให้ภาคธุรกิจต้องหันมาให้ความสำคัญกับความยั่งยืน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมไมซ์ ที่ต้องกำหนดให้ประเด็นความยั่งยืนเป็นมาตรฐานหลักของการจัดงาน นอกจากนี้ ผลจากโควิด-19 ยังทำให้เทคโนโลยีต่าง ๆ พัฒนาอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ผู้ประกอบการไมซ์ต้องปรับตัวให้ทันโลก

สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) กำหนดเป้าหมายว่าสิ้นปีงบประมาณ 2567 ประเทศไทยจะมีนักเดินทางไมซ์ รวมทั้งสิ้น 23.2 ล้านคน ทำรายได้ 1.4 แสนล้านบาท แบ่งเป็นตลาดต่างประเทศ 9.6 แสนคน รายได้ 6.3 หมื่นล้านบาท และตลาดในประเทศ 22.2 ล้านคน รายได้ 7.3 หมื่นล้านบาท และในปี 2568 คาดว่าจำนวนนักเดินทางไมซ์จะกลับมาที่ระดับปี 2562 หรือพื้นที่กลับมาร้อยละ 100

(ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน))

## สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักจำนวน 10 แห่ง คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 268,575 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง

ในปีที่ผ่านมา ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) ปรับรูปแบบพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า อาคาร EH 105 เป็น BEAT Active (บีก แอคทีฟ) Sports Entertainment Park, อาคาร EH 107 เป็น SAMA Garden (สมา การ์ดเดน) พื้นที่สีเขียวทั้ง Outdoor แหล่งรวมต้นไม้ สินค้า และบริการ พร้อมพื้นที่จัดงานกิจกรรม และอาคาร EH 106 เป็น BITEC Live (ไบเทค लाईฟ) พื้นที่สำหรับอีเวนต์ทุกประเภท ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2567 นอกเหนือจากนี้ ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 รอยัล พารากอน ฮอลล์ ปิดปรับปรุงสถานที่ด้วยเช่นกัน และจะเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2567

สำหรับศูนย์ประชุมและแสดงสินค้าอีก 5 แห่ง ตั้งอยู่ในภูมิภาคอื่น ๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์ประชุมนานาชาติ จลอสสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH) และ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรีพัทยา

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดแสดงสินค้า ณ เดือนมีนาคม 2567 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

สถานที่	พื้นที่จัดแสดงสินค้า (ตารางเมตร)	จำนวนห้องประชุม
อิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซิซิชั่น และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (IMPACT)	122,165	55 (2 Ballrooms)
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)	41,000	28 (2 Ballrooms)
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNC)	54,238	55
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
ศูนย์ประชุมนานาชาติจลอสสิริราชสมบัติ ครบ 60ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	5,922	12
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรีพัทยา	5,760	2
<b>รวม</b>	<b>268,575</b>	

ที่มา : [www.impact.co.th](http://www.impact.co.th), [www.bitec.co.th](http://www.bitec.co.th), [www.qsncc.com](http://www.qsncc.com), [www.royalparagonhall.com](http://www.royalparagonhall.com), [www.centarahotelsresorts.com](http://www.centarahotelsresorts.com), [www.cmecc-mice.com](http://www.cmecc-mice.com), [www.kice-center.com](http://www.kice-center.com), [www.peachthailand.com](http://www.peachthailand.com), [www.icchatyai.com](http://www.icchatyai.com), [www.nicepattaya.com](http://www.nicepattaya.com) ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2567



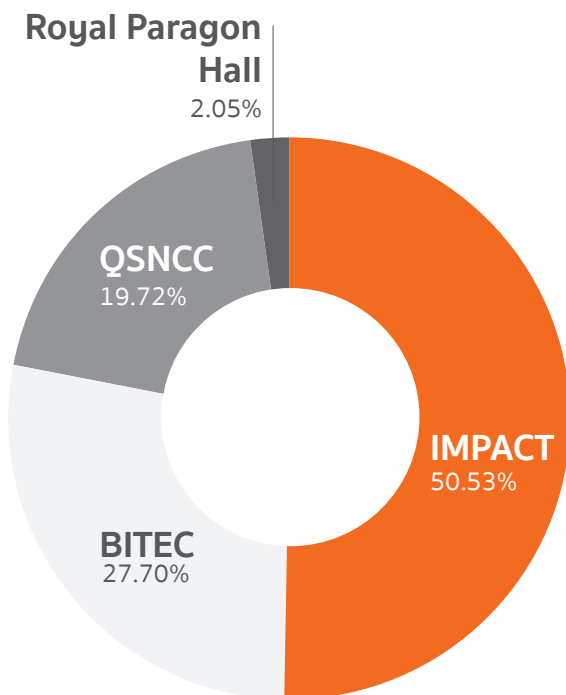
จะเห็นว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้ามักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการ ที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิม ๒ พี ซี เมืองทองธานี	- 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 ในปี 2566
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ที่นถ่ายสินค้าสะดวกรวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ผ่าน - Sport Entertainment Park “BEAT Active” - พื้นที่จัดกิจกรรม “SAMA Garden”	การให้บริการผู้จอดรถและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร และขนส่งมวลชนอื่น ๆ การปรับปรุงใหม่ที่สวยงาม และการขยายพื้นที่ให้สามารถรองรับการจัดงานอีเวนต์ทุกรูปแบบ	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักมากได้
รอยัล พารากอน ฮอลล์	- งานประชุม - งานแสดงคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา ทำให้มีผู้เข้าร่วมชมงานเพิ่มขึ้นจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้

## สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า

จากการรวบรวมข้อมูลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งได้รวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อการจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ ของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) และศูนย์แสดงนิทรรศการและการประชุมรอยัล พารากอน ฮอลล์ (Royal Paragon Hall) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 สามารถแสดงส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) ได้ดังแผนภาพที่ 1

แผนภาพที่ 1 ส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า ปี 2566



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า ระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 โดยรวบรวมจากข้อมูลที่ประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

## ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลกระทบต่อรายได้ของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ ดังนี้

### 1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของการท่องเที่ยว ได้แก่ การขยายท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต อุทยาน การขยายเส้นทางการบินโดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ การขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมสร้างศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยให้มีชื่อเสียงในระดับภูมิภาค และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

### 2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ พลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงานและพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนในระดับนานาชาติ และตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักเดินทางด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนาระบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ซิตี้ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

### 3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้นักลงทุนและผู้จัด

งานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศทางด้านการปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

#### 4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็ง และสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

#### 5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

#### 6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับกฎระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบันกฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงาน นิทรรศการจากต่างประเทศมากนัก และต้องผ่านกระบวนการจากต่างประเทศหลายขั้นตอน กลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องร่วมมือกันหาแนวทางแก้ไขโดยเร่งด่วน เพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุมและนิทรรศการนานาชาติ

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

#### 1. ด้านสาธารณสุขและความปลอดภัย

การส่งเสริมมาตรฐานความปลอดภัยของการจัดงาน และสถานที่จัดงานทั่วประเทศ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความรู้และสนับสนุนผู้ประกอบการไมซ์ในการจัดงานอย่างปลอดภัย รวมถึงการพัฒนาสถานประกอบการไมซ์โดยใช้แนวทางจากกระทรวงสาธารณสุข ภายใต้มาตรการของรัฐ อย่างเป็นระบบ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เข้าร่วมงานและผู้จัดงาน

#### 2. ด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและโทรคมนาคม

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและโทรคมนาคมให้มีความพร้อม มาใช้ในการจัดงานไมซ์ เพื่อรองรับการจัดงานที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปในอนาคต การใช้เทคโนโลยีออนไลน์จะเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยเสริมประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้เข้าร่วมงาน และสามารถเป็นแพลตฟอร์มในการเชื่อมต่อเครือข่ายทางธุรกิจกับนักธุรกิจไมซ์ทั่วโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น Hybrid Meeting, Virtual Seminar, Live Streaming, Virtual Exhibition และ Online Business Matching เป็นต้น ส่งผลให้อุตสาหกรรมไมซ์ของไทยมีศักยภาพในการแข่งขันในระดับนานาชาติได้



## 4. ความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

#### (1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้มาจากการให้ใช้พื้นที่ของทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่าง ๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานจะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่าง ๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้ มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง ( อาทิ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงานนั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าเหล่านั้นกลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

#### (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งการปฏิบัติงานนี้ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนเชื่อมโยงในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการได้รับเชื่อมโยงทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

### (3) กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

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

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองทรัสต์ฯ มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ลดลง ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

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

### (5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุดเพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคารและห้องประชุม การเปลี่ยนพรหม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่าง ๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่าง ๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นทุก ๆ 7 - 10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้ยังสามารถให้ใช้พื้นที่ได้

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดีและสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงานที่ผ่านมาอันจะไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการกองทรัสต์ฯ จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

## (6) การที่ต้องเสียผู้เช่าสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้ใช้พื้นที่ตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท สื่อสากล จำกัด บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท บีอีซี-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ที่กำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับกองทรัสต์ฯ จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 - 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่าระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองทรัสต์ฯ จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น สัญญาวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ผู้ใช้พื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ลูกค้ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้ใช้พื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญได้



## (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่องค์กรต้องประสบเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย GMM Livehouse @Central World และ ธานีเตอร์โดม จากการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่าง ๆ ภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่ถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้นในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนอันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่น ๆ ได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง ในอนาคตองค์กรอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงโดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่าง ๆ ได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การแสดงและการ

ประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่าง ๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่าง ๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการองค์กรเชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่น ๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

## (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีบริษัท อิมแพ็ค พัฒนาโครงการ อิมแพ็คเฟส 2

ตามที่บริษัท อิมแพ็คฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่องค์กรลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณาคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน ลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน ลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการองค์กรเห็นว่า การลงทุนในโครงการขยายโดยบริษัท อิมแพ็คฯ นั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการขององค์กร

เพิ่มเติม เนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้นเป็น ศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับ งานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการ ของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน และโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ฯ ลงทุนอันเนื่องมาจากการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เป็น ผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะ บริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่ กล่าวแล้วข้างต้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่ม จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการ ขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ฯ ลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะลงทุนในโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ มีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการ ของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของ โครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้ง ทางตรงและทางอ้อม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำ การระหว่างบริษัท อิมแพ็คฯ และทรัสต์ว่า

- ก. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการดำเนินการ โครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบรายละเอียด ของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้ เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าว ไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุน โครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ได้รับ ทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้ แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจาก กองทรัสต์ฯ) หรือบุคคลอื่น บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้อง ทำหนังสือแจ้งเป็นคำ เสนอไปยังกองทรัสต์ฯ เพื่อ

ให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยาย ก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น

ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าว สามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็น ประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ และ บริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการ ขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ ภายในระยะ เวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่ม ดำเนินการ บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงให้กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการ ขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่ม ดำเนินการแล้วโดยกองทรัสต์ฯ สามารถทำหนังสือ นำเสนอแจ้งไปยังบริษัท อิมแพ็คฯ โดยระบุข้อกำหนด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการ ขยายดังกล่าว เพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ พิจารณา รับข้อเสนอ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ปฏิเสธไม่รับ ข้อเสนอในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธ ไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่ เสนอโดยกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าใน โครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะสามารถดำเนินการดังกล่าว ได้ภายใต้เงื่อนไขว่าการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้ สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้อง เป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่อหรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ ไม่ต่ำกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์ฯ โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้แก่อบริษัท อิมแพ็คฯ

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้มีแผนการ พัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม แต่อย่างใด โดยทีมงานของบริษัท อิมแพ็คฯ กำลังอยู่ใน ระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมิน แนวโน้มของธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะ เวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการ โครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมี การดำเนินการก็ต่อเมื่อบริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการศึกษา และประเมินสถานะเศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย มีความคุ้มค่าในการลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและ ดำเนินการโครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมียอดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนไม่สามารถรองรับ

ได้ โดยทางบริษัท อิมแพ็ค จะพิจารณาจากจำนวนงานที่ลูกค้าสำรองเข้ามาและไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน

## (9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,860 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.63 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากธนาคาร สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผู้ถือหุ้นอาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้คราวเดียวภายในปี 2567 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยและกองทรัสต์ฯ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ฯ แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

## 4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

### (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

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

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่าและศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็ค ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างระหว่างอาคารเหนือที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้ว เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงธันเดอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บีแอล”) และ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“บางกอกแอร์พอร์ท”) ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภค



ต่าง ๆ ทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแอลดีและบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งแปลง” (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนการจำนองบางส่วนเนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยการจำนองที่จดทะเบียนให้นั้นเป็นพื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้การจำนองบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองได้ ทั้งนี้บริษัทฯ มีความเห็นว่าการทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากเป็นถนนที่ปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สามอย่างใดก็ตาม ที่ดินของบริษัท

สยามโกลบอลเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กั้นพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเวิลด์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เป็นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่ที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

## (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ใช้บริการโครงการคือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใด ๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ใช้บริการต้องเสี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเสี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ใช้น้อยลง และจะทำให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้

เช่นกัน ซึ่งกองทรีสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

### (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรีสต์ฯ ลงทุน

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำหน่ายให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรีสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าเดิมของทรัพย์สินที่กองทรีสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใด ๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบี&แอล ได้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรีสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีสำราลงสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบี&แอล และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของสำราลงสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามสำราลงสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับสำราลงสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามสำราลงสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงาน

ที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาสำราลงสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามสำราลงสาธารณะมาเป็นระยะเวลานานแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องสำราลงสาธารณะ ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อก่อสร้างถนนข้ามสำราลงสาธารณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมสำราลงสาธารณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรีสต์ฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลี้ยวคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรีสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

### 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรีสต์ฯ ลงทุน

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำหน่ายให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรีสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรีสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใด ๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าว จะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนน  
แจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้  
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้มีความเสี่ยง  
ว่าถนนในส่วนดังกล่าวซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ  
ทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อาจถูกปิดหรือจำกัดการใช้ประโยชน์ได้  
ในอนาคตอันเนื่องมาจากการเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ถูกจัดสรร  
นอกจากนี้ การที่ดินตกอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรร  
ที่ดินนั้น ทำให้ที่ดินดังกล่าวไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอม  
บนที่ดินให้แก่ที่ดินแปลงอื่นได้ ดังนั้น เส้นทางออกสู่ถนน  
แจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ของโครงการจึงไม่สามารถ  
นำมาจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์  
ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินโครงการ  
ตลอดทั้งแนวเส้นทางได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทาง  
เข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมา  
จากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางบริษัท อิมแพค  
ดเวลอปเม้นท์จะพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อ  
ดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่  
ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะ  
ซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลอง  
ประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้  
เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าว  
ได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

## (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดย ผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ฯ ลงทุน

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนน  
สาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น  
ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย  
ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชน  
ใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดย  
ถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่ง  
เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพค  
ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อ  
ตกลงใด ๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย  
เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการ  
แต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับ  
การใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถ  
ออกสู่ถนนติวานนท์ได้อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษ  
แห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการ

ไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็น  
ถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลา  
นานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว  
จะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง  
โครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์  
นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแอลดี  
และบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการ  
จดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า  
ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่  
กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่  
18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์  
ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลอง  
ประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่น  
กัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้  
อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

## (6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืน  
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจ  
ใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนิน  
ธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว  
กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับ  
ค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในการลงทุน  
ในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์  
จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งใน  
ส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงิน  
ค่าชดเชยที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนด  
ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่  
เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชย  
ที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกา  
กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สิน  
ของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของ  
กองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดย  
เฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสใน  
การถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและ  
ความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น



## (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

## (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยที่

ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ (ยกเว้นการก่อวินาศกรรม และการก่อการร้าย) 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 อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินเพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

## (10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น ได้แก่

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

### (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่ดินรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คัน ตามจุดต่าง ๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นพื้นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองทรัสต์ฯ จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็ค อาซีน่า โดยกองทรัสต์ฯ ลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่ลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนน และพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ

และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ฯ จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ ทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทอิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

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

ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองทรัสต์ฯ อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากบริษัท อิมแพ็คฯ ขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ฯ ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงการทำกรโดยให้บริษัท อิมแพ็คฯ จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัมที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำนวน 4,343 คัน) และหากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้กองทรัสต์ฯ เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการ

และลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หากในอนาคตบริษัท อิมแพ็คฯ จะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ฯ จากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ฯ ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้บริษัท อิมแพ็คฯ แจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ฯ ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองทรัสต์ฯ ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองทรัสต์ฯ ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะมีที่จอดรถให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของบริษัท อิมแพ็คฯ ในเรื่องที่จะจอดรถนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่จะจอดรถดังกล่าวมีผลผูกพันบริษัท อิมแพ็คฯ ต่อไป แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัท อิมแพ็คฯ จะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้วก็ตาม

## (12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด

การเกิดโรคระบาดรุนแรง โรคติดต่อ โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายต่อชีวิต หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่อต่าง ๆ เช่น โควิด-19 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ด้วยเช่นกัน เช่น หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้ปิดศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมเป็นการชั่วคราว และการงดเว้นกิจกรรมที่มีการรวมตัวของคนหมู่มาก ทำให้ไม่สามารถจัดงานในพื้นที่ได้ หรือการจัดงานในพื้นที่ลดลง ซึ่งมีผลต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

## 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

### (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุนทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ 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) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือ



ผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระตุก

## (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความเสี่ยง

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สาม นอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและติดตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบ และสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจาก ความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจไม่ได้ปฏิบัติตาม หรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจไม่ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ฯ อาจมีการค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติม อันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือ ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ฯ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ฯ อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

## (3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการใช้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางแผนผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่ นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

#### (4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ฯ ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

### 4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน

#### (1) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาของซื้อหน่วยทรัสต์ แม้ว่าอาจมีความเกี่ยวข้องของเชื่อมโยงระหว่างผลตอบแทนสองประเภทนี้ แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ก็ไม่เหมือนกัน และแปรผันไปสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาของซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้อง

คำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

#### (2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

#### (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบันคู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

#### (4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์ฯ

#### 4.5 ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

## 5.ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

## 6.ข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อผูกพันที่ให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

เพื่อให้เป็นไปตามคำมั่นที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง กองทรัสต์ฯ และ บริษัท อิมแพ็คฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

ข้อตกลงเรื่องที่ดินจอดรถและการใช้ประโยชน์ SkyWalk นอกเหนือจากที่ดินจอดรถบนที่ดินของกองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะจัดหาที่ดินจอดรถเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ โดยมีที่ดินจอดรถเพิ่มเติมได้แก่ บริเวณพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารบริเวณ Outdoor Parking P5 และ P6 โดยปัจจุบันเปลี่ยนเป็น Outdoor Parking P4 และ P5 รวมถึง AKTIV SQUARE ซึ่งสามารถรองรับรถได้จำนวนประมาณ 2,000 คัน และหากบริษัท อิมแพ็คฯ หรือบริษัทในเครือ ต้องการใช้บริเวณที่ดินจอดรถเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอื่น หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ ก็ตาม





บริษัท อิมแพ็คฯ จะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้แก่ กองทรีด้า เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อการเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของกองทรีด้า และจำนวนที่จอดรถใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนที่จอดรถเดิม และในกรณีที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ประสงค์ให้มีการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถจากผู้ประกอบการและลูกค้าของกองทรีด้า บริษัท อิมแพ็คฯ จะแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรีด้า ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บนั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรีด้า นอกจากนี้บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงให้กองทรีด้า ใช้ประโยชน์ สะพาน SkyWalk (ซึ่งเชื่อมอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม กับลานจอดรถบริเวณริมทะเลสาบ) โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ และอยู่ในความดูแลของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อการสัญจรในการดำเนินธุรกิจโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายตลอดอายุของกองทรีด้า หรือตลอดเวลาที่ SkyWalk ยังคงตั้งอยู่ ณ สถานที่ตั้งในปัจจุบัน ทั้งนี้ กองทรีด้า ตกลงรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค (น้ำประปาและไฟฟ้า) ตามที่ใช้จริงซึ่งปรากฏตามมิเตอร์ที่ติดตั้งแยกไว้ต่างหากของสะพาน SkyWalk ดังกล่าว

## การปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันในปีที่ผ่านมาถึงปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2557 บริษัทในเครือบางกอกแลนด์ (“BLAND”) ได้มีการนำเสนอที่ดินให้กับมหาวิทยาลัยศิลปากรเพื่อดำเนินการก่อสร้าง City Campus บริเวณลานจอดรถ Parking 4 ทั้งนี้ BLAND ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถใหม่ Indoor Parking 3 เพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถและทดแทนพื้นที่ลานจอดรถเดิม เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรีด้า และได้จัดทำหนังสือเสนอให้แก่ กองทรีด้า เห็นชอบ

การใช้ประโยชน์สะพาน SkyWalk ในปัจจุบันเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม โรงแรมโนโวเทล อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ โรงแรม โอบิส และคอสโม บาซาร์ ไลฟ์สไตล์ มอลล์ ซึ่งเป็นการขยายการเชื่อมต่อเพิ่มจากเดิม โดยในปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู ส่วนต่อขยาย สถานี MT-02 โดยจะไม่เชื่อมโดยตรงกับลานจอดรถบริเวณริมทะเลสาบ







ส่วนที่

# 03

## การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

- ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- โครงสร้างการจัดการ
- การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ
- ความรับผิดชอบต่อสังคม
- การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์







## 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 7.1 หน่วยทรัสต์

#### 7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 31 มีนาคม 2567

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 10.60 บาท

#### 7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2567

ราคาปิด (บาท/หน่วย)	มูลค่าตามราคา ตลาด (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ย ต่อปี* (หน่วย : ล้านบาท/วัน)	NAV 31 มี.ค. 67 (บาท/หน่วย)	NAV 31 มี.ค. 66 (บาท/หน่วย)
11.90	17,641.75	5.55	10.9912	10.9948

\* สำหรับรอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567

### 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ออก

- ไม่มี

### 7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	สำนักงานประกันสังคม	121,926,800	8.22
3	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	37,997,600	2.56
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,718,500	2.00
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,742,400	1.67
6	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,712,500	1.67
7	ธนาคาร ออมสิน	21,220,600	1.43
8	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	18,506,100	1.25
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซิตี	16,428,200	1.11
10	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,131,400	1.09

## 7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

### 7.4.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

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

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรอง ดังนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน
- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนเป็นลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือระบุวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) เพื่อรวบรวมหรือกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Record date)

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ด. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 7.4.2 เชื้อไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

## 7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการประจำปีจากรอบระยะเวลาบัญชี ดังต่อไปนี้

ปี	2566/2567	2565/2566	2564/2565	2563/2564	2562/2563
(1) เงินปันผลต่อหน่วย(บาท)	0.54	0.60	0.10	0.32	0.75
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (10.60 บาท)	5.09	5.66	0.94	3.02	7.08
<b>รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท) (1) + (2)</b>	<b>0.54</b>	<b>0.60</b>	<b>0.10</b>	<b>0.32</b>	<b>0.75</b>



## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT Growth REIT) ตั้งอยู่เลขที่ 47/569 - 576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 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 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 99.997)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ.พิชัย นาคิธิกุล นายณภัทร อัสสกุล นายจิรจรร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
โทรศัพท์	02 - 833 - 5579
โทรสาร	02 - 833 - 5588
Website	-

#### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

##### รายชื่อผู้ถือหุ้น

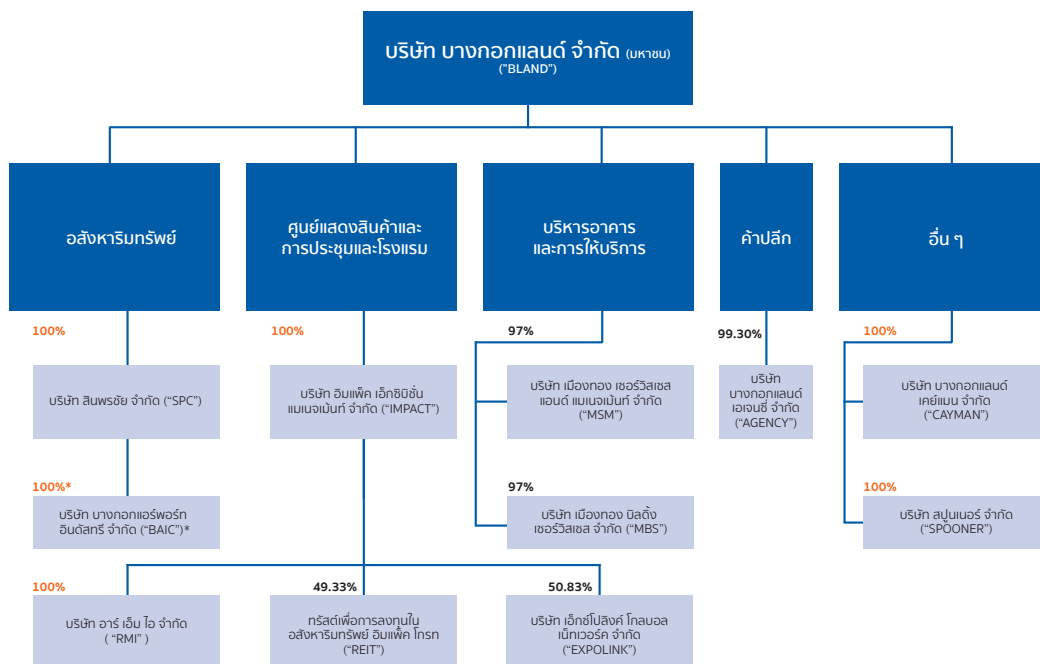
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.9970
2	นายอนันต์ กาญจนพาสน์	1	0.0010
3	นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	1	0.0010
4	นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	1	0.0010
รวม		100,000	100.0000

## กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็คฯ โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ ดังต่อไปนี้

## ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยานนอกจากนี้ ธุรกิจอื่น ๆ ของเครือบางกอกแลนด์ ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นดังต่อไปนี้



\*ถือโดย BLAND ร้อยละ: 60 และ SPC ร้อยละ: 40

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)	-	47/569 - 576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศนิเวศ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,352.63
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์ จำกัด (“BAIC”)	100%	47/569 - 576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศนิเวศ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00

ชื่อบริษัท	สัดส่วน การถือหุ้น โดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท สีนพรชัย จำกัด ("SPC")	100%	47/569 - 576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	30.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT")	100%	47/569 - 576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดง สินค้าและการประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI")	100%	47/569 - 576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	10.00
บริษัท บางกอก แลนด์ เอเจนซี จำกัด ("AGENCY")	99.3%	47/563 - 564 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้เช่าพื้นที่	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97%	47/567 - 568 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิส จำกัด ("MBS")	97%	47/567 - 568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษา อาคาร	12.50
บริษัท บางกอก แลนด์ เคย์แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1 อาคารเคเลโดเนียมเฮาส์ แมริสตรีก ฟิ.โอ. บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	การจัดการ ทางการเงิน	\$US 10,000
Spooner Limited ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารสลักซ์เฮาส์ 698 พรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด ฮีสท์ ซานโปกง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการ ทางการเงิน	\$HK2
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ทเวิร์ค จำกัด ("EXPOLINK")	50.83%	54 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	การจัดการแสดง ทางธุรกิจ และการแสดงสินค้า	6.00

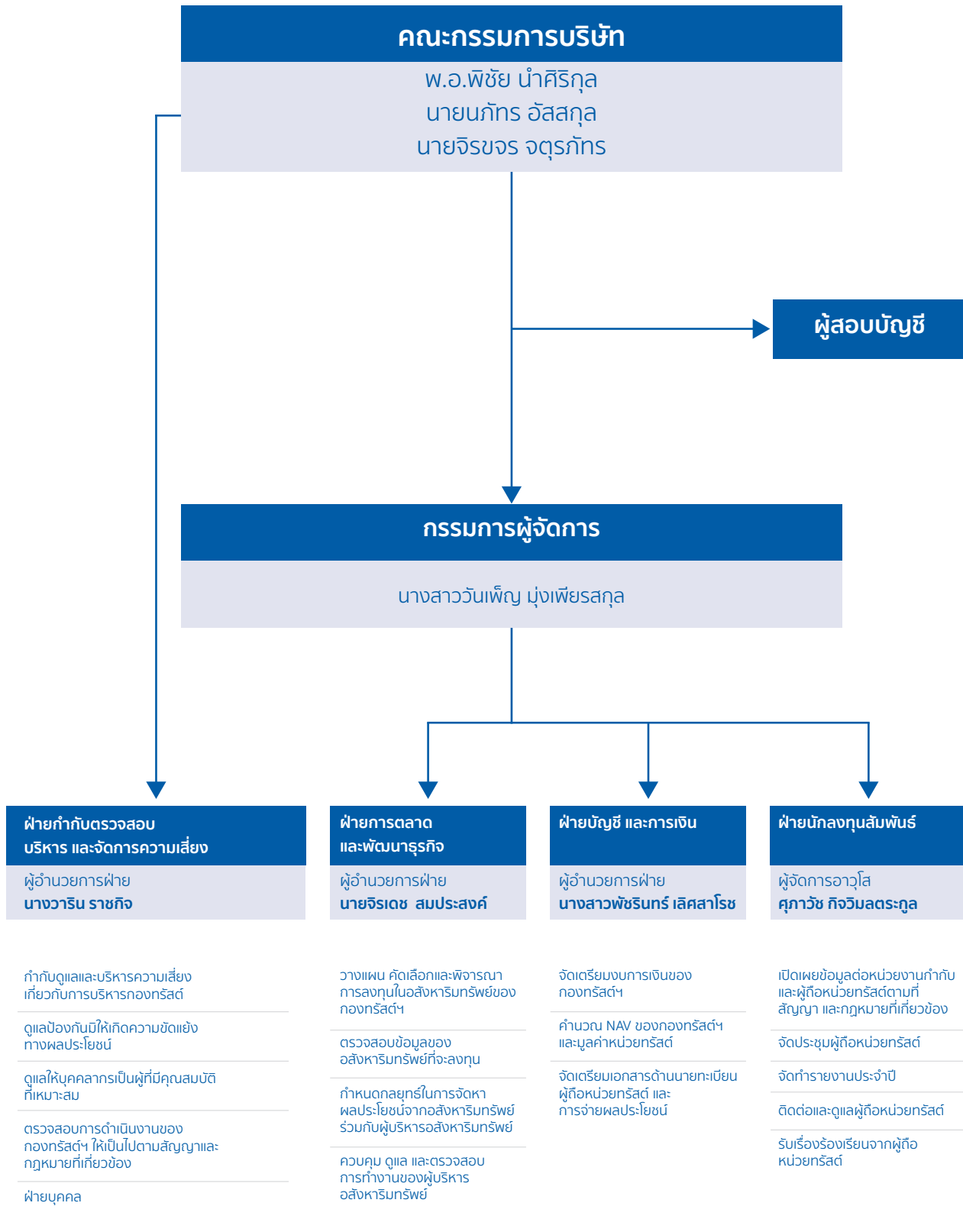
ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครื่องบางกอกแลนด์ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <http://www.bangkokland.co.th> และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์



### 8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

#### ก) โครงสร้างบริษัท



## ข) รายชื่อและประวัติกรรมการ



### พันเอกนายแพทย์ พิชัย นำศิริกุล ประธานกรรมการ

#### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

##### ▶ 2559

หลักสูตร Director Certificate Program  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

##### ▶ 2520 - 2522

แพทย์ประจำบ้านต่อยอด  
สว. เซนต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทัฟต์ บอสตัน  
สหรัฐอเมริกา

##### ▶ 2517 - 2520

แพทย์ประจำบ้าน  
สว. เซนต์ แมรี นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา

##### ▶ 2517

แพทย์ฝึกหัด  
สว.รามาริบดี

##### ▶ 2516

แพทยศาสตรบัณฑิต  
สว. รามาริบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

#### ประสบการณ์ทำงาน

##### ▶ 2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ  
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

##### ▶ 2536 - ปัจจุบัน

แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ  
สว. เซนต์ หลุยส์

##### ▶ 2523 - 2535

แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ แผนกทางเดินหายใจ  
สว.พระมงกุฎเกล้า



นายณภัทร วัฒนสกุล  
กรรมการ

#### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

▶ 2567

หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program รุ่น 19/2024

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

▶ 2546

หลักสูตร Director Certificate Program

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

▶ 2545 - 2547

ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▶ 2537 - 2541

วิทยาศาสตรบัณฑิต

สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์

วิทยาลัยเบ็บสัน แมสซาชูเซตส์ สหรัฐอเมริกา

#### ประสบการณ์ทำงาน

▶ 2558 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ

ปัญดารรา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท

บริษัท สยามเอสเตท จำกัด

▶ 2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

▶ 2547 - 2558

รองกรรมการผู้จัดการ

ปัญดารรา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท

บริษัท สยามเอสเตท จำกัด

▶ 2547

เศรษฐกร

สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง

▶ 2544 - ปัจจุบัน

กรรมการ

บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)

▶ 2541 - ปัจจุบัน

ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ

บริษัท เช็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด

▶ 2541 - 2545

เศรษฐกร

สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง





## นายจิรบรร จตุรภัทร

### กรรมการอิสระ

#### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

##### ▶ 2559

หลักสูตร Director Certificate Program  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

##### ▶ 2558

Thailand CG Forum Governance as driving force for business  
sustainability  
CG Forum 3/2015 Risk Oversight:  
High Priority Roles of the Board  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

##### ▶ 2553

หลักสูตรการจัดการการกำกับระดับสูง  
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2548

หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency Swap  
การค้าพันธบัตร และตลาดการเงิน  
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2546 - 2548

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ  
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2547

โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูง  
ด้านการจัดการ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส

##### ▶ 2544

การลงทุนใน Unit Trust  
Phillip Securities PTE, Singapore

##### ▶ 2539

หลักสูตรการให้บริการลูกค้า  
Midland Bank PLC (Member of HSBC), London,  
United Kingdom

##### ▶ 2538

หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน  
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2537 - 2541

ศิลปศาสตรบัณฑิตธุรกิจศึกษา  
วิชาเอกบัญชีและการเงิน  
มหาวิทยาลัยเวส敏สเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร

#### ประสบการณ์ทำงาน

##### ▶ 2566 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ  
บริษัท สิกรอน เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2558 - 2563

คณะกรรมการสอบสัมภาษณ์คัดเลือกการเข้าเรียนใน  
Sasin MBA Class

##### ▶ 2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ  
บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด

##### ▶ 2556 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ  
บริษัท เครือไทย โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)  
เดิมชื่อ กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด  
(ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)

##### ▶ 2552 - 2556

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงานคณะกรรมการบริหาร  
กลุ่มบริษัท อาคเนย์ จำกัด  
(ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)

##### ▶ 2549 - 2552

นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส  
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2548 - 2549

นักวิเคราะห์ Corporate Finance กลุ่มพาณิชย์  
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2544 - 2546

ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มพาณิชย์  
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

##### ▶ 2542 - 2544

เจ้าหน้าที่พัฒนารัฐกิจ  
บอ. ฟิลลิป (ประเทศไทย)

##### ▶ 2542

นักวิจัย  
Acorn Marketing & Research Consultants Co.,Ltd. Thailand

##### ▶ 2541 - 2542

Asset Realization Officer  
องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน

## **ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัท วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่องรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัท หรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง :

1. ผลประกอบการของทางบริษัท เอง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพคในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้น โดยทางบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใด ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
9. เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์ฯ

### กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ. หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการเงินการคลัง ที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจ



หลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

### 13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ฯ ให้ความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ฯ
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ :

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ และกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่เป็นและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่าง ๆ ของกองทรัสต์ฯ เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

### นางสาว วันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล

#### กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
<p>▶ 2559</p> <p>Director Certificate Program</p> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</p>	<p>▶ 2556 - ปัจจุบัน</p> <p>กรรมการผู้จัดการ</p> <p>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p>
<p>▶ 2530</p> <p>บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี)</p> <p>มหาวิทยาลัยรามคำแหง</p>	<p>▶ 2543 - 2556</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน</p> <p>บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>▶ 2541 - 2543</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ</p> <p>บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล</p> <p>(ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>▶ 2539 - 2541</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายบัญชี</p> <p>บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด</p>

### นางวาริน ราชกิจ

#### ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
<p>▶ 2531</p> <p>บริหารธุรกิจบัณฑิต</p> <p>มหาวิทยาลัยศรีปทุม</p>	<p>▶ 2557 - ปัจจุบัน</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง</p> <p>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p> <p>▶ 2543 - 2557</p> <p>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>

## นายจิรเดช สมประสงค์

### ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
<p>▶ 2559</p> <p>Certified Venue Management School (VMS) Venue Management Association, Australia (VMA)</p> <p>▶ 2555</p> <p>วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด University of Northumbria, Newcastle, United Kingdom</p>	<p>▶ 2558 - ปัจจุบัน</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p> <p>▶ 2557 - 2558</p> <p>ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p> <p>▶ 2556 - 2557</p> <p>ผู้จัดการอาวุโส Total Media บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>▶ 2555 - 2556</p> <p>ผู้จัดการอาวุโส Total Reservation บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>▶ กุมภาพันธ์ - ธันวาคม 2553</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>▶ 2550 - 2553</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>▶ เมษายน - กรกฎาคม 2550</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายสถานที่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>



## นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช

### ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
<p>▶ 2541</p> <p>บัญชีมหบัณฑิต</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>▶ 2564 - ปัจจุบัน</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน</p> <p>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p>
<p>▶ 2534</p> <p>บัญชีบัณฑิต</p> <p>สาขาบัญชี</p> <p>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</p>	<p>▶ 2559 - 2564</p> <p>ผู้ช่วยรองประธานฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท บางกอกพัฒนามอเตอร์ จำกัด</p>
	<p>▶ 2557 - 2559</p> <p>ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน</p> <p>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p>
	<p>▶ 2547 - 2557</p> <p>นักบัญชี</p> <p>บริษัท โรวีไทย จำกัด</p>

## นายศุภาวิช กิจวิมลตระกูล, AISA

### ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
<p>▶ 2566</p> <p>Accredited Investment and Securities Analyst (AISA)</p> <p>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>	<p>▶ 2566 - ปัจจุบัน</p> <p>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์</p> <p>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p>
<p>▶ 2565</p> <p>บัญชีบัณฑิต</p> <p>มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช</p>	<p>▶ 2563 - 2565</p> <p>ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์</p> <p>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด</p>
<p>▶ 2562</p> <p>วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต</p> <p>สาขาการจัดการและการวิเคราะห์การลงทุน</p> <p>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</p>	<p>▶ 2562 - 2562</p> <p>ผู้ช่วยจัดการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร</p> <p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>
<p>▶ 2561</p> <p>หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท รุ่น 1/2561</p> <p>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย</p>	<p>▶ 2561 - 2562</p> <p>ผู้ช่วยฝ่ายการเงิน</p> <p>บริษัท พลาสติก และหีบห่อไทย จำกัด (มหาชน)</p>
<p>▶ 2554</p> <p>บริหารธุรกิจบัณฑิต</p> <p>สาขาการจัดการ</p> <p>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</p>	<p>▶ 2559 - 2561</p> <p>ที่ปรึกษาด้านการลงทุน</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p>

## ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน ให้กับบริษัท อิมแพ็คฯ ตั้งแต่ มกราคม 2543 - กรกฎาคม 2556
- นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะ ผู้จัดการอาวุโส แผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็คฯ ตั้งแต่ มกราคม 2543 - สิงหาคม 2557
- นายจิรเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนารุทกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็คฯ ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2553 - กันยายน 2557

## หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผยให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ฯ
  - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่นั้นด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อันนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพ ที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทหรือนุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำรงเงินกองทุนที่เพียงพอ รองรับค่าใช้จ่ายเพื่อให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และรองรับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานผิดพลาด ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่สำนักงาน ก.ล.ด. เป็นผู้กำหนด และอาจจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้
    - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี
    - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบ และแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.



- 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 พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือเหตุการณ์การดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ฯ และความเหมาะสมของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ 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
  - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุน หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ฯ ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่าง ๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูลการช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
  - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
  - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
  - (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ตุ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นผู้สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แบบ 56-REIT1) จงบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บ

รักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ประกอบการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใด ๆ

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

### 2. การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- 2.1 เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 2.2 ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด



- 2.3 ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ฯ ในการที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

### 3. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 3.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

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

#### 3.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถ เข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับ ธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับตั้งแต่วันที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่о หรือดำเนินการใด ๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ฯ ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์ฯ โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ฯ ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมายหรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 4. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม 1. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

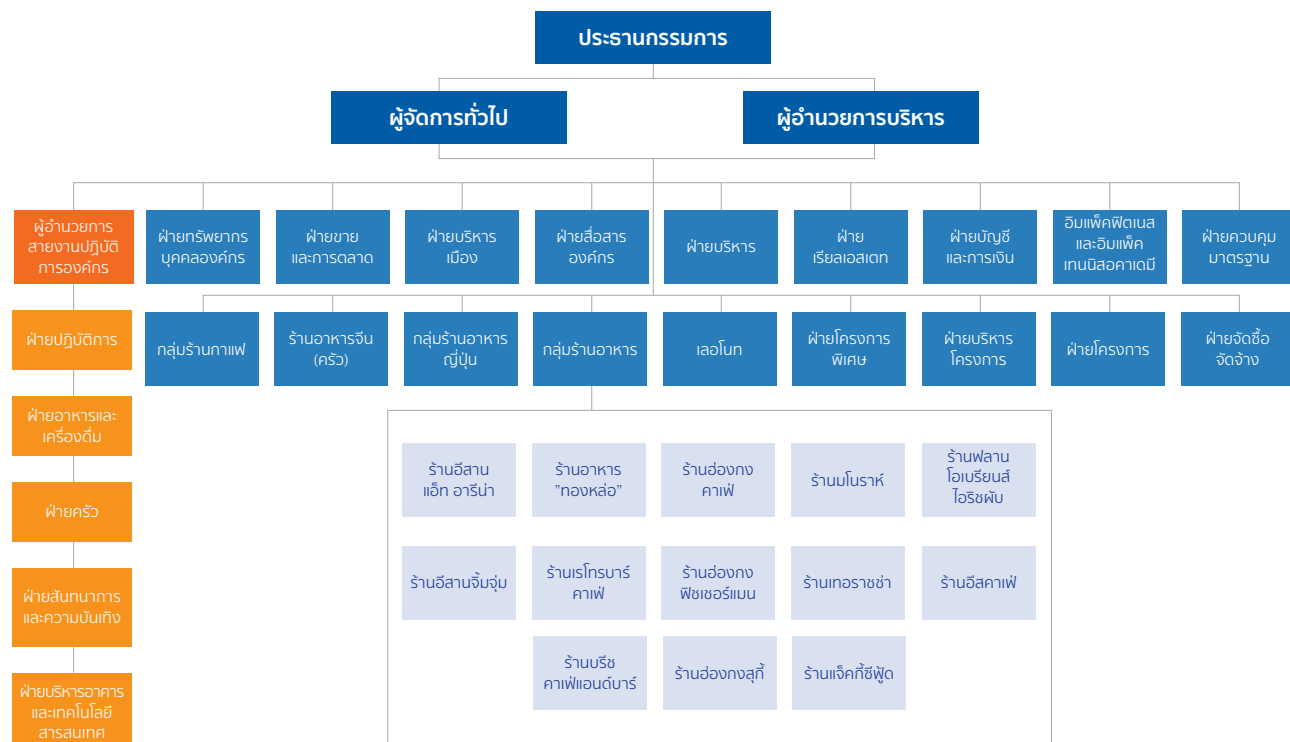
### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

หมายเหตุ : โครงสร้างการถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดูได้ที่หัวข้อ 2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

#### 1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



## 2) รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายชัชวาล กาญจนพาสน์	ประธานกรรมการ
นายชัชวาล กาญจนพาสน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางสาวกุลวดี จินตวร	ผู้อำนวยการบริหาร
นายลอย จุน ฮาว	ผู้จัดการทั่วไป
นายทวีศักดิ์ ธีระเกียรติกิจาร	ที่ปรึกษาประธานกรรมการ

### 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

##### (1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทย่อยเป็นค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเพื่อทำให้กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการและ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

##### (2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการเงินบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ฯ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือทรัสต์ฯร้องขอ



### (3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

### (4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เชื้อเพลิง และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊สและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้นจัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

## 8.3 ทรัสตี

### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสตี

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

### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9999%
2	นายปรทาน อัศววรรณ	1	0.0000%
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานท์	1	0.0000%
รวม		27,154,274	100%

### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังยิ่งผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสตีจะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ 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 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

### 8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 33 เลอรัชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136 - 137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02 - 264 - 9090
โทรสาร	02 - 264 - 0789 - 90
เว็บไซต์	<a href="http://www.ey.com">www.ey.com</a>

### 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	<a href="http://www.set.or.th/">http://www.set.or.th/</a>
อีเมล	SETContactCenter@set.or.th

### 8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 11/277 หมู่บ้านธันรวัช 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
โทรศัพท์	02 - 948 - 0928
โทรสาร	02 - 948 - 2259
เว็บไซต์	<a href="http://www.wealthappraisal.co.th">http://www.wealthappraisal.co.th</a>
อีเมล	<a href="mailto:wealthappraisal@gmail.com">wealthappraisal@gmail.com</a>

## 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 ต้องเข้าประชุม ไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อม วาระการประชุมและให้ข้อมูลกรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม

ในปี 2566/2567 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณารุทธศาสตร์สำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณารุทธศาสตร์ที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	11 พ.ค. 2566	การก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่าง สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยาย เมืองทองธานี สถานี MT-01 กับ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	อนุมัติการก่อสร้างสะพาน ทางเชื่อมและให้เสนอต่อที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณา อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด
		การเข้าทำบันทึกข้อตกลงการ ชำระค่าธรรมเนียม เพื่อการ สนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้า สายสีชมพู ส่วนต่อขยายเมืองทอง ธานี เพื่อเชื่อมต่อสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	อนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลง กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และให้เสนอต่อที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณา อนุมัติ	เพื่อให้เป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
2	18 พ.ค. 2566	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.14 บาท ในวันที่ 16 มิ.ย. 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
		การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566	ให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ในวันที่ 25 ก.ค. 2566	เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
3	10 ส.ค. 2566	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.14 บาท ในวันที่ 8 ก.ย. 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4	21 ก.ย. 2566	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
5	9 พ.ย. 2566	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.10 บาท ในวันที่ 8 ธ.ค. 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
6	31 ม.ค. 2567	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
7	8 ก.พ. 2567	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.20 บาท ในวันที่ 8 มี.ค. 2567	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
8	12 มี.ค. 2567	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

## 9.4 การลงทุนทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

- ไม่มี

## 9.5 การลงทุนทางอ้อม โดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

- ไม่มี

## 9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

### การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของบริษัทฯ จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใด ๆ ของบริษัทฯ รวมตลอดถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเทคนิคอุตสาหกรรม ธุรกิจการค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ในประการที่น่าจะทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

บริษัทฯ มีการดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดระยะเวลาการห้ามการซื้อขายหน่วยทรัสต์และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบล่วงหน้าถึงช่วงเวลาที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจ อันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ จนถึงภายหลังข้อมูลดังกล่าวได้เผยแพร่ต่อสาธารณะแล้ว รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และการถือครองหน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทฯ เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงานจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้

## 9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

หากกองทรัสต์ฯ จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)



ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงให้เห็นว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯ ด้วย

#### 6. ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
7. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
8. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ฯ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์ฯ สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
9. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

#### 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนด ดังนี้
  - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
  - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ผู้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี

- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

## 2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
- (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ดังต่อไปนี้

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

## 9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มาดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ใด ๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของทรัสต์ประกอบด้วย) จะพิจารณาและดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) บริษัทฯ (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของทรัสต์ประกอบด้วย) จะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

- เทียบเคียงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน
- เทียบเคียงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม
- กำหนดดัชนีชี้วัดผลงาน โดยต้องมีปัจจัยหลักอย่างน้อย 3 ปัจจัย ดังนี้

ก. ปัจจัยรายได้ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ รายได้ที่ทำได้จริง

ข. ปัจจัยกำไรขั้นต้น โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ กำไรที่ทำได้จริง

ค. ปัจจัยอัตราการใช้พื้นที่ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ อัตราที่ทำได้จริง

3. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4. จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้อย่างง่าย โดยการติดตามเป็นประจำทุกปี และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายใน ให้บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ (ถ้ามี)

5. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ ในนามผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

## 9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 9.9.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยอาจมีความเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากทรัสต์ด้วยในบางกรณี) จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มั่นใจได้ว่าการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการ

- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) ดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้ใช้บริการ/ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาบริการ/สัญญาเช่า
- (3) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- (4) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
- (5) ควบคุม ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน

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

3. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจาก ความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้กำหนดไว้

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

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

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



7. บริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนงานที่เกี่ยวข้องในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานควบคุมงานอาคาร ที่จอดรถ ทางเข้าออก การบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้ง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายใต้งบประมาณที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯและได้รับการพิจารณา ให้ความเห็นและเห็นชอบโดยทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์

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 และการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อก่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
- การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ด้วย

10. บริษัทฯ จะกำหนดในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่บริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือและความเสียหายอย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ สามารถยกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

### 9.9.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่มีพบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## 9.10 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ รวมถึงผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประโยชน์ของการลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียด

เพื่อหาสาเหตุ และบริษัทฯ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการใช้พื้นที่/การเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่/หรืออัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารจัดการด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ 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

5. กองทรัสต์ฯ และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ ออนไลน์และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้

7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
- (2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
- (3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- (4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

## 9.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (บาท)	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (บาท)
บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด	103,414,931	102,906,114

## 9.12 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน</li> <li>รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้ต้องเลิกกองทรัสต์ฯ</li> <li>รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯ ล่วงหน้า</li> <li>รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี</li> </ul>
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลในตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น/รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน</li> </ul>
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ</li> <li>รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ</li> </ul>
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> <li>งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายไตรมาส : 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>- ประจำปี : 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> </ul> </li> <li>การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ</li> <li>แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>รายงานประจำปี พร้อมหนังสือแจ้งการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> </ul>

## 9.13 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมซึ่งมีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม และการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลา ดังนี้

- 1.1) สิบสี่ (14) วันในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 1.2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (1.1) ของข้อนี้

### ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน

#### ก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่พักประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน ในหนังสือนั้น ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้จริง

## 2. องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 2.1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่าทั้งหมดของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

### 2.2) ประธานในที่ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อกำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ



หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

### 2.3) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมด้วย

### 3. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมีมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### 4. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 5. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียง ดังต่อไปนี้

- 5.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 5.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ
  - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ
  - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (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 หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

\*\*\* ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์\*\*\*

#### 6. บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

## 9.14 การสรรหากรรมการ

### บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมีขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.1 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ เสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

2. กรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยพิจารณา ดังนี้

- พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มีประสบการณ์ในธุรกิจหรือเกี่ยวเนื่อง กับบริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบตามที่กำหนด
- ตรวจสอบรายชื่อว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาการอุทธรณ์ของกรรมการ โดยหากเป็นกรรมการเดิมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระ อาจพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ดำรงตำแหน่ง
- กรณีแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระของบุคคลที่เสนอให้เป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ

3. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

- 3.1) หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
- 3.2) ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
- 3.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

4. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งที่กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ถัดไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

## 9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทสอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	นางสาววรรณวิไล เพชรสร้าง
	(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee): 2,410,000 บาท (รวมค่าตรวจทานรายงานประจำปี)
	(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee): ไม่มี

## 9.16 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

(Corporate Social Responsibilities: CSR)



นโยบายและกรอบปฏิบัติ  
ด้านสิ่งแวดล้อม

**9 ข้อ**

ดัชนีการใช้พลังงานลดลง

**4.25%**

จากปี 2565

จำนวนเงินที่ประหยัดได้

**4,716,299.39**

บาท

นวัตกรรมสำหรับบริหารจัดการ

**EBMS**

เพื่อการบริหารและการจัดการ  
ที่มีประสิทธิภาพ

ส่งเสริมศักยภาพพนักงาน

**R2i**

ให้เกิดการคิดค้นนวัตกรรม  
สร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ในการนำมา  
ใช้พัฒนาในการทำงาน





## 1. ด้านสิ่งแวดล้อม

### 1.1 นโยบายและกรอบปฏิบัติ ด้านสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารอสหการพิมพ์มุ่งมั่นดูแลรักษา สภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความ สมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม รณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เลือกใช้พลังงาน ทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแล สถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้หลัก I am 3R (Reduce, Reuse/Recycle, and Replenish) เพื่อลดผลกระทบที่ จะมีต่อสิ่งแวดล้อมและตระหนักถึงความสำคัญของ ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรม ใด ๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้น ตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้น ๆ ไม่ว่าจะ เป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทา ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสหการพิมพ์จึง ริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหา สิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเป็นการอนุรักษ์พลังงาน เป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้

นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงาน ที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบและจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ และอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดีและการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะกรรมการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร



(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กร เพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)

## การจัดการด้านพลังงาน

นอกเหนือจากนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Working Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์ม โดยในปี 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 4 สิ้นทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2565 3.06 MJ/m <sup>2</sup>	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2566
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	2.94 MJ/m <sup>2</sup> (คาดการณ์ที่ลดลงร้อยละ 4.00 จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2565)	ทำได้จริง 2.93 MJ/m <sup>2</sup> (ลดได้ที่ร้อยละ 4.25 จากปี 2565)
ผลประหยัด	0.12 MJ/m <sup>2</sup>	0.13 MJ/m <sup>2</sup>
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	853,180.72 kWh/ปี	1,094,269 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	3,122,641.42 บาท	4,716,297 บาท

ผลสรุปการอนุรักษ์พลังงานในปี 2566 บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายด้านพลังงานและจากการตรวจเช็คผลประหยัดพลังงานเป้าหมายที่วางไว้ร้อยละ 4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถประหยัดพลังงานได้จริงที่ร้อยละ 4.25 หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 4,716,297 บาท โดยมาจาก

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการลงทุนต่าง ๆ เพื่อลดการใช้พลังงานในปี 2566 (มกราคม - ธันวาคม) ดังรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2566 (kWh)
ดำเนินการลงทุนปี 2565 และบันทึกผลประหยัดในปี 2566		
1	ติดตั้ง Air Curtain บริเวณลิบบี่ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 2	6,564.00
2	เปลี่ยนหลอดไฟมัลติฮาโลด์ บริเวณ จุดขนถ่ายสินค้าอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ เป็นหลอดแอลอีดี ขนาด 450 วัตต์ (HM 1000W to LED 450W)	94,160.00
3	เปลี่ยนหลอดฟลูออโรเซนต์ขนาด 13 วัตต์ บริเวณ ห้องน้ำอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ฮอลล์ 1 - 3 มาใช้หลอดแอลอีดี ขนาด 9 วัตต์แทน (Fluorescent 13W to LED 9W)	13,874.00
4	เปลี่ยนแผงระบายความร้อนใน Cooling Tower อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	85,109.00
5	เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ภายในห้อง A3 A4 A7 และ A8 อาคารอิมแพ็ค อารีน่า	11,983.00
6	เปลี่ยนหลอดไฟ บริเวณทางเชื่อมใต้ศูนย์อาหารสกายคิกเซ่น เป็นหลอด LED	16,773.00
7	ติดตั้ง Air Curtain บริเวณหน้าห้องแซฟไฟร์ 201 - 203 เชื่อมต่อกับ บริเวณ Concourse	3,364.00
8	เปลี่ยนหลอดไฟ บริเวณ ห้องน้ำอาคารอิมแพ็ค อารีน่า ชั้น 1 - 4 เป็นหลอด LED	21,108.00

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2566 (kWh)
9	ติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในห้อง VIP 601 อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ แทนการเปิดซิลเลอร์	109,562.00
10	เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศห้องควบคุม อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	60,702.00
11	เปลี่ยนหลอดไฟ บริเวณ ห้องน้ำ อาคาร 4 และห้องบิสซิเนส เซ็นเตอร์ อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม เป็นหลอด LED	3,364.00
คิดเป็นเงินประหยัดได้		1,907,446.53 บาท
ดำเนินการลงทุนและบันทึกผลประหยัดในปี 2566		
12	เปลี่ยนโคมไฟโอบีขนาด 400 วัตต์ บริเวณ ชั้น 2 อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ เป็นหลอด LED	63,056.00
13	เปลี่ยนโคมไฟสปอร์ตไลท์ ขนาด 400 วัตต์ บริเวณจุดขนถ่ายสินค้าชั้น 2 อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ เป็นหลอด LED	37,870.00
14	เปลี่ยนโคมไฟสปอร์ตไลท์ ขนาด 400 วัตต์ บริเวณ ป้ายประชาสัมพันธ์ 1 - 3 เป็นหลอด LED	22,032.00
15	เปลี่ยนหลอดไฟฟลูออโรสเซนต์ ขนาด 36 วัตต์ บริเวณสกายคิกเซ่น เป็นหลอดไฟ สตรีปไลท์ ขนาด 8 วัตต์	8,308.00
16	เปลี่ยนหลอดไฟบริเวณห้องน้ำ บริเวณล็อบบี้ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1 - 3 และ บริเวณชั้น 1	22,392.00
17	เปลี่ยนแผงระบายความร้อนใน Cooling Tower อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ หมายเลข 8 - 12	35,125.00
18	เปลี่ยนหลอดไฟเมทัลฮาไลด์ ขนาด 1,000 วัตต์บริเวณ อาคารอิมแพ็ค อารีน่า เป็นหลอด LED	125,441.00
19	เปลี่ยนโคมไฟฟ้าเียงบริเวณอาคารอิมแพ็ค อารีน่า เป็นหลอด LED	13,533.00
20	การบริหารจัดการ การใช้พลังงานตามมาตรการต่าง ๆ ของอาคารอิมแพ็ค อารีน่า, อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์, อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และอิมแพ็ค ฟอรั่ม	323,949.00
คิดเป็นเงินประหยัดได้		2,808,852.86 บาท
คิดผลประหยัดรวมทั้งสิ้น		4,716,299.39 บาท

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เน้นการบริหารจัดการด้านระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบปรับอากาศ เช่น เมื่อลูกค้าอยู่ในพื้นที่น้อย และใกล้เวลาเลิกงาน ผู้ปฏิบัติจะปิดเครื่องปรับอากาศ แต่ยังเปิดระบบทำน้ำเย็นเลี้ยง AHU อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแนะนำลูกค้าให้ใช้พื้นที่บริการในพื้นที่ที่มีการใช้พลังงานร่วมกันมากขึ้น

รายการ	ผลประหยัดในปี 2566 (ม.ค. - ธ.ค.)
ผลประหยัดทางด้าน Operation	323,949.00 kWh
คิดเป็นเงินที่ประหยัดได้	1,396,220.19 บาท

นอกจากนี้ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงาน ดังนี้



1. การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบกับอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก



2. การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre-Cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงาน โดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกับกันเป็นหลัก



3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1 - 2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก



4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่



5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กร เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน



6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวคั่นหามาตรการขององค์กร โดยมีพนักงานเข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน

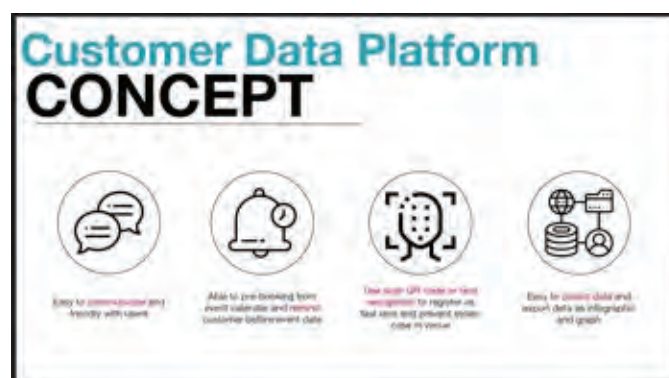


ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 4 อาคาร อาคารอิมแพ็ค อารีน่า อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ และอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม

เดือน	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่ แสดงงานปี 2565 (ม.ค. - ธ.ค.) (kWh/m <sup>2</sup> )	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่ แสดงงานปี 2566 (ม.ค. - ธ.ค.) (kWh/m <sup>2</sup> )	คิดเป็นผลประหยัด (kWh/m <sup>2</sup> )
มกราคม	0.93	0.82	-0.11
กุมภาพันธ์	0.98	0.93	-0.05
มีนาคม	0.89	0.85	-0.04
เมษายน	1.00	0.96	-0.04
พฤษภาคม	0.92	0.88	-0.04
มิถุนายน	0.87	0.82	-0.05
กรกฎาคม	1.01	0.96	-0.05
สิงหาคม	0.83	0.79	-0.04
กันยายน	0.80	0.77	-0.03
ตุลาคม	0.84	0.80	-0.04
พฤศจิกายน	0.74	0.70	-0.03
ธันวาคม	0.73	0.68	-0.05
<b>เฉลี่ย</b>	<b>0.85</b>	<b>0.82</b>	<b>-0.03</b>

### 1.3 นวัตกรรมและเทคโนโลยี

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (Microsoft Dynamics AX) รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ให้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น (R2i : คือโครงการส่งเสริมศักยภาพแก่พนักงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดการคิดค้นนวัตกรรมสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ในการนำมาใช้พัฒนาในการทำงาน และเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ทางธุรกิจให้โดดเด่นในด้านเทคโนโลยี



นอกเหนือจากนี้บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นปฏิบัติตามแนวทางมาตรฐานการจัดงานอย่างยั่งยืน (TSEMS) โดยส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงแนวทางการดำเนินงานตามมาตรฐาน TSEMS ซึ่งทุกฝ่ายในบริษัทฯ จะมีตัวแทนพนักงานเข้าร่วมเป็นคณะทำงาน นำเสนอโครงการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนในด้านต่าง ๆ ซึ่งดำเนินงานควบคู่ไปกับนโยบายของทางสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ TCEB (Thailand Convention & Exhibition Bureau) ที่มีการจัดอบรมคอยให้คำแนะนำ มาเยี่ยมชมโครงการทุกปี และจะตรวจประเมินรับรองมาตรฐานในทุก 3 ปี

การวางแผนดำเนินงานส่งเสริมองค์กรสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนได้กำหนดโครงการหลักครอบคลุมในทุกด้านทั้งสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม อาทิ โครงการพลังงานสะอาด, โครงการโซลาร์เซลล์ หรือ Solar Rooftop, โครงการ Green Package, โครงการคัดแยกขยะก่อนทิ้ง, โครงการลดการใช้พลาสติก, โครงการจัดการน้ำเสียภายในพื้นที่เมืองทองธานี, โครงการเปิดพื้นที่ให้บริการสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า, โครงการจัดซื้อสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม, โครงการขยะเป็นศูนย์ (Zero Waste), โครงการอิมแพ็ค ฟาร์ม, โครงการสนับสนุนการจ้างงานคนในชุมชน นักเรียน นักศึกษา, โครงการกล้า MICE เป็นต้น

โดย บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด นโยบายการจัดงานอย่างยั่งยืน และได้กำหนดแนวทางการดำเนินการเพื่อให้สามารถบรรลุนโยบายข้างต้น ดังต่อไปนี้

- ด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติในการจัดแสดงงานอย่างคุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการจัดแสดงงาน อาทิ การนำหลักการ 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงาน สนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน การพิจารณาเลือกใช้วัสดุที่มาจากธรรมชาติหรือสามารถย่อยสลายได้ และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรลง
- ด้านสังคม บริษัทฯ ส่งเสริมความยั่งยืนในการจัดแสดงงานร่วมกับผู้ประกอบการอื่นในห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ให้ความสำคัญกับความคิดเห็นและความต้องการของชุมชน รวมถึงสร้างวัฒนธรรมภายในองค์กรที่ดีตามกรอบนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมตามที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่
- ด้านเศรษฐกิจ บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง สนับสนุนการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียว (Green Procurement) โดยพิจารณาเลือกใช้สินค้าและบริการที่ได้รับการรับรองว่าเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

## 2. ด้านสังคม

### 2.1. การดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบเดือนเมษายน 2566 - มีนาคม 2567 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 16 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 16 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กร เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับเคลื่อน 3P การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

### 2.2. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,375 คน แบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,298 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 77 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,298 คนประกอบด้วยเพศชาย 617 คน และเพศหญิง 681 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง มีเพศชายอยู่ที่ 44 คน และเพศหญิง 33 คน

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความหลากหลาย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มีการรับพนักงานที่มีประสภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 6 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพเป็นพนักงานประจำได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกันกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค



## 2.3. การพัฒนาชุมชนและสังคม

กองทรีสต์ฯ ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2566 (เดือนมกราคม - ธันวาคม) ดังนี้

### 2.3.1. โครงการบริจาคโลหิต

สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภากาชาดไทยประจำปี 2566 (เดือนมกราคม – ธันวาคม) เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภากาชาดในการจัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อช่วยให้กับผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองทรีสต์ฯ ได้ให้สภากาชาดไทยใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการรับบริจาคโลหิตโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จำนวน 4 ครั้ง ณ ห้องเซฟไฟร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม ได้แก่

- ครั้งที่ 1 วันที่ 8 มีนาคม 2566
- ครั้งที่ 2 วันที่ 8 มิถุนายน 2566
- ครั้งที่ 3 วันที่ 8 กันยายน 2566
- ครั้งที่ 4 วันที่ 8 ธันวาคม 2566



### 2.3.2. สนับสนุนกิจกรรมมอบทุนการศึกษา

สนับสนุนกิจกรรมมอบทุนการศึกษาโดยมูลนิธิพัฒนาศักยภาพคนพิการ ประจำปี 2566 วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 ณ ห้องเซฟตี้ 101 - 104 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม



### 2.3.3. สนับสนุนกิจกรรมของชุมชนโดยรอบพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

โดยกองทรัสต์ฯ อนุมัติให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใช้พื้นที่จัดกิจกรรม ในโครงการ “กล้า MICE” รุ่นที่ 4 ซึ่งเป็นโครงการของ มหาวิทยาลัยศิลปากร สาขาการจัดการงานนิทรรศการ และงานอีเว้นท์



### 2.3.4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

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

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดงและอาคารจอดรถ โดยในปี 2566 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เกี่ยวกับจำนวนงานไม่เกิน 2 ครั้ง ของจำนวนงานปี 2566 โดยในปี 2566 ไม่มีเหตุโจรกรรมทรัพย์สิน
2. ควบคุมจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยในปี 2566 มีอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานจำนวน 1 ครั้ง จากการจัดงาน 652 งาน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.15 ของจำนวนงานที่จัดในพื้นที่กองทรัสต์ฯ
3. ลดข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการในการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ทางด้านการให้บริการรักษาความปลอดภัย ไม่เกิน 4 ครั้ง โดยในปี 2566 ไม่มีข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการ

นอกจากการวางนโยบายในระดับผู้บริหารและ 3 กิจกรรมหลักแล้ว ยังมีการจัดประชุมคณะกรรมการ อย่างสม่ำเสมอ การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Working Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากคณะกรรมการตรวจสอบภายในองค์กร



นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มต่าง ๆ 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) และระบบวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุมในการผลิตอาหาร (HACCP: Hazard Analysis and Critical Control Point System) ดังนั้น “ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพของระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมาย” โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากนโยบายขององค์กร ดังต่อไปนี้

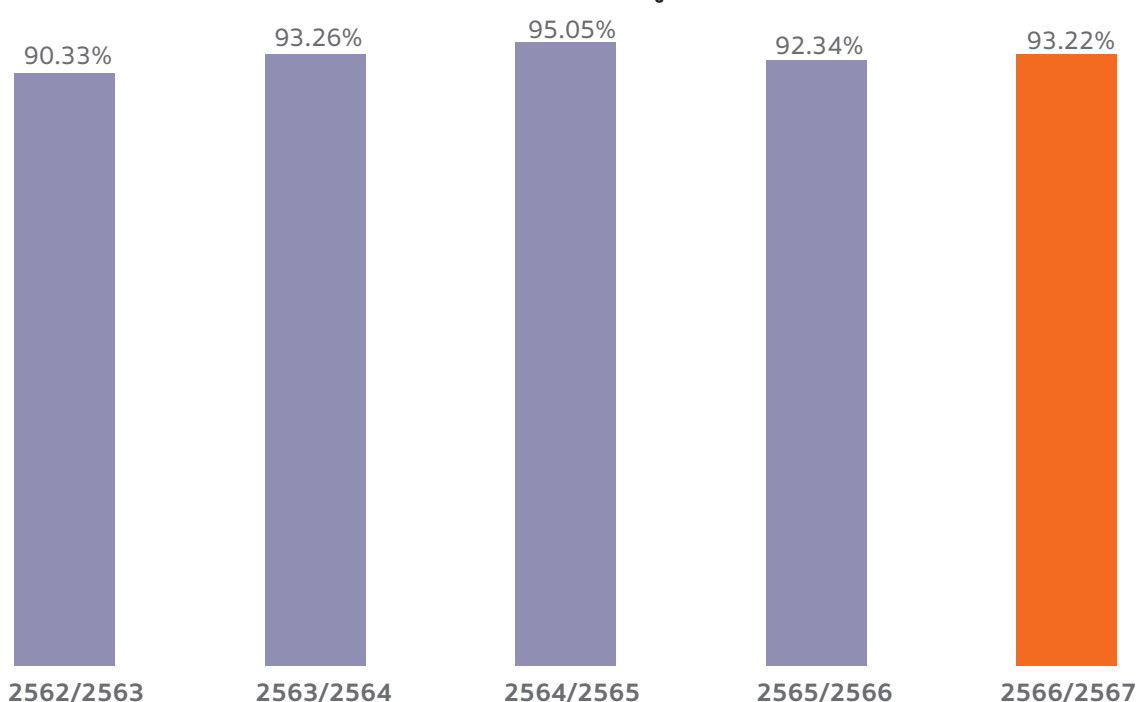


1. จัดระบบปฏิบัติงานอย่างมีคุณภาพความปลอดภัย ประสิทธิภาพ และมีการจัดการด้านสุขลักษณะอาหารตามข้อกำหนดของโครงการมาตรฐาน FAO (Food and Agriculture Organization of United Nations)/ WHO (World Health Organization)
2. ให้การสนับสนุนในด้านทรัพยากรต่าง ๆ ที่จำเป็นอย่างเพียงพอต่อการจัดการด้านสุขลักษณะในการผลิตอาหารที่ปลอดภัย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

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วัฏปฏิบัติงาน (Working Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 22000

อนึ่งการเปิดรับความคิดเห็น และเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่าง ๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่าง ๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ศักยภาพการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมีดัชนีความพึงพอใจของลูกค้า นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2566 - มีนาคม 2567 อยู่ที่ร้อยละ 93.22

ดัชนีความพึงพอใจของลูกค้า



### 3. ด้านการกำกับดูแลกิจการ

#### 3.1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กองทรัสต์ฯ แบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังต่อไปนี้

- 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. การจัดหาและจัดตั้งให้มืองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีความน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้แก่ มีทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ฯ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ด. และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

##### 3.2.2. การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากทรัสต์ที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกันเพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติและสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่าง ๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ฯ สืบต่อไป

##### 3.2.3. การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่าง ๆ เพื่อบูรณาการมิติต่าง ๆ 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 อยู่ภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยกองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

#### 3.3.2. ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางระเบียบและนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในนโยบายเป็นประเภทต่าง ๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

#### 3.3.3. ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

### 3.4. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุมทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

# 11. การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

## 1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ ดังนี้

### 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 และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsourced)

### ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

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

### ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ฯ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.8 ระบบการตรวจสอบ และควบคุมภายใน
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบงาน จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบ และขั้นตอนศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน</li> <li>• ระบบการจัดโครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ</li> <li>• นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> </ul>
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน</li> </ul>
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ</li> </ul>

## ระบบงานหลัก

## ระบบงานย่อย

5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

- ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ระบบและขั้นตอนการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ระบบและขั้นตอนการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced) ในส่วนที่จัดจ้างโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced) ในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์

6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ

- ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

- ระบบและขั้นตอนการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน

- ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ
- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ
- ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ
- ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด

9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

- ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน
- ระบบการรับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

- ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท
- ระบบการระงับข้อพิพาท

# 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## 12.1 ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ</li><li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยบริษัท อิมแพ็ค และผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท อิมแพ็ค ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์</li><li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li><li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ</li></ul>	<p>1.1 บริษัท อิมแพ็ค ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่ตั้งในสัญญาของบริษัทอิมแพ็ค จากกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหาร ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Hong Kong Fisherman</li><li>Hong Kong Café</li><li>Flann O'Brien's Irish Pub</li><li>Terrazza Restaurant and Bar</li><li>Thonglor Thai Cuisine</li><li>Bistro de Champagne</li><li>Ease Café (Challenger)</li><li>Ease Café (Forum)</li><li>Taisho-Tei Ramen</li><li>Beverage Bar</li><li>Nippon Yokocho</li></ul>	ราคาค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็ค ซึ่งไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ฯ) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่น ๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนร่วมกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัทอิมแพ็ค นั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมิทำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม	





นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.2 บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ของ กองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการจัดงาน นิทรรศการ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ที่บริษัท อิมแพ็ค ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้</li><li>• 21<sup>st</sup> SmartHeart Presents Thailand International Dog Show 2023</li><li>• Medlab + Asia Health 2023</li><li>• Thailand Lifelong Learning 2023</li><li>• LED Expo Thailand 2023</li><li>• Building Construction Technology Expo (BCT Expo 2023)</li><li>• SmartHeart Presents Pet Variety Exhibition 13<sup>th</sup></li><li>• LogiMat and Intelligent Warehouse 2023</li><li>• Bakery and Sweets Festival 2023</li><li>• DigiTech ASEAN Thailand 2023</li><li>• The Foodism Show 2023</li></ul>		อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

มติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท อิมแพ็คฯ จำกัด (มหาชน)	ผู้ขาย	1.3 บริษัท อิมแพ็คฯ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	• กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่บริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ (Rights Fee) และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิในอัตราส่วนแบ่งของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภค (รวมถึงบริษัท อิมแพ็คฯ) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงเห็นว่าความคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีการจากการให้สิทธิแก่บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม	

มติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		<p>1.4 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่โฆษณา ระยะยาวจากกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา</p>	<p>• กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของบริษัท อิมแพ็คฯ บนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมด</p>	<p>รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Rights Fee) ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปของส่วนแบ่ง ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนดังกล่าวนั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค่าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ที่จะมีการเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ นั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>





นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.7 บริษัท อิมแพ็ค ในส่วนของโรงแรมโนโวเทลใช้บริการที่จอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าบริการในอัตราที่เหมาะสมตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน และมีเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเพียงอย่างเดียวกับผู้ให้บริการรายอื่น</li> </ul>	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัทอิมแพ็ค เข้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ จึงมีความเหมาะสมผล
	ความสัมพันธ์	1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็ค ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2569	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2569</li> </ul>	ในส่วนของอัตราค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็ค เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ใช้อัตราที่เหมาะสมซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางบริษัท อิมแพ็ค เคยเสนอให้แก่ผู้รับบริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราราคาตามพื้นที่นั้นกองทรัสต์ จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.9 บริษัท อิมแพ็ค ในส่วนของอาคาร The Portal ใช้บริการงานระบบสาธารณูปโภคของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ เย็น ค่าน้ำดี ในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์ เรียกเก็บค่าระบบดับเพลิง เมื่อเกิดเหตุสปริงเกอร์แตก และค่าเชื่อมต่ออุปกรณ์ Wifi ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</li> </ul>	อัตราค่าบริการที่เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการคำนวณส่วนเพิ่มเติมของต้นทุน ให้ครอบคลุมต้นทุน ค่าบำรุงรักษา และค่าบริหารจัดการแล้ว

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.10 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปาสำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารในส่วนที่ดินของบริษัท อิมแพ็คฯ	• กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการคิดตามจริงจากมิเตอร์ที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานราชการในแต่ละเดือน	เป็นอัตราที่เหมาะสมและครอบคลุมต้นทุน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางการค้า แต่เป็นพื้นที่ที่เสริมสร้างทัศนียภาพ หรืออำนวยความสะดวกแก่บุคคลโดยทั่วไป
	ความสัมพันธ์	1.11 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ระยยาวเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และสถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวสำหรับ IMPACT Laundry Room	• กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของคุณค่าน้ำประปา ค่าระบบไฟฟ้า และค่าน้ำเย็นในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่ได้เสียค่ารายได้ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้รับการให้บริการ จะได้รับรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา
	ความสัมพันธ์	1.12 บริษัท อิมแพ็คฯ ในส่วนของ The Portal ใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์ฯ	• กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการในการใช้จอดรถและค่าธรรมเนียมการใช้บริการที่จอดรถเพียงอย่างเดียวกับผู้ให้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ เข้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดงาน ผู้เข้าร่วมงานและผู้ให้บริการที่อาคาร The Portal ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่งานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายใต้อาคารของกองทรัสต์ฯ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความเหมาะสมผล
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.13 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่วางตู้คอนเทนเนอร์	• กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่ได้เสียค่ารายได้ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองทรัสต์ฯ ไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<p>- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1.14 กองทรัสต์ฯ ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการจัด ออ</p> <p>รับบริการจัด ออ ไรต์ในอัตรา</p> <p>ที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างเวลา</p> <p>2 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2566 -</p> <p>31 มีนาคม 2568</p>	<p>กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการ ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการ ให้บริการจัด ออ ไรต์ในอัตรา</p> <p>ที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างเวลา</p> <p>2 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2566 -</p> <p>31 มีนาคม 2568</p>	<p>อัตราค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ฯ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับข้อเสนอ ของผู้ให้บริการรายอื่น</p>
2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<p>- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์ฯ ว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ประกอบด้วย</p> <p><b>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)</b> คิดเป็นร้อยละ 0.25 - 0.50 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ กองทรัสต์ฯ (คำนวณจากมูลค่า สินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของ แต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดย ทรัสต์แล้ว) โดยเก็บเป็นรายเดือน</p> <p><b>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)</b></p> <p>คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนด ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ โดยระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บ เป็นรายปี</p> <p>ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทนี้รวมกันจะด้อยไม่เกิน ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบ ปีบัญชี</p>	<p>โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ในประเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนด หลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม</p>	

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทแม่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ให้บริการพื้นที่ของ กองทรัสต์ฯ เพื่อขายสินค้า <ul style="list-style-type: none"> <li>Double Lake Booth</li> </ul>	กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าใน อัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไข เดียวกันกับผู้เช่ารายอื่นระยะเวลา ตั้งแต่ 29 กันยายน 2565 - 28 กันยายน 2568	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการ กับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทย จำกัด	เป็นบริษัทแม่ของ กองทรัสต์ฯ	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแล ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ	กำหนดค่าตอบแทน เป็น รายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน รวมกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าว ยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี ธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติ ธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
5. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทแม่ของ บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	5.1 ธนาคารกสิกรไทย เข้าพื้นที่ ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้เอทีเอ็ม	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตรา ที่ตกลงกัน	สำหรับการให้เข้าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้เอทีเอ็ม เป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ
<p>5.2 ธนาคารกสิกรไทยให้บริการ พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงาน</p> <p>อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้ พื้นที่ ที่ธนาคารกสิกรไทย ใช้ เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะ ผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถ เทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TCAS on TOUR by K PLUS</li> </ul>				



นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิตฯ ใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯเพื่อดำเนินการจัดงาน	อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะ (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องาน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manager Forum &amp; Kick Off 2024</li> </ul>	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
7. บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ)	บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ฯ ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการจัดงานเป็นกรณีการจัดงานของกองทรัสต์ฯ)	อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ฯ ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะ (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องาน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• THAIFEX – Anuga Asia 2023</li> <li>• LogiMat and Intelligent Warehouse 2023</li> <li>• THAIFEX – HOREC ASIA 2024</li> </ul>	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

## 12.2 นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เชื้อไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้นจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็น ธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

4. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เชื้อไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเชื้อไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเชื้อไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์







Long Kong CAFE



ส่วนที่

# 04

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- ความเห็นของทราสตี
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
- ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน







ที่ จ.ท.อ.670605

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
 开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



วันที่ 20 มิถุนายน 2567

## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

Saranan S.

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช) (นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์)

## 14. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

### 14.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 14.2 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567	1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	20,710.86	20,602.08	20,371.85
หนี้สินรวม	4,416.30	4,302.21	4,279.45
สินทรัพย์สุทธิ	16,294.56	16,299.87	16,092.40
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9912	10.9948	10.8549
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
รวมรายได้	1,752.20	1,779.38	659.10
รวมค่าใช้จ่าย	918.68	827.84	500.33
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	833.52	951.54	158.77
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	20.73	11.58	2.16
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	854.25	963.12	160.93
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.58	0.65	0.11
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	951.01	924.79	222.32
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(993.85)	(867.74)	(195.19)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(42.84)	57.05	27.13
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	347.40	290.35	263.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	304.56	347.40	290.35

## 15. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2567	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566
อัตราการให้เช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	31.30	34.64
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	1,726.28	1,768.55
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	1,752.20	1,779.38
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	854.25	963.12
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	85.70	86.78
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	49.49	54.46
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.58	0.65
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.54	0.60

### 15.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

#### 1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 ทั้งหมด 1,752.20 ล้านบาท โดยเป็น รายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 1,726.28 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 2.66 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 23.26 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 918.68 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 246.87 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 220.88 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เท่ากับ 103.41 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 177.89 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรีดสเตอร์ เท่ากับ 26.89 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 2.89 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.37 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 136.48 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 833.52 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 2.52 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 18.21 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 854.25 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,710.86 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,416.30 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,294.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9912 บาท

#### 1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

##### (1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

###### ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 1,726.28 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 82
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 7
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวเท่ากับร้อยละ 8
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถเท่ากับร้อยละ 2
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่โฆษณาเท่ากับร้อยละ 1



ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงาน ดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2567	ณ 31 มีนาคม 2566
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	31.30	34.64
อัตราราคาเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	86.56	83.45

#### ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 2.66 ล้านบาท จากเงินจากรายได้ฝากไว้ในธนาคารกสิกรไทย และ กรุงศรีอยุธยา โดยได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.25 - 1.35 ต่อปี

#### ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 23.26 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าเบี้ยประกันภัยการจัดงาน และค่าความเสียหายอื่น ๆ

### (2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 246.87 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย

- 1) ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับร้อยละ 55
  - 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัยเท่ากับร้อยละ 22
- ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2567 และ 31 มีนาคม 2566 จะอยู่ในระดับร้อยละ 14.30 และร้อยละ 13.22 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

#### ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 55
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 22
ต้นทุนอื่น	ร้อยละ 6
ต้นทุนค่าบริการ	ร้อยละ 10
ภาษีที่ดินและภาษีป้าย	ร้อยละ 7

### (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 220.88 ล้านบาทแบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 54
ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 23
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 13
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 3
อื่น ๆ	ร้อยละ 7

ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2567 และ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 12.61 และร้อยละ 9.64 ของรายได้รวม ตามลำดับ

#### (4) กำไรสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 854.25 ล้านบาท มีอัตราต้นทุนการดำเนินงานต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 37.40 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 11.85 ณ 31 มีนาคม 2566

#### (5) ค่าธรรมเนียม

##### ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 103.41 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี

##### ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 177.89 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 5.50
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์โดยคิดเป็นร้อยละ 6.75

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึงค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

##### ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 26.89 ล้านบาท จ่ายให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

##### ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเท่ากับ 3.37 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

##### จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 2.89 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท เวิร์ก แอฟโฟรซัล จำกัด

## (6) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2566 - 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 136.48 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 3,859.46 ล้านบาท จากระนาการพาณิชย์ 1 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR-2.85 และ อัตราอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยคงที่

## 1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,710.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 108.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จาก ณ 31 มีนาคม 2566 รายการที่สำคัญได้แก่

- ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าราคายุติธรรม เท่ากับ 19,716 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.22
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 614.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 22
- ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 304.56 ล้านบาท ลดลง 42.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 12

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคายุติธรรม	19,716.00	19,672.00	0.22
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	614.73	504.29	22
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	304.56	347.40	(12)
<b>ลูกหนี้</b>			
- จากการให้บริการพื้นที่	49.65	62.88	(21)
- จากรายได้ดอกเบี้ย	1.07	0.53	99
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7.01	5.13	37
สินทรัพย์อื่น	17.84	9.85	81
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>20,710.86</b>	<b>20,602.08</b>	<b>1</b>

### (2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,416.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) รายได้รับล่วงหน้า จำนวน 258.93 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 88.40 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 52
- ข) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 202.12 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 17.49 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 10

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้การค้า	34.15	20.30	68
เจ้าหนี้อื่น	5.8	9.55	(39)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	202.12	184.63	10
รายได้รับล่วงหน้า	258.93	170.53	52

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินประกันความเสียหาย	13.09	15.21	(14)
หนี้สินอื่น	42.75	43.76	(2)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,859.46	-	100
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3,858.23	(100)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,416.30</b>	<b>4,302.21</b>	<b>3</b>

### (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 16,294.56 ล้านบาท ลดลง 5.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.03 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9912 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9948 บาท

## 1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 951.01 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 854.25 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 993.85 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 859.56 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 134.29 ล้านบาท

	ณ 31 มีนาคม 2567	ณ 31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	951.01	924.79	3
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(993.85)	(867.74)	15
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(42.84)	57.05	(175)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นปี	347.40	290.35	20
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ปลายปี</b>	<b>304.56</b>	<b>347.40</b>	<b>(12)</b>

## 1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

### (1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 20.00
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.13 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	4.01 เท่า
Debt Service Coverage Ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.13 เท่า



## (2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 85.70 และร้อยละ 49.49 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2567	ณ 31 มีนาคม 2566
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	85.70	86.78
อัตรากำไรจากเงินลงทุน (ร้อยละ)	48.28	53.80
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	49.49	54.46

## (3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 0.23 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็ยังมีอัตราเงินสด เป็น 0.07 เท่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 30.68 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจาก 10 วัน ณ 31 มีนาคม 2566 เป็น 12 วัน ณ 31 มีนาคม 2567

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2567	ณ 31 มีนาคม 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.23	2.09
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.07	0.78
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	30.68	36.23
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	12	10

## 1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 833.52 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 2.52 ล้านบาท และ มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 18.21 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 854.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.58 บาท ลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.65 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของปี 2556/2567 เท่ากับ 0.54 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคาตลาด ณ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 5.09 และ ร้อยละ 4.54 ตามลำดับ

### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	0.14	8 กันยายน 2566	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566	0.10	8 ธันวาคม 2566	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566	0.20	8 มีนาคม 2567	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567	0.10	21 มิถุนายน 2567	เงินสด

## ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.54	0.60
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
<b>รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)</b>	<b>0.54</b>	<b>0.60</b>
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2557	5.09	5.66
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 (11.90 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 12.90 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)	4.54	4.65

## 15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจด้านการท่องเที่ยว และบริการ รวมถึงการบริโภคภายในประเทศ ฟื้นตัวได้ดีขึ้น โดยจากการคาดการณ์ของสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ (Business / MICE Traveler) ประมาณ 17.67 ล้านคนในปี 2566 โดยแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจจากต่างประเทศ 0.82 ล้านคน และนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจภายในประเทศ 16.85 ล้านคน และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต
- 2) การกู้ยืม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ฯ ต้องรับภาระ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการใช้พื้นที่ และการเกิดการจัดงานใหม่ ๆ ของลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 3) ความไม่แน่นอนของภาคการเมือง ซึ่งนโยบายของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งในเชิงบวก เช่น การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการจัดงานโดยรัฐมากขึ้น หรือเชิงลบ เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการจัดงาน ด้านค่าแรง เป็นต้น

# ฐานะการเงิน และผลการดำเนินการ ของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโครท  
**รายงาน และ จบการเงิน**  
31 มีนาคม 2567



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.1 กองทรัสต์ฯมีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่รับรู้ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 1,726 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 98.52 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมาก และ อาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากการให้บริการ พื้นที่ที่ได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการ สอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่ กองทรัสต์ฯออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อ ตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับ นโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชีและสุ่มตรวจสอบรายการปรับปรุงบัญชีที่สำคัญที่ทำ ผ่านใบสำคัญทั่วไป

## การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 19,716 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.20 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคตในการบริหารเงินลงทุน รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายละคนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ต้องหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วรรณวิไล เพชรสร้าง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5315

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 พฤษภาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	19,716,000,000	19,672,000,000
(ราคาทุน: 31 มีนาคม 2567: 19,635 ล้านบาท			
31 มีนาคม 2566: 19,601 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5, 14	614,731,665	504,289,800
(ราคาทุน: 31 มีนาคม 2567: 605 ล้านบาท			
31 มีนาคม 2566: 502 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 14	304,564,652	347,399,279
ลูกหนี้			
จากการให้บริการพื้นที่	8, 14	49,647,472	62,877,710
จากดอกเบี้ย	14	1,068,483	535,916
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		7,009,462	5,129,258
สินทรัพย์อื่น	14	17,844,826	9,850,869
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>20,710,866,560</b>	<b>20,602,082,832</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรณการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	14	34,157,479	20,298,002
เจ้าหนี้อื่น		5,809,141	9,547,329
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	202,115,097	184,632,479
รายได้รับล่วงหน้า	14	258,926,892	170,525,752
เงินประกันความเสียหาย	14	13,091,497	15,214,772
หนี้สินอื่น		42,746,096	43,764,109
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	3,859,458,518	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	-	3,858,228,347
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>4,416,304,720</b>	<b>4,302,210,790</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>16,294,561,840</b>	<b>16,299,872,042</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
กำไรสะสม	10	580,061,840	585,372,042
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>16,294,561,840</b>	<b>16,299,872,042</b>
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.9912	10.9948
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		1,482,500,000	1,482,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(พันเอกพิชัย นาคศิริกุล)

กรรมการ

(นายณภัทร อัสสกุล)

กรรมการ

## การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทการลงทุน	31 มีนาคม 2567				31 มีนาคม 2566			
	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละของ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)	โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี							
	ที่ตั้ง	ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด						
	ที่ตั้ง	ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด						
	จังหวัดนนทบุรี 11120	19,635,396,629	19,716,000,000	19,601,156,083	96.98	19,601,156,083	19,672,000,000	97.50
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		19,635,396,629	19,716,000,000	19,601,156,083	96.98	19,601,156,083	19,672,000,000	97.50
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5)	หน่วยลงทุน							
	กองทุนเปิด เคทีพี ตราสารหนี้พลัส	353,810,410	361,105,340	301,820,055	1.78	301,820,055	304,269,800	1.51
	กองทุนเปิดเค พันธบัตร 3 เดือน N	-	-	200,000,000	-	200,000,000	200,020,000	0.99
	กองทุนเปิด เค เอสเอฟ พลัส	201,569,547	203,211,325	-	1.00	-	-	-
	กองทุนเปิดเค พันธบัตร 6 เดือน AL	50,000,000	50,415,000	-	0.24	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		605,379,957	614,731,665	501,820,055	3.02	501,820,055	504,289,800	2.50
รวมเงินลงทุน		20,240,776,586	20,330,731,665	20,102,976,138	100	20,102,976,138	20,176,289,800	100.00

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน<sup>3</sup>



กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีกประเภท

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	14	1,726,277,622	1,768,545,830
รายได้ดอกเบี้ย	14	2,663,475	1,223,580
รายได้อื่น	14	23,262,433	9,609,813
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,752,203,530</b>	<b>1,779,379,223</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่	14	246,870,205	233,789,819
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.1, 14	103,414,931	102,906,114
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12.2, 14	26,887,882	26,755,884
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3	3,371,450	2,826,056
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.4, 14	177,888,766	186,108,699
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,883,600	2,815,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13, 14	220,883,996	171,461,683
ต้นทุนทางการเงิน	14	136,483,886	101,177,918
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>918,684,716</b>	<b>827,841,173</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>833,518,814</b>	<b>951,538,050</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	14	2,522,423	1,114,456
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	14	18,209,515	10,469,745
<b>รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>		<b>20,731,938</b>	<b>11,584,201</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>854,250,752</b>	<b>963,122,251</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

## รายงาน และ จบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		833,518,814	951,538,050
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		2,522,423	1,114,456
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		8,450,060	2,469,745
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		9,759,455	8,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		854,250,752	963,122,251
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11	(859,560,954)	(755,649,889)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(5,310,202)	207,472,362
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		16,299,872,042	16,092,399,680
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		16,294,561,840	16,299,872,042

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	854,250,752	963,122,251
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน:		
เงินสดจ่ายในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(11,108,841)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(701,569,547)	(600,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	602,100,165	470,447,387
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	13,230,238	(28,119,329)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(532,567)	(406,947)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(1,880,204)	(2,037,364)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(9,193,957)	(1,477,810)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ลดลงในเจ้าหนี้การค้า	4,612,477	(1,259,184)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	(3,738,188)	4,115,823
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,797,914	15,189,063
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า	88,401,140	(9,239,538)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันความเสียหาย	(2,123,275)	3,246,218
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(1,978,605)	21,618,627
ต้นทุนทางการเงิน	136,483,886	101,177,918
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2,522,423)	(1,114,456)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(18,209,515)	(10,469,745)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>951,019,450</b>	<b>924,792,914</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาว	-	(1,872,000,000)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,860,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(859,560,954)	(755,649,889)
จ่ายดอกเบี้ย	(134,293,123)	(100,092,827)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(993,854,077)</b>	<b>(867,742,716)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(42,834,627)</b>	<b>57,050,198</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	347,399,279	290,349,081
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 7)</b>	<b>304,564,652</b>	<b>347,399,279</b>
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

### 1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 กันยายน 2557 ระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนทั่วไป และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์ประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 49.33 และ 50.00 ตามลำดับ



## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน โดยเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

แนวปฏิบัติทางบัญชียังกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่ไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชานั้น นอกจากนั้นแล้ว ยังกำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่างๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนองบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการพื้นที่ บันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 4.3 ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม)

#### 4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

#### 4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 4.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4.2 เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวโดยใช้วิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

#### 5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นปี	504,290	371,153
เพิ่มขึ้น	701,570	600,000
จำหน่าย	(599,578)	(469,333)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,450	2,470
ยอดคงเหลือปลายปี	614,732	504,290



## 6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	19,672,000	19,664,000
โอนมาจากสินทรัพย์อื่น	1,200	-
งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มระหว่างปี	33,041	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	9,759	8,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	19,716,000	19,672,000

กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าบริการพื้นที่ อัตราการให้บริการพื้นที่ อัตราเสถียรภาพ (Reversionary Yield) และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	5 - 75	13 - 58	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ)	1.5 - 2.0	1.5 - 3.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการรายวัน (บาทต่อตารางเมตร)	53 - 242	53 - 215	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

## 7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินสด (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
เงินสด	319	315	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	271,831	328,323	0.55 - 1.35	0.20 - 0.55
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	32,367	18,725	0.25 - 0.50	0.10 - 0.35
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	46	34	-	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	304,246	347,084		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	304,565	347,399		

กองทรัสต์ฯ ได้จัดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวนเงินประมาณ 304 ล้านบาท (31 มีนาคม 2566: 347 ล้านบาท) ไว้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ สามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

## 8. ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 แยกตามอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้ค้างชำระ	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	40,884	61,042
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	8,763	1,782
3 - 6 เดือน	-	54
รวม	49,647	62,878
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
รวม	49,647	62,878

## 9. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในเดือนกันยายน 2567	2,000,000	2,000,000
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,860 ล้านบาท อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.85 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในเดือนกันยายน 2567	1,860,000	1,860,000
รวม	3,860,000	3,860,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้หรือค้ำประกัน	(541)	(1,772)
รวม	3,859,459	3,858,228
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,859,459	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3,858,228

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการจดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (Loan-to-Total Assets Ratio) และการดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินจำนวนหนึ่งแห่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	3,859,459	-
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	3,858,228
รวม	3,859,459	3,858,228

## 10. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	8,033,857	7,082,319
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	36,699	35,585
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	81,984	71,514
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(7,567,168)	(6,811,518)
กำไรสะสมต้นปี	585,372	377,900
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	854,251	963,122
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่างปี	(859,561)	(755,650)
กำไรสะสมปลายปี	580,062	585,372

## 11. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
18 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.14	207,445
10 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.14	207,454
9 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.10	148,193
8 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.20	296,469
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นราย			859,561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
19 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.05	74,121
11 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.10	148,243
10 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	0.15	222,190
9 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.21	311,096
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นราย			755,650



## 12. ค่าใช้จ่าย

### 12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

### 12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

### 12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

### 12.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีแรก ร้อยละ 1.75 ในปีที่สอง ร้อยละ 4.50 ในปีที่สาม และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีแรก ร้อยละ 1.75 ในปีที่สอง ร้อยละ 5.75 ในปีที่สาม และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป

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

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

### 13. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	120,570	76,631
ค่าสาธารณูปโภค	50,111	49,787
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก	18,950	16,677
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	9,952	8,179
ค่าเบี้ยประกันภัย	5,939	5,529
อื่น ๆ	15,362	14,659
รวม	220,884	171,462

### 14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทใหญ่ของทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

\* ตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2566

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
<b>รายได้จากการให้บริการพื้นที่</b>			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	434,466	478,537	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	53,139	-	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	290	290	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,384	317	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
<b>รายได้ดอกเบี้ย</b>			
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,520	1,196	อัตราร้อยละ 0.55 - 1.35 ต่อปี (2566: อัตราร้อยละ 0.20 - 0.55 ต่อปี)
<b>รายได้อื่น</b>			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,067	830	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	3	-	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
<b>ต้นทุนการให้บริการพื้นที่</b>			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,105	5,879	ตามที่จ่ายจริง
<b>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</b>			
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	103,415	102,906	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
<b>ค่าธรรมเนียมทราสต์</b>			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	26,888	26,756	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2
<b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	177,889	186,109	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.4
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	9,821	9,581	ตามที่จ่ายจริง
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	346	346	ตามที่จ่ายจริง
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>			
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	-	2,260	อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี
<b>กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	2,080	-	ตามมูลค่ายุติธรรม
<b>กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	2,057	-	ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</b>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	253,626	200,020
<b>เงินฝากธนาคาร</b>		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	271,877	328,357
<b>ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่</b>		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	25,180	38,892
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	26
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	1,867	-
<b>ลูกหนี้จากดอกเบี้ย</b>		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,014	516
<b>สินทรัพย์อื่น</b>		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	268	590
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,645	8,519
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	96,981	107,953
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	17,009	16,684
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	4,422	4,338
<b>เงินประกันความเสียหาย</b>		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,034	1,976
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	80	80
<b>รายได้รับล่วงหน้า</b>		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	708	1,618

## 15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 1,301 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.97 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 1,068 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.58 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี



## 16. ภาระผูกพัน

### 16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

16.1.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16.1.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
จ่ายชำระภายใน:		
1 ปี	86	77
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	56	35

### 16.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันอื่นเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
จ่ายชำระภายใน:		
1 ปี	115	-
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	9	-

### 16.3 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 36.4 ล้านบาท โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

## 17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 434 ล้านบาท (31 มีนาคม 2566: มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 479 ล้านบาท)

## 18. การบริหารความเสี่ยง

### 18.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันความเสียหาย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### 18.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ และเงินฝากกับสถาบันการเงินและเงินลงทุนในตราสารหนี้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้จากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

## เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้ไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯมีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กองทรัสต์ฯใช้วิธีการกระจายการลงทุนและเลือกลงทุนในกองทุนเปิดซึ่งลงทุนในตราสารหนี้ที่มีระดับความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

### 18.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯจะพิจารณาคัดเลือกเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯจะติดตามสภาวะการณ์เศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการรองรับความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาดอลลาร์	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	614,732	614,732	-
ตามมูลค่ายุติธรรม					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	304,198	367	304,565	0.25 - 0.50, 0.55 - 1.35
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	-	-	49,647	49,647	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เจ้าหนี้การค้า	-	-	34,157	34,157	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	5,809	5,809	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	202,115	202,115	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	13,091	13,091	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	-	3,859,459	-	3,859,459	อัตราอ้างอิงตาม สัญญาเงินกู้บวก อัตราดอกเบี้ยคงที่, ไม่เกินร้อยละ MLR-2.85 ต่อปี
ภายในหนึ่งปี					

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	504,290	504,290	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	347,048	351	347,399	0.10 - 0.35, 0.20 - 0.55
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ หนี้สินทางการเงิน	-	-	62,878	62,878	-
เจ้าหนี้การค้า	-	-	20,298	20,298	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	9,547	9,547	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	184,632	184,632	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	15,215	15,215	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3,858,228	-	3,858,228	อัตราอ้างอิงตาม สัญญาเงินกู้บวก อัตราดอกเบี้ยคงที่, ไม่เกินร้อยละ MLR-2.85 ต่อปี

#### 18.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ฯอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทรัสต์ฯจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ฯมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567					
	เมื่อ		ไม่มี			
	ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	614,732	-	-	-	-	614,732
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	304,565	-	-	-	-	304,565
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	-	49,647	-	-	-	49,647
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	-	34,157	-	-	-	34,157
เจ้าหนี้อื่น	-	5,809	-	-	-	5,809
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	202,115	-	-	-	202,115
เงินประกันความเสียหาย	-	13,091	-	-	-	13,091
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,859,459	-	-	-	3,859,459

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566					
	เมื่อ		ไม่มี			
	ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	504,290	-	-	-	-	504,290
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,399	-	-	-	-	347,399
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	-	62,878	-	-	-	62,878
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	-	20,298	-	-	-	20,298
เจ้าหนี้อื่น	-	9,547	-	-	-	9,547
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	184,632	-	-	-	184,632
เงินประกันความเสียหาย	-	15,215	-	-	-	15,215
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	3,858,228	-	-	3,858,228

## 18.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

## 19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

31 มีนาคม 2567				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	19,716,000	19,716,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	614,732	-	614,732

(หน่วย: พันบาท)

31 มีนาคม 2566				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	19,672,000	19,672,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	504,290	-	504,290

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5 และ 6 ตามลำดับ

## 21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 5/2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 148.25 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือน มิถุนายน 2567

## 22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567



## **TRUSTEE**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12  
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ 10400  
โทร. +66 (0) 2 673 3999  
แฟกซ์. +66 (0) 2 673 3988  
อีเมล : ka.customer@kasikornasset.com

## **REIT MANAGER**

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด  
เลขที่ 47/569 - 576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10  
คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนปิ่นบู่ลำ 3  
ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120  
โทร. +66 (0) 2 833 5589  
แฟกซ์. +66 (0) 2 833 5588  
อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th

## **INVESTOR RELATIONS**

โทร. +66 (0) 2 833 5589  
อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th

**[www.impactgrowthreit.com](http://www.impactgrowthreit.com)**