

Developing **Towards** Sustainable Future

Entertainment Hub



รายงานประจำปี
2568 / 2569
31 มีนาคม 2569

DRIVING GROWTH THROUGH

LANDMARK DESTINATION



รายได้รวม

2,067.41

ล้านบาท

กำไรสุทธิ

1,139.90

ล้านบาท

การใช้พื้นที่

33.36 %



สารบัญ

ส่วนที่

01

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

04

สารจากประธานกรรมการ

08

สาระสำคัญของกองทรัสต์ฯ

16

ความเสี่ยงที่สำคัญของการ
ลงทุนในหน่วยทรัสต์

18

ข้อมูลเบื้องต้น



ส่วนที่

02

การดำเนินงานกิจการของ
กองทรัสต์ฯ

22

ข้อมูลทั่วไป

24

นโยบาย ภาพรวมการ
ประกอบธุรกิจ และการจัดหา
ผลประโยชน์

48

ภาพรวมของภาวะ
อุตสาหกรรมของธุรกิจ
การจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

54

ปัจจัยความเสี่ยง

68

ข้อพิพาททางกฎหมาย

69

ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่

03

การจัดการและการกำกับดูแล
กองทรัสต์ฯ

72

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

75

โครงสร้างการจัดการ

101

การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

114

ความรับผิดชอบต่อสังคม

125

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

128

การป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

ส่วนที่

04

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

142

ความเห็นของทรัสต์
เกี่ยวกับการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

143

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

144

คำอธิบายและวิเคราะห์
ของฝ่ายจัดการ

152

ฐานะการเงินและผลการ
ดำเนินการของกองทรัสต์ฯ

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ฯ เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1)
ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.impactgrowthreit.com



สารจาก ประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นกริสต์

ปีบัญชี 2568/2569 นับเป็นอีกหนึ่งปีที่กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท สามารถรักษาทิศทาง การเติบโตได้อย่างมั่นคง ท่ามกลางสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่ยังคงเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง กองกริสต์ฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาศักยภาพในการดำเนินงานทุกด้าน ทั้งในด้านการสร้างรายได้ การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และการยกระดับประสบการณ์ให้แก่ผู้ให้บริการ ส่งผลให้ผลประกอบการของกองกริสต์ฯ ในปีนี้มีความแข็งแกร่ง และเติบโตต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

ตลอดรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองกริสต์ฯ ยังคงได้รับความไว้วางใจจากผู้จัดงาน ทั้งระดับประเทศและระดับภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดงานคอนเสิร์ตจากศิลปินชั้นนำทั้งไทยและต่างประเทศอย่างหนาแน่นตลอดทั้งปี สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในศักยภาพของพื้นที่ ในขณะเดียวกัน งานแสดงสินค้าและนิทรรศการชั้นนำในระดับประเทศและภูมิภาค อาทิ THAIFEX – Anuga Asia 2025, บางกอก อินเตอร์เนชั่นแนล มอเตอร์โชว์ ครั้งที่ 46, มหกรรมยานยนต์ ครั้งที่ 42, งานสถาปนิก 25, บ้านและสวนแฟร์ และงาน OTOP City 2025 ต่างเลือกใช้พื้นที่ของกองกริสต์ฯ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันถึงความโดดเด่นและศักยภาพอันแข็งแกร่งของทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ดูแลอยู่

ในด้านผลประกอบการทางการเงิน กองกริสต์ฯ มีรายได้รวม 2,067.41 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 3.62 โดยกองกริสต์ฯ ได้จ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ในอัตรา 0.69 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 0.02 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,022.44 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 86.86 และอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 55.14 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7.63 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

พัฒนาการที่สำคัญและโดดเด่นในปีนี้ คือ การเปิดให้บริการโครงการ Sky Entrance อย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2568 ซึ่งเป็นสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี สถานีอิมแพ็ค เมืองทองธานี (MT-01) กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ โครงการนี้ถือเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงสถานที่จัดงาน ช่วยเพิ่มจำนวนผู้เข้าชมงาน และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของกองกริสต์ฯ ในระยะยาว

ในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน กองกริสต์ฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการให้เช่าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า โดยให้บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เช่นนี้ เข้าเช่าระยะยาว 20 ปี นับเป็นการสร้างกระแสรายได้ที่มีเสถียรภาพและคาดการณ์ได้ในระยะยาว ขณะเดียวกันก็ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลรักษาพื้นที่ดังกล่าวให้มีมาตรฐานสูงตามความต้องการของตลาด

ในนามของคณะกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นกริสต์ ผู้เช่าพื้นที่ คู่ค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่าน ที่ให้ความเชื่อมั่นและสนับสนุนกองกริสต์ฯ ด้วยดีเสมอมา เรายังคงมุ่งมั่นพัฒนาทรัพย์สินและยกระดับคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ท่านต่อไปในอนาคต

จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์
ในอัตราหน่วยละ

0.69 บาท

เพิ่มขึ้น
จากปีก่อนหน้า

0.02 บาท

หรือคิดเป็น
อัตรการเติบโตถึง

7.63%

คิดเป็น
มูลค่ารวม

1,022.44 ล้านบาท



ส่วนที่
01

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่
02

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่
03

การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่
04

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

05



พันเอกนายแพทย์ พิชัย นำศิริกุล

ประธานกรรมการ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

01

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ

- สาระสำคัญของกองทรัสต์ฯ
- ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- ข้อมูลเบื้องต้น



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



1. สำคัญ ของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ

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

1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ณ 31 มีนาคม 2569

มูลค่าตามราคาตลาด
(ล้านบาท)

16,011.00

จำนวนหน่วยทรัสต์
(ล้านหน่วย)

1,482.50

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
(ล้านบาท)

16,518.62

ราคาพาร์ต่อหน่วย
(บาท/หน่วย)

10.60

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ฯ

22 กันยายน 2557

ทุนจดทะเบียน
(ล้านบาท)

15,714.50

ราคาปิด ณ วันทำการ
สุดท้ายของปี
(บาท/หน่วย)

10.80

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ต่อหน่วย
(บาท/หน่วย)

11.1424

ราคาต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
(บาท)

0.97



1.3 สัดส่วนการลงทุน

การลงทุนทางตรง
(ร้อยละ)

100

ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์
(ร้อยละ)

100

1.4 โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ

สินทรัพย์รวม
(ล้านบาท)

21,067.49

หนี้สินรวม
(ล้านบาท)

4,548.87

สินทรัพย์สุทธิ
(ล้านบาท)

16,518.62

กำไร
สะสม
(ล้านบาท)

804.12

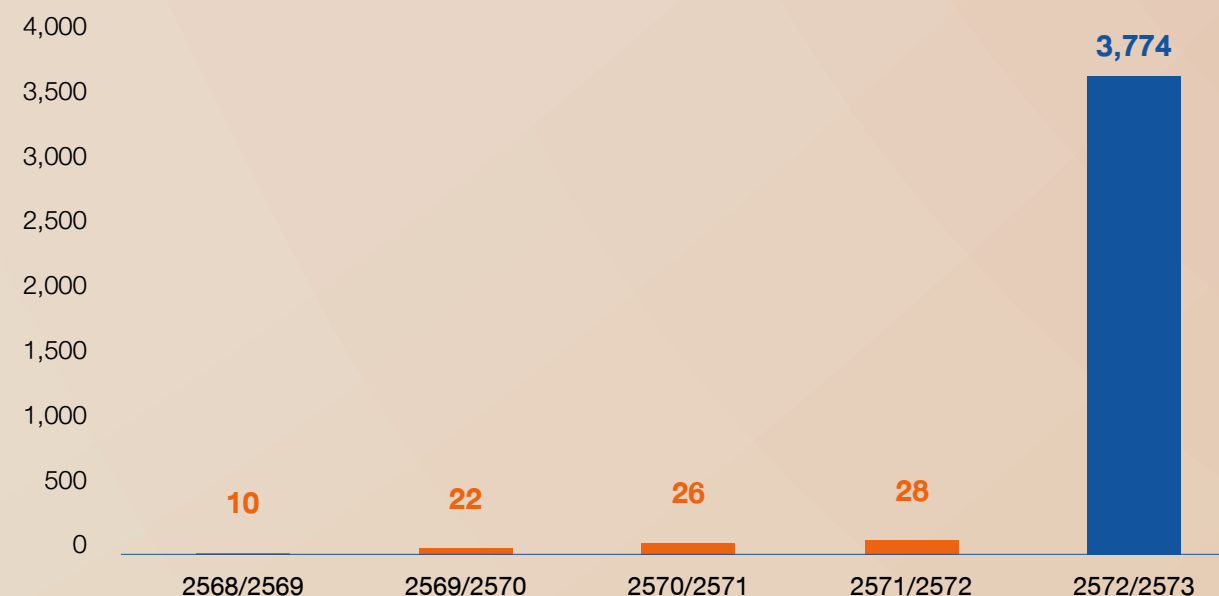
สัดส่วน
การกู้ยืม
(ร้อยละ)

18.24

ราคาปิด
ณ 31 มีนาคม 2569
(บาท)

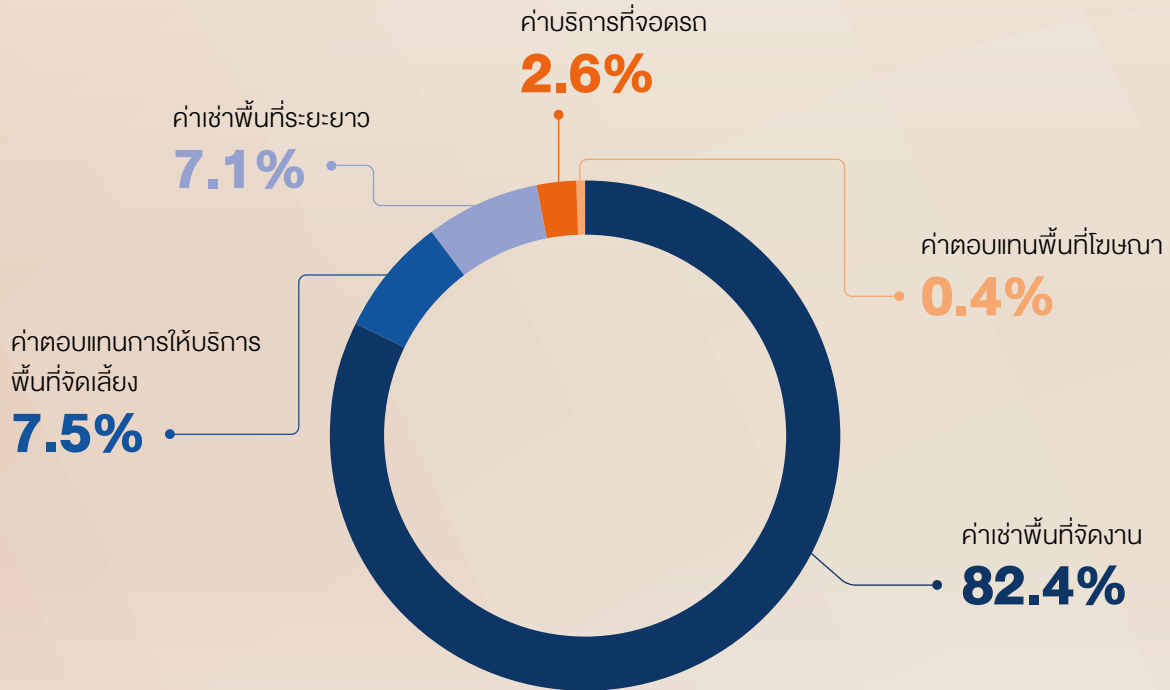
10.80

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมระยะยาว
(ล้านบาท)

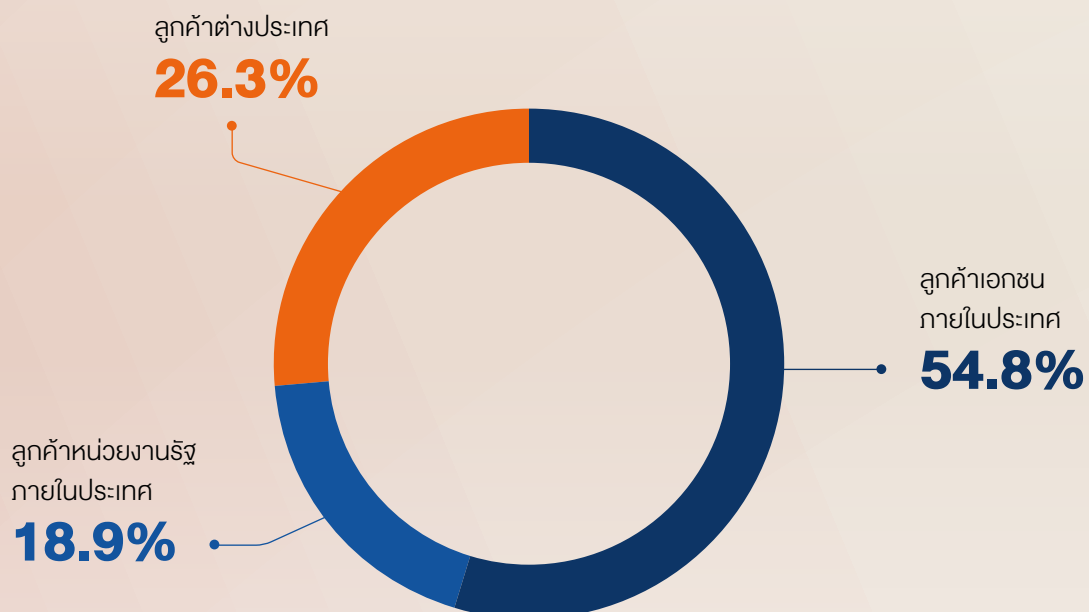


1.5 โครงสร้างรายได้

1.5.1 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของรายได้



1.5.2 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของลูกค้า





1.6 ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ผู้ประเมิน
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์อาคาร	19,996 ล้านบาท	บริษัท ศศิกัดดี จำกัด
1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า		
2. ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม		
4. อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์		

ข้อมูลเพิ่มเติม https://investor.impactgrowthreit.com/asset_appraisal_report.html

1.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.7.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	สำนักงานประกันสังคม	123,239,400	8.31
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	54,070,800	3.65
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	32,878,600	2.22
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	31,486,400	2.12

1.7.2 หุ้นต่างด้าว

- | | |
|--|------|
| 1. จ้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (ร้อยละ) | 49.0 |
| 2. การถือครองหุ้นต่างด้าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ร้อยละ) | 1.3 |

1.8 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

1.8.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

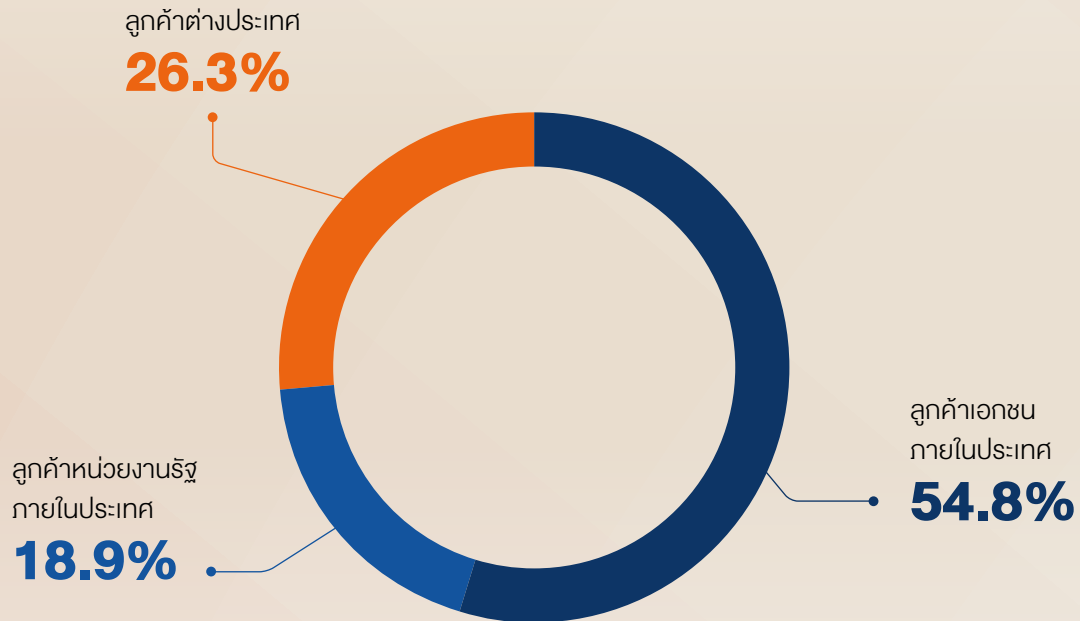
1.8.2 ตารางเปิดเผยข้อมูลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	2568/2569	2567/2568	2566/2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67	0.54	7.145
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67	0.54	7.145
(1) + (2)				

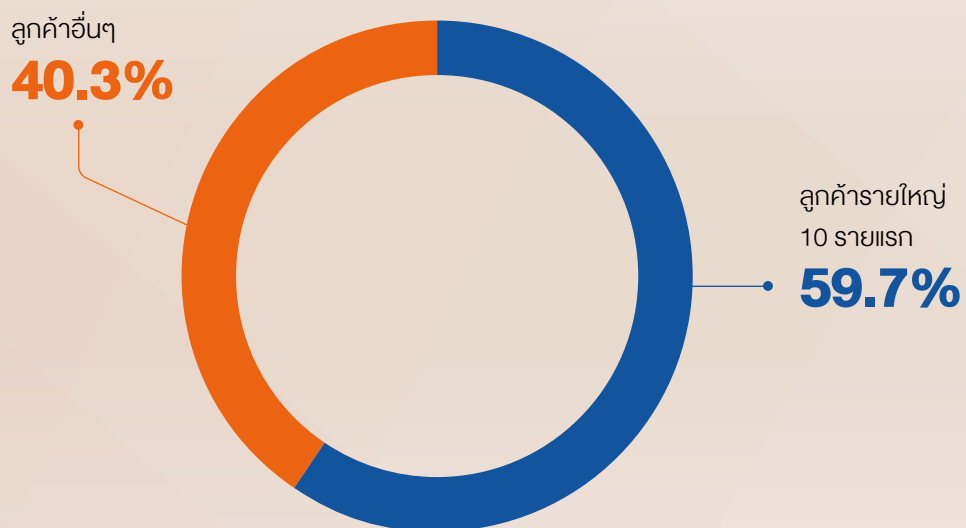


1.9 สัดส่วนรายได้

1.9.1 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้า



1.9.2 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้ารายใหญ่

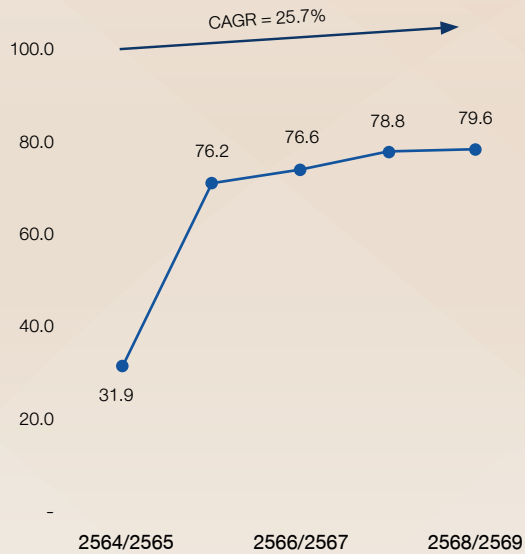




1.10 ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี

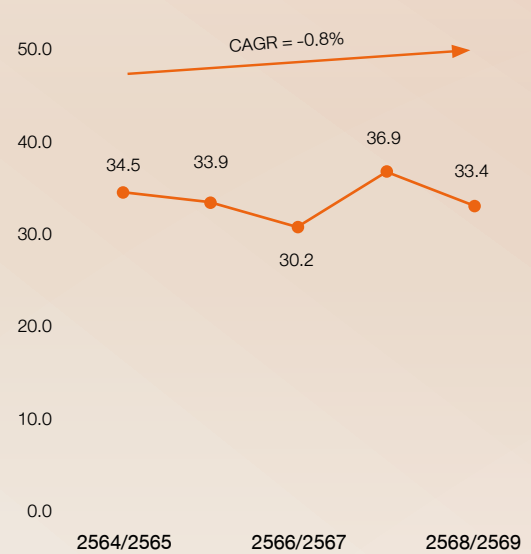
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี

(บาท/ตารางเมตร)



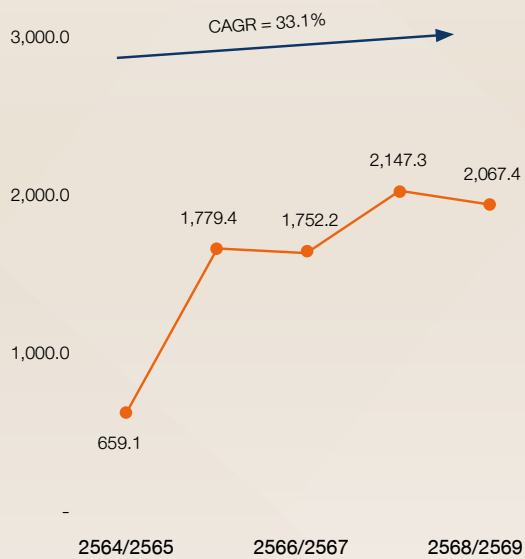
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยต่อปี

(ร้อยละ)



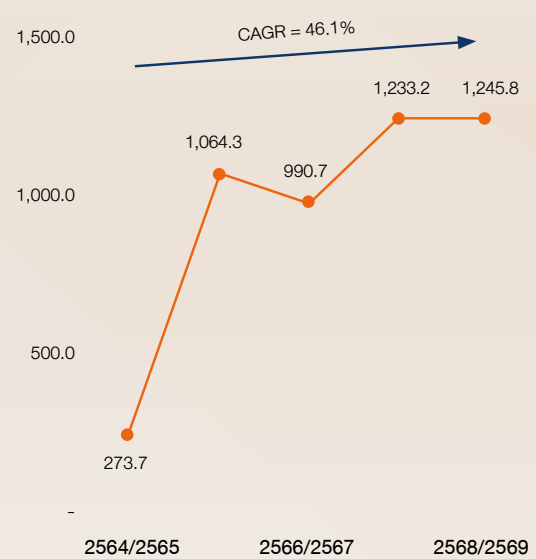
รายได้

(ล้านบาท)



EBITDA

(ล้านบาท)





1.11 ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569	1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568	1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567
รายได้รวม	ล้านบาท	2,067.41	2,147.26	1,752.20
รายได้อื่น	ล้านบาท	26.20	47.59	25.92
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	1,245.76	1,233.21	990.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	1,139.90	1,100.05	854.25
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์	บาท	0.77	0.74	0.58
อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วย	บาท	0.69	0.67	0.54
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ	18	18	19
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ	2.48	3.45	3.54
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	1,199.06	1,089.61	951.01
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(1,232.30)	(1,021.95)	(993.85)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	(33.24)	67.66	(42.84)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	16,518.62	16,505.21	16,294.56
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	11.1424	11.1333	10.9912
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.97	0.86	1.08
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	6.39	6.98	4.54
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	ล้านบาท	16,011.00	14,232.00	17,641.75
ราคาปิด ณ สิ้นปี (Closing Price)	บาท	10.80	9.60	11.90

1.12 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รายได้รวม กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 2,067.41 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมา 79.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.72 โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลักจำนวน 2,041.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.73 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายรวม กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 968.28 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมา 122.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.20 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายบริหาร และการลดลงของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตามสัดส่วนของรายได้ของกองทรัสต์ฯ

กำไรจากการลงทุนสุทธิ กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,099.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเป็นจำนวน 42.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.99

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2568/2569 เท่ากับ 1,139.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม ที่ร้อยละ 55.14

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีปี 2568/2569: ไม่มีเงื่อนไข



1.13 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายชื่อผู้ให้กู้	จำนวนเงินต้น (ล้านบาท)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	เงินต้นคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,860	3,860	3,850
รวม	3,860	3,860	3,850

1.14 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองกรรสดฯ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่เรียกเก็บจริง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสดฯ	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดฯ	105.11	9.22
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดฯ	27.33	2.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดฯ	3.29	0.29
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ร้อยละ 5.50 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดของกองกรรสดฯ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ร้อยละ 6.75 ต่อปีของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองกรรสดฯ อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองกรรสดฯ	207.36	18.19
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	3.60	0.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	247.43	21.71
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ตามที่จ่ายจริง	4.19	0.37
รวมค่าใช้จ่าย		598.31	52.49





2. ความเสี่ยงที่สำคัญ ของการลงทุนในหน่วยทริสต์



1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทริสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer)
- 2) ผู้จัดการกองทริสต์และ/หรือผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทริสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทริสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทริสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ในระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทริสต์ฯ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทริสต์ฯ
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนากายาโยโครงการ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม



2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39)
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33)
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 6) ความเสี่ยงจากการณีกฎเวนคืนที่ดินที่กองกรรสดฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองกรรสดฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองกรรสดฯ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ดินที่ทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองกรรสดฯ อาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ลงทุน
- 12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองกรรสดฯ

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองกรรสดฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองกรรสดฯ โดยผู้ลงทุน

- 1) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองกรรสดฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุน
- 2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

3. ข้อมูล เบื้องต้น

3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ:	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ที่อยู่:	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศนิเวศ ชั้น 10 ก.ป๊อปปูล่า 3 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
โทรศัพท์:	02-833-5589
โทรสาร:	02-833-5588
เว็บไซต์:	-



ส่วนที่
01สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองกฤษฎีฯส่วนที่
02การดำเนินงาน
ของกองกฤษฎีฯส่วนที่
03การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองกฤษฎีฯส่วนที่
04ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

19

3.2 กฤษฎี

ชื่อ:

ที่อยู่:

โทรศัพท์:

เว็บไซต์:

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

02-673-3999

www.kasikornasset.com

02

การดำเนินงานกิจการขององค์กรฯ

- ข้อมูลทั่วไป
- นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
- ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- ปัจจัยความเสี่ยง
- ข้อพิพาททางกฎหมาย
- ข้อมูลสำคัญอื่น



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



1. ข้อมูล ทั่วไป

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ

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





ส่วนที่
01

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่
02

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่
03

การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองทรัสต์ฯ

ส่วนที่
04

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

23

IMPACT ^{GROWTH} REIT

MUANG THONG THANI

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัย์

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

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





2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองกรรสดฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองกรรสดฯเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองกรรสดฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรรสดฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองกรรสดฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองกรรสดฯเป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองกรรสดฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ว่างลง และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินของกองกรรสดฯ มีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองกรรสดฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองกรรสดฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้รูปแบบของสัญญาที่กองกรรสดฯ เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้เช่าพื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองกรรสดฯ มีการทำธุรกรรมกับ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัท อิมแพ็ค ได้เช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองกรรสดฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหาร ตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองกรรสดฯ เป็นไปตามนโยบายการทำการค้าระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน





3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ มีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

• การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของกองกรรสดฯ นั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีสัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มากนัก ดังนั้นจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการและจะมีผลทำให้อัตรารายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อนำโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่บริษัท อิมแพ็คฯ เห็นว่ามีศักยภาพ และมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

• การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

รายได้ของกองกรรสดฯ 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 มีน้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้จะมีส่วนช่วยเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มสูงขึ้นได้เช่นเดียวกัน

• การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ ได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีนโยบายที่ชัดเจน

ในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsourced) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆ สำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของกองกรรสดฯ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองกรรสดฯ โดยถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกๆ ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

ส่วนที่
01สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯส่วนที่
02การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯส่วนที่
03การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองทรัสต์ฯส่วนที่
04ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

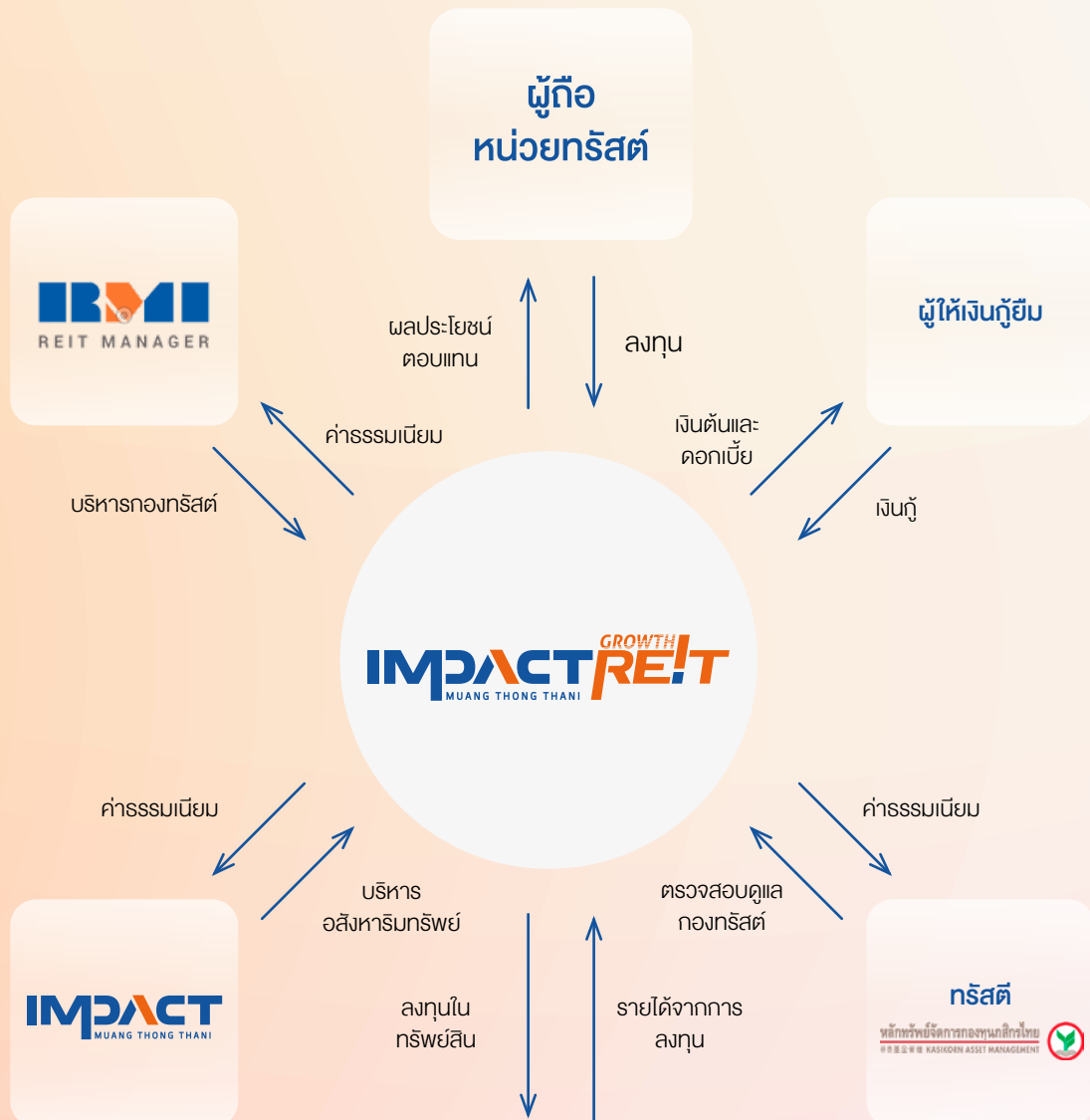
27

2.2 การเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญในปี 2568/2569

- ไม่มี

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ฯ





คำอธิบายโดยสังเขป

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

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 49.33 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บางกอกแลนด์”) โดย บางกอกแลนด์ 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 ข้อมูลทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2569

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองกรรสดำเนินการ	ราคาทุน (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120	192-1-71 ไร่ 167,162 ตร.ม.	19,854,498,232	19,953,533,221	97.38
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		19,854,498,232	19,953,533,221	97.38

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2569

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,953,533,221	120.79
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	536,563,992	3.25
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	338,979,080	2.05
ลูกหนี้		
จากการให้บริการพื้นที่	77,314,778	0.47
จากดอกเบี้ย	854,088	0.01
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,901,874	0.05
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	139,600,728	0.85
สินทรัพย์อื่น	12,738,204	0.07
รวมมูลค่าสินทรัพย์	21,067,485,965	127.54
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	68,682,899	0.42
เจ้าหนี้อื่น	180	0.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	203,755,970	1.23
รายได้รับล่วงหน้า	211,343,779	1.28
เงินประกันความเสียหาย	71,521,716	0.43
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22,000,000	0.13



รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ
เงินกู้ยืมระยะยาว- สุกติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,821,147,840	23.13
หนี้สินค่าธรรมเนียมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47,915,748	0.29
หนี้สินค่าธรรมเนียม – สุกติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49,418,494	0.30
หนี้สินอื่น	53,082,880	0.32
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,548,869,506	27.54
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกริสต์	16,518,616,459	100.00
จำนวนหน่วยกริสต์ (หน่วย)	1,482,500,000	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.1424	



ส่วนที่
01สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองกฤษฎีฯส่วนที่
02การดำเนินงาน
ของกองกฤษฎีฯส่วนที่
03การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองกฤษฎีฯส่วนที่
04ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

31

2.4.2. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT Arena)

พื้นที่รวม
ตารางเมตร**41,810**พื้นที่ใช้สอยสุทธิ
ตารางเมตร**16,294**รองรับที่นั่งชม
ที่นั่ง**11,440**

ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 เป็นพื้นที่แนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอิมแพ็คศูนย์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมแพ็คสำหรับที่นั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมแพ็คศูนย์

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 ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการเช่าระยะยาว

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)

พื้นที่รวม
ตารางเมตร

104,451

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ
ตารางเมตร

55,027

อาคารแสดงสินค้า
อาคาร

8

ห้องประชุม
ห้อง

13



ข้อมูลทั่วไป

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

อาคาร 5-8 มีความสูง 4 ชั้น

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

อาคาร 9-12 มีความสูง 2 ชั้น

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

ที่ดิน

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

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการเช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ส่วนที่
01สรุปข้อมูลสำคัญ
ของโครงการฯส่วนที่
02การดำเนินงาน
ของโครงการฯส่วนที่
03การจัดการและการกำกับ
ดูแลโครงการฯส่วนที่
04ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

33

ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)

พื้นที่รวม
ตารางเมตร

122,191

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ
ตารางเมตร

25,943

มีพื้นที่จอดรถประมาณ
คัน

2,343



ข้อมูลทั่วไป

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

อาคารอิมแพ็คฟอรั่ม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุมเซฟไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่จัดงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์ โดมอนด์ บอลรูม และห้องเซฟไฟร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอย อยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่อนุเคราะห์เปิดโล่ง

อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 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 ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

พื้นที่รวม

ตารางเมตร

221,309

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ

ตารางเมตร

69,898

ห้องบอลรูม

ห้อง

1

ห้องประชุม

ห้อง

13



ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วย ห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุม จำนวน 13 ห้อง

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 13 ห้อง ศูนย์อาหาร Thai Thai ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องสำหรับผู้จัดงาน ห้องรับรอง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center Titanium Room ห้องอเนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 0 งาน 94.3 ตารางวา (พื้นที่ลดลงจากการรังวัดใหม่ 64.90 ตารางวา และถูกเวนคืนที่ดินสำหรับก่อสร้างทางลงสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยาย MT01 ขนาด 52.7 ตารางวา) และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา และ โฉนดที่ดิน เลขที่ 68090 เลขที่ดิน 40 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

โครงการ Sky Entrance: ก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี บริเวณ สถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองกรีสตฯ เข้าลงทุน เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่เดือนพฤษภาคม 2568



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองกรรสดฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า	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 0 งาน 94.30 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 2569 เท่ากับ 2,041,207,808.64 บาท

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

กรรพยสินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท ศศิกัด จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน		ราคาประเมินตาม โครงสร้างของทรัพย์สิน ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ราคาประเมินตาม วิธีคิดต้นทุนทดแทน	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบน ที่ดินและอุปกรณ์อาคาร	ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า (IMPACT Arena)	19,996 ล้านบาท	19,245,180,000 บาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้ มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนที่ดินมารวมคำนวณ จะเท่ากับ 10,008,657,000 บาท	1 เมษายน 2569
	ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)			
	ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)			
	อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)			

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคากรรพยสิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร กรรพยสินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในพื้นที่ของศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า ศูนย์การแสดงผลสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกรรพยสิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้กรรพยสินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่ากรรพยสินเพื่อใช้ประโยชน์ต่างๆ ไป ซึ่งกรรพยสินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่ากรรพยสินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยกรรพยสินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย



ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้ง ศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการให้เช่าพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานการประชุม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกริสต์

สมมติฐาน	บริษัท ศศิกิตติ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมิน จึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสดโดยได้นำถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2569 – มีนาคม 2579
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการใช้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโต - อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์: เติบโตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สองและคงที่ ตลอดอายุโครงการ - อิมแพ็ค ฟอรั่ม: เติบโตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สองและคงที่ตลอดอายุโครงการ - อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์: เติบโตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สอง ตลอดอายุโครงการ - อิมแพ็ค อารีน่า: ค่าเช่ารายปีของสามปีแรกเป็นเงินจำนวนคงที่และค่าเช่ารายปีเพิ่มขึ้นทุกๆ ระยะเวลาสามปีถัดไปตลอดระยะเวลาการเช่า โดยจะเริ่มปรับเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่ปีปฏิทินที่สี่ ในอัตราร้อยละ 5 จากค่าเช่ารายปีของสามปีก่อนหน้า
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองกริสต์ฯ	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองกริสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่กองกริสต์ฯ เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 18 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองกริสต์ฯ ก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่โฆษณาของกองกริสต์ฯ	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองกริสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้น จะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบส่วนแบ่งรายได้
อัตรารายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
รายได้อื่นๆ ที่ประกอบด้วย Business Center	ร้อยละ 0.9 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการพื้นที่	68 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2 ทุกปี
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base Fee ร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม Incentive Fee ร้อยละ 6.75 ของกำไรสุทธิ
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.44 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมด



สมมติฐาน	บริษัท ศศิกัด จำกัด
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ อิมแพ็ค ฟอรั่ม และอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 8,783,581 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี อิมแพ็ค อารีน่า 800,419 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าใช้จ่ายในการขายปีที่ 10 ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี

2.4.4 การลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

2.4.5 กรณีเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัพย์สินอื่น

-ไม่มี

2.4.6 การได้มาของทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

2.4.7 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกรรสดำเนินการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้รับโอน (กรณีเวนคืนที่ดิน)	การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.)
วันที่จำหน่ายไป	30 ตุลาคม 2568
ราคา	3,938,509.27 (สามล้านเก้าแสนสามหมื่นแปดพันห้าร้อยเก้าบาทยี่สิบเจ็ดสตางค์)

เหตุผลในการจำหน่ายไปและประโยชน์ที่กองกรรสดำเนินการได้รับจากการทำรายการ

เนื่องจากการทำโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายสถานี MT-01 ได้มีการรังวัดที่ดินโฉนดเลขที่ 30994 เพื่อทำการลงหลักเขตที่ดินของโฉนดเลขที่ 30994 สำหรับการรังวัดแบ่งโฉนดที่ดินที่ รฟม. จะทำการเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งมีการสรุปผลการรังวัดที่ดินในวันที่ 30 ตุลาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยจากการดำเนินการรังวัดที่ดินโฉนดเลขที่ 30994 ซึ่งมีพื้นที่ต้องทำการเวนคืนเพื่อทำทางขึ้น - ลง สถานีรถไฟฟ้า ขนาด 52.7 ตารางวา

และจากการรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในที่ดิน โดยสาเหตุที่มีการคลาดเคลื่อนจากรังวัดที่ดินสืบเนื่องมาจากสำนักงานที่ดินได้มีการปรับปรุงวิธีการวัดพื้นที่ดิน จากเดิมที่ใช้การวัดด้วยกล้องสำรวจมาเป็นวิธีการวัดโดยใช้พิกัดด้วยระบบดาวเทียม ซึ่งเป็นมาตรฐานใหม่ที่มีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยที่ดินโฉนดดังกล่าวลดลง 64.9 ตารางวา

เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดินในโฉนดเลขที่ 30994 ดังกล่าว ไม่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ แต่อย่างใด



2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองกรรสดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรสดฯ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองกรรสดฯ

โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรรสดฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองกรรสดฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นกรรสดฯโดยรวม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกรรสดฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ลงทุน ทั้งนี้หน้าที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองกรรสดฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ลงทุนนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน
- ผู้จัดการกองกรรสดฯ ติดตามผลการดำเนินงานของกองกรรสดฯ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประโยชน์ของกองกรรสดฯ ในอดีต เพื่อให้กองกรรสดฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ของกองกรรสดฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองกรรสดฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองกรรสดฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรสดฯ มอบหมายให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้ใช้และ/หรือเช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองกรรสดฯ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองกรรสดฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองกรรสดฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลายลักษณ์สำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย อย่างไรก็ตาม กองกรรสดฯ มีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองกรรสดฯ กับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองกรรสดฯ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่



1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้น

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองกรรสดำรง ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองกรรสดำรง โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองกรรสดำรง นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชน ใช้ในระยะสั้น เพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองกรรสดำรง มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและ บริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่ บริษัท อิมแพ็คฯ (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดำรง) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองกรรสดำรง เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน และเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่เปิดเผยไว้หวัข้อรายการระหว่างกัน

2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองกรรสดำรง ได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองกรรสดำรง เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้ใช้/เช่าพื้นที่ที่กองกรรสดำรง จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองกรรสดำรง ได้ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เจ้าใช้/เช่าพื้นที่ เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา การใช้พื้นที่จัดเลี้ยง

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองกรรสดำรง เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองกรรสดำรง เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองกรรสดำรง ในขณะเดียวกัน บริษัท อิมแพ็คฯ จะตอบแทนค่าใช้จ่ายห้องจัดเลี้ยงของกองกรรสดำรง โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองกรรสดำรง กับ บริษัท อิมแพ็คฯ

การใช้พื้นที่โฆษณา

ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทันภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณาบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองกรรสดำรง ซึ่งกองกรรสดำรง ตกลงให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา บริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองกรรสดำรง ให้กับกองกรรสดำรง เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

จะเห็นว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้นนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาวจะเป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้าและผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ ส่วนรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับ จะเห็นว่ากองกรรสดำรง มีการจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.5.2 สาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (กรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ)

- ไม่มี

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ไม่มี



2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครือบางกอกแลนด์ โดยบริษัท อิมแพ็ค จัดระเบียบจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2542 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็ค เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท อิมแพ็ค ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานศูนย์แสดงสินค้า และการประชุม ดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท อิมแพ็ค

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 พงษ์กาญจนพันธ์ - นายชยุต อภิกาญจนพันธ์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
Website	http://www.impact.co.th
หมายเลขโทรศัพท์	02-833-4455
หมายเลขโทรสาร	02-833-4456

ที่มา: Business Online และ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญของ บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้คำแนะนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของบริษัท อิมแพ็ค ในการให้บริการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุมในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัท อิมแพ็ค 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 อิมแพ็ค ยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่

- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขภาพอนามัยสร้างความมั่นใจให้กับผู้เข้ารับบริการและนักท่องเที่ยว (SHA Plus)
- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อนักท่องเที่ยว (SHA)
- ISO 22000: 2018 Food-Safety Management Standard Certification
- มาตรฐานการบริหารการจัดการงานอย่างยั่งยืนประเทศไทย (TSEMS)
- ISO 20121: 2024 มาตรฐานการบริหารการจัดการงานอย่างยั่งยืน
- 2HY (Hygiene & Hybrid) มาตรฐานการจัดงานโมซ์ (MICE)
- Friendly design for MICE Venue มาตรฐานการออกแบบสถานที่จัดงานโมซ์ (MICE)

จากการที่ บริษัท อิมแพ็ค ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดฯ ลงทุน) มานานกว่า 20 ปี ทำให้บริษัท อิมแพ็ค มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการที่ดี การที่ บริษัท อิมแพ็ค ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองกรรสดฯ

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองกรรสดฯ โดยเรียกเก็บจากกองกรรสดฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)

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

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองกรรสดฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองกรรสดฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองกรรสดฯ

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่า ตั้งแต่จัดตั้งกองกรรสดฯ ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และคำตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองกรรสดฯ

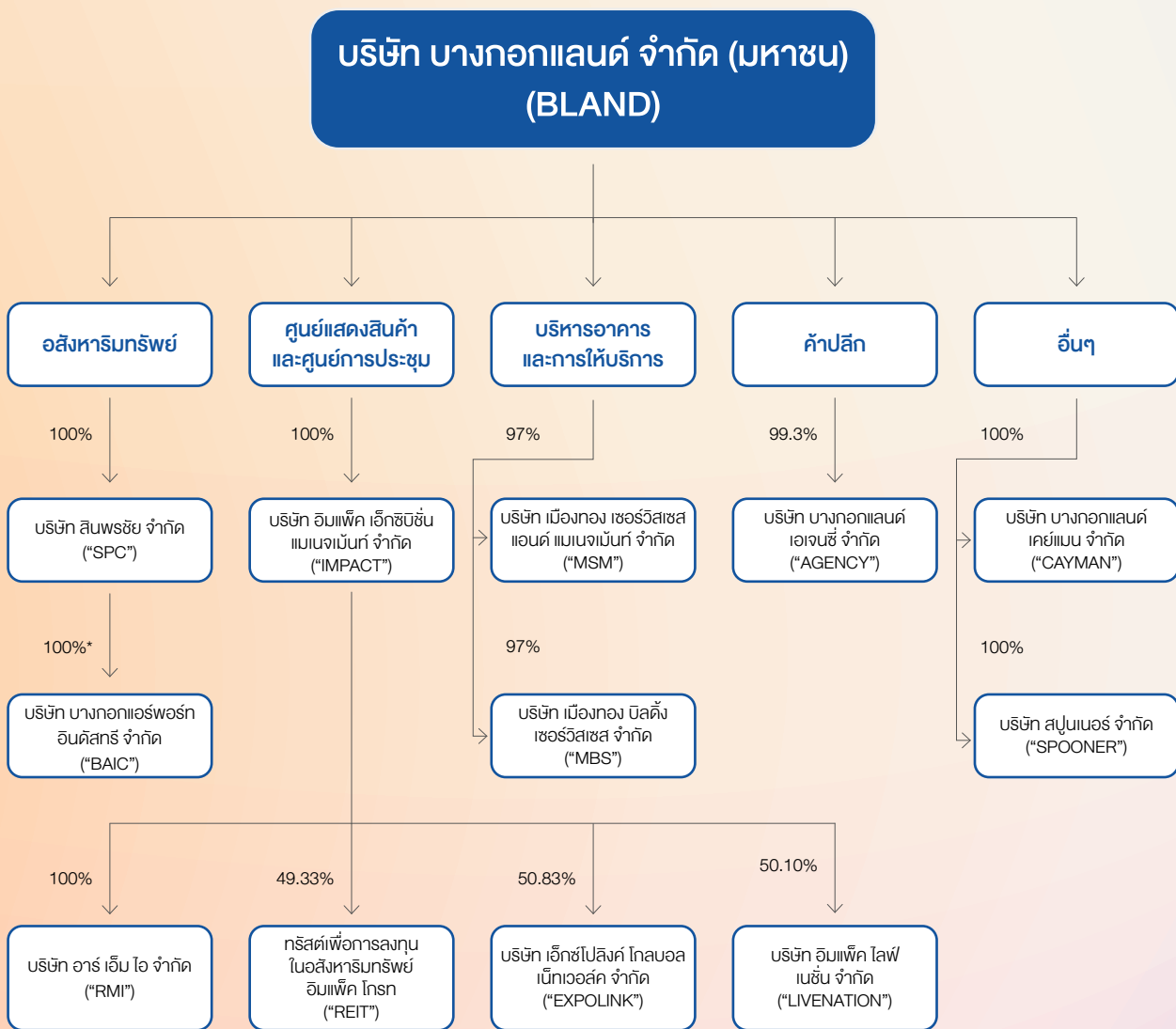


ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นบริษัทหนึ่งในเครื่องของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เครื่องบางกอกแลนด์) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครื่องบางกอกแลนด์ ดังต่อไปนี้

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์

เครื่องบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครื่องบางกอกแลนด์ ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นดังต่อไปนี้



* ถือโดย BLAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40

ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)



ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	17,352.63
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์ จำกัด ("BAIC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สีนพรัช จำกัด ("SPC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	1,180.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT")	100%	47/569-576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม	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	ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการของกรรสดำเนินการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	10.00
กรรสดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	49.33%	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	กรรสดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	15,714.50
บริษัท บางกอกแลนด์เอเจนซี จำกัด ("AGENCY")	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ค้าปลีก	100.00
บริษัท เมืองทองเซอร์วิสแอนด์แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารจัดการงานสาธารณูปโภค	25.00
บริษัท เมืองทองบิลดิ้งเซอร์วิส จำกัด ("MBS")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารอาคาร	12.50



ชื่อบริษัท	สัดส่วนการ ถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียเฮาส์, แมริสตรีก, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	ผู้ออกตราสารหนี้ ต่างประเทศในสกุลเงิน เหรียญสหรัฐและสว ฟริงซ์	\$US 10,000
บริษัท สปุณเนอร์ จำกัด ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารสเตล็กซ์เฮาส์ 698 ปรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปง เทตปกครอง พิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการ ทางการค้า	\$HK2
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด ("EXPOLINK")	50.83%	54 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตย เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	การจัดการแสดงทาง ธุรกิจและการแสดง สินค้า	6.00
บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์เนชั่น จำกัด ("LIVENATION")	50.10%	99 ถนนป๊อปปูล่า ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	บริหารจัดการสถานที่ สำหรับดำเนินกิจกรรม ในทางพาณิชย์ และ สถานที่ที่เกี่ยวข้องกับ ความบันเทิง	5.00

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

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 กรณีที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถประกอบธุรกิจได้

- ไม่มี

2.5.6 การรับประกันรายได้

- ไม่มี



2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

1) กองกรรสดำเนินการ จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ
- กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดำเนินการ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองกรรสดำเนินการ หรือที่กองกรรสดำเนินการ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองกรรสดำเนินการ
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองกรรสดำเนินการ

2) กองกรรสดำเนินการ สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองกรรสดำเนินการ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

3) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดำเนินการ
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดำเนินการ ในกรณีที่กองกรรสดำเนินการ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองกรรสดำเนินการ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ กจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งกรรสดำเนินการ
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ

5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน

กองกรรสดำเนินการ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นกรรสดำเนินการเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อกรรสดำเนินการเพื่อพิจารณานุมัติเป็นกรณีไป
- กรรสดำเนินการเป็นผู้ลงนามผูกพันกองกรรสดำเนินการ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการลงนามผูกพันกองกรรสดำเนินการ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
- กรณีที่กองกรรสดำเนินการ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองกรรสดำเนินการ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรสดำเนินการ
- กรณีที่กองกรรสดำเนินการ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองกรรสดำเนินการ หรือที่กองกรรสดำเนินการ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองกรรสดำเนินการ ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย



6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อการผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกริสต์

กองกริสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองกริสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกริสต์ฯ ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

2.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 31 มีนาคม 2569

วงเงินกู้ที่: 1 จำนวน 3,860 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองกริสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ สถาบันการเงินสองแห่ง ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองกริสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองกริสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองกริสต์ฯ (Loan-to-Total Assets Ratio) และ การดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น ทั้งนี้ในเดือนเมษายน และพฤษภาคม 2558 กองกริสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระเงินต้นคืนทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 รวม 72 งวด

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

ในเดือนเมษายน และ เดือนพฤษภาคม 2565 กองกริสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจำนวน 1,860 ล้านบาท จากบริษัทประกันชีวิตสองแห่งเป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.85 โดยชำระเงินต้นคราวเดียวในปี 2567

ในเดือนกันยายน 2567 กองกริสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้เงินจำนวน 3,860 ล้านบาท เป็นสถาบันการเงินแห่งใหม่ มีรายละเอียดโดยสรุปของการกู้ยืมดังนี้

รายละเอียดวงเงินกู้ 3,860 ล้านบาท

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โทรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เวลชีเชงชั่นบวกรัตราคงที่ต่อปี
อายุเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระคืนเงินต้น เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2568 เป็นรายไตรมาสสิ้นสุดเดือนกันยายน 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองกริสต์ฯ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร



ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 3,850 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมเงินเท่ากับร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา ดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 18
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.20 เท่า
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	ต้องไม่น้อยกว่า 3 เท่า	7.44 เท่า

ณ 31 มีนาคม 2569 ทางกองทรัสต์ฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ตามที่ระบุในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมได้ทุกรายการ

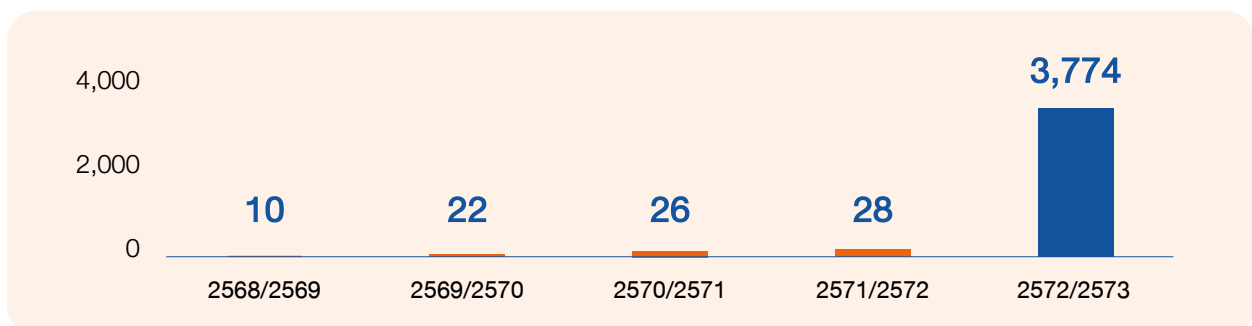
วงเงินกู้ที่ 2: จำนวน 100 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมสัญญาใช้เงิน ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โทรม
อัตราดอกเบี้ย	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
อายุเงินกู้	ไม่เกิน 180 วัน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร

2.6.3 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

ตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ฯ ปี 2568-2573 (ล้านบาท)



ทั้งนี้ จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาในแต่ละปีตามที่เปิดเผยดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.4 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี

2.6.5 การกู้ยืมที่เป็นการลงทุนทางอ้อม และกองทรัสต์ฯ มีการให้กู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่น

- ไม่มี



3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2569

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) เมื่อวันที่ 14 เมษายน 2569 ที่ผ่านมา หลังจากที่เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจทั่วโลกสามารถหยุดยั้งอยู่ได้ท่ามกลางอุปสรรคทางการค้าที่เพิ่มสูงขึ้น และความไม่แน่นอนที่พุ่งสูงในปีที่ผ่านมา ทัศนะเศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญกับการทดสอบครั้งสำคัญจากการอุบัติขึ้นของสงครามในตะวันออกกลางที่ลุกลามกระทบราคาพลังงาน การค้าโลก และเสถียรภาพทางการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่ว่าความขัดแย้งดังกล่าวยังคงถูกจำกัดทั้งในด้านระยะเวลาและขอบเขต โดยการเติบโตของเศรษฐกิจโลกคาดการณ์ว่าจะชะลอตัวลงเหลือร้อยละ 3.1 ในปี 2569 และร้อยละ 3.2 ในปี 2570 สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของโลกลดลงจาก 4.4% ในปี 2569 ก่อนที่จะกลับมาลดลงเหลือร้อยละ 3.7 ในปี 2570 ทั้งนี้ คาดว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อจะปรากฏให้เห็นอย่างเด่นชัดเป็นพิเศษในกลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา

ความเสี่ยงทางยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อแนวโน้มเศรษฐกิจ ความขัดแย้งที่นานขึ้นหรือขยายวงกว้างขึ้น การแตกแยกทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เลวร้ายลง การประเมินความคาดหวังเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ขับเคลื่อนด้วย ปัญญาประดิษฐ์ (AI) ใหม่ หรือความตึงเครียดทางการค้าที่กลับมาอีกครั้ง ทั้งหมดนี้อาจทำให้การเติบโตอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญ และกระทบเสถียรภาพตลาดการเงิน

(ที่มา: <https://thaipublica.org/2026/04/imf-weo-apr-2026/>)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569

โฆษกกระทรวงการคลัง แถลงผลการประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2569 ระบุว่า “เศรษฐกิจไทยในปี 2569 อยู่ในทิศทางของการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แม้จะต้องเผชิญกับแรงเสียดทานจากปัจจัยภายนอกประเทศและภูมิรัฐศาสตร์โลก อย่างไรก็ดี กระทรวงการคลังพร้อมดำเนินนโยบายเชิงรุกเพื่อรักษาระดับการขยายตัว ควบคู่ไปกับการเร่งเดินหน้าปรับโครงสร้างเศรษฐกิจเพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศในระยะยาว” โดยกระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 1.6 ต่อปี โดยมีแรงสนับสนุนจากทั้งอุปสงค์ในและต่างประเทศ ด้านการส่งออกคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 6.2 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้า ขณะที่การนำเข้าคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 13.9 จากการเร่งนำเข้าสินค้าทุนและวัตถุดิบเพื่อรองรับการลงทุนภาคเอกชนและการผลิตเพื่อส่งออก รวมถึงผลจากราคาพลังงานนำเข้าที่สูงขึ้น

ด้านอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มขยายตัวแข็งแกร่งและเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ โดยการบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 2.3 จากแรงหนุนของภาคท่องเที่ยวและมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 จากการส่งเสริมการลงทุน การเร่งลงทุนจริง และความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติในการใช้ไทยเป็นฐานการผลิต โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมาย (New S-Curve)

ภาครัฐจะกลับมามีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจ โดยคาดว่าจะการบริโภคภาครัฐจะขยายตัว 1.3% และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 1.7 จากการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณปี 2570 และการเดินหน้าโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (Mega Projects) ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและดึงดูดการลงทุนภาคเอกชน ขณะที่การลงทุนของรัฐบาลยังคงมีทิศทางที่ดี โดยครึ่งแรกของปีงบประมาณ 2569 มีการเบิกจ่ายแล้วกว่า 1.17 แสนล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 50 สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน



ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 จะอยู่ที่ร้อยละ 3.0 ตามทิศทางราคาพลังงานโลกที่สูงขึ้น โดยมีสมมติฐานราคาน้ำมันดิบดูไบเฉลี่ย 91 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรลอย่างไรก็ตาม เงินเฟ้อยังคงอยู่ในกรอบเป้าหมาย ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศยังแข็งแกร่ง โดยคาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 ของ GDP

โฆษกกระทรวงการคลังระบุว่า แม้เศรษฐกิจโลกยังเผชิญความท้าทายจากภูมิรัฐศาสตร์ วิกฤตพลังงาน และเทคโนโลยี AI แต่กระทรวงการคลังยังมุ่งผลักดันเศรษฐกิจไทยให้เติบโตเต็มศักยภาพ พร้อมสนับสนุน SMEs และดำเนินนโยบายการคลังอย่างยืดหยุ่นภายใต้กรอบวินัยการคลัง โดยตั้งเป้าเพิ่มสัดส่วนการลงทุนของประเทศสู่ระดับร้อยละ 30 ของ GDP ผ่านการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านเศรษฐกิจสีเขียวและดิจิทัล เพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด ทั้งความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงาน ความผันผวนของระบบการค้าโลกจากนโยบายกีดกันทางการค้า สถานการณ์เอลนีโญที่อาจก่อให้เกิดภัยแล้ง รวมถึงความเปราะบางทางการเงินจากระดับหนี้ครัวเรือนและหนี้ SMEs ที่ยังอยู่ในระดับสูง

(ที่มา: กองนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง)

สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry)

ในปี 2568 อุตสาหกรรมไมซ์ไทยสร้างผลกระทบทางเศรษฐกิจกว่า 3.38 แสนล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.65 ของ GDP พร้อมครองตำแหน่งผู้นำบนเวทีระดับภูมิภาค โดยพลังขับเคลื่อนจากในประเทศ (Domestic) สร้างผลกระทบเศรษฐกิจสูงถึง 1.9 แสนล้านบาท ซึ่งกว่าร้อยละ 90 มาจากงานแสดงสินค้าในประเทศ ขณะที่ตลาดต่างประเทศ (Inter) สร้างรายได้ทางภาษีกว่า 1.5 หมื่นล้านบาท

การจัดอันดับและการยอมรับของประเทศไทย

อันดับ 1 ของเอเชีย จาก Asia MICE Destination Index 2025 พร้อมครองอันดับ 1 ของอาเซียน และอันดับ 5 ของเอเชียด้านพื้นที่จัดแสดงงานรวมและจำนวนศูนย์แสดงสินค้าระดับนานาชาติ (UFI)

อันดับ 2 ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก ในฐานะจุดหมายปลายทางยอดนิยมสำหรับการจัดประชุมประจำปี 2026 (2026 Global Meetings & Events Forecast)

สำหรับปี 2569 สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (ทีเส็บ) ตั้งเป้าการเติบโตร้อยละ 10 ด้วยจำนวนนักเดินทางไมซ์ยอดรวม 29.4 ล้านคน แบ่งเป็นนักเดินทางในประเทศ 28.2 ล้านคน นักเดินทางต่างประเทศ 1.2 ล้านคน รายได้ยอดรวม 163,000 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากนักเดินทางในประเทศ 92,000 ล้านบาท รายได้จากนักเดินทางต่างประเทศ 71,000 ล้านบาท เพื่อผลักดันให้ไทยมีสัดส่วนสร้างผลผลิตมวลรวมในประเทศ (GDP) ที่ระดับร้อยละ 1.77 เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 1.65 สร้างผลทางเศรษฐกิจ 371,383 ล้านบาท และคาดว่าจะสร้างรายได้ให้ภาครัฐผ่านภาษี 27,599 ล้านบาท และช่วยเพิ่มการจ้างงาน 334,817 ตำแหน่ง

ภายหลัง ทีเส็บ ได้ปรับลดเป้าหมายตลาดไมซ์ของประเทศไทยในปีงบประมาณ 2569 (ต.ค. 2568 – ก.ย. 2569) จากเดิมที่ตั้งเป้ารายได้รวมทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศไว้ที่ 1.6 แสนล้านบาท เหลือประมาณ 1.3–1.4 แสนล้านบาท หรือลดลงกว่า 2 หมื่นล้านบาท ขณะที่จำนวนนักเดินทางไมซ์ต่างชาติคาดว่าจะลดลงมากกว่าร้อยละ 20 จากเป้าหมายเดิมกว่า 1 ล้านคน ส่วนตลาดไมซ์ในประเทศ ประเมินว่ากรณีเลวร้ายที่สุดอาจปรับลดลง 28% และกรณีดีที่สุดคาดว่าจะลดลงราวร้อยละ 15

ทั้งนี้ ทีเส็บระบุว่า การประเมินดังกล่าวครอบคลุมถึงสิ้นปีงบประมาณ 2569 เท่านั้น โดยหากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางยืดเยื้อ ช่องแคบฮอร์มุซยังคงถูกปิด และเกิดภาวะขาดแคลนน้ำมันดิบ อาจส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมไมซ์อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ การที่หลายสายการบินเริ่มปรับลดเส้นทางและความถี่เที่ยวบิน ยังสะท้อนถึงความท้าทายที่อุตสาหกรรมกำลังเผชิญ ซึ่งประเมินว่าอาจรุนแรงเทียบเท่าหรือมากกว่าวิกฤติโควิด-19 เนื่องจากผลกระทบด้านพลังงานส่งผลต่อทั้งตลาดไมซ์ต่างประเทศและภายในประเทศโดยตรง



ภาพรวมตลาดโมช ไทยในช่วงครึ่งแรกของปีงบประมาณ 2569 ปรับลดลงเกือบร้อยละ 8 จากผลกระทบของความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ยืดเยื้อ ส่งผลให้นักเดินทางโมชต่างชาติโดยเฉพาะจากตะวันออกกลางและยุโรปชะลอการเดินทาง โดยกลุ่มตลาดระยะไกลจากยุโรปคาดว่าจะลดลงเกือบร้อยละ 20 แม้หลายงานยังคงจัดตามแผน แต่จำนวนผู้เข้าร่วมงานลดลงอย่างเห็นได้ชัด

อย่างไรก็ตาม ที่เลื้อมองว่ายังมีโอกาสจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยพบว่านักธุรกิจและนักเดินทางโมชจากตะวันออกกลางบางส่วนที่ไม่สามารถเข้าร่วมงานในประเทศตนเอง ได้เปลี่ยนมาร่วมงานในประเทศไทยแทน ซึ่งช่วยสนับสนุนบางงานสำคัญ เช่น Money 20/20 Asia 2026 ให้มีผู้เข้าร่วม วิทยากร และผู้สนับสนุนเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

ในช่วงไตรมาส 3-4 ของปี 2569 ซึ่งเป็นช่วงไฮซีซั่นของอุตสาหกรรมโมช ผู้ประกอบการยังเผชิญความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ตะวันออกกลาง ส่งผลให้ลูกค้าองค์กรจำนวนมากชะลอการยืนยันจัดงานและเลือกติดตามสถานการณ์ด้านความปลอดภัยในการเดินทางก่อน โดยเฉพาะการเดินทางผ่านศูนย์กลางการบินในตะวันออกกลาง

ทั้งนี้ ตลาดยุโรปได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากการลดเที่ยวบินของสายการบินตะวันออกกลาง โดยเอเยนต์ท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศที่ใช้ภาษาเยอรมันรายงานว่ายอดจองในไตรมาส 2 ลดลงกว่าร้อยละ 30-40 และมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่องในไตรมาส 3 ขณะที่ตลาดอเมริกาและออสเตรเลียได้รับผลกระทบจำกัด ทำให้ผู้ประกอบการเร่งปรับกลยุทธ์หันมามุ่งเน้นตลาดระยะใกล้ เช่น จีนและอินเดีย เพื่อช่วยพยุงอุตสาหกรรมโมชในระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการประเมินว่า หากสถานการณ์ความขัดแย้งคลี่คลาย จะเป็นปัจจัยบวกต่อการฟื้นตัวของตลาด โดยเฉพาะจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นด้านราคาของสายการบินตะวันออกกลาง ซึ่งอาจช่วยกระตุ้นการเดินทางและส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโมชของไทยในระยะต่อไป

(ที่มา: <https://www.bangkokbiznews.com/business/1234065>)

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า และสถานที่จัดงาน Live Entertainment หลัก ประมาณ 12 แห่ง

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดงาน ณ เดือนมีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

สถานที่	พื้นที่จัดงาน (ตารางเมตร)	จำนวนห้องประชุม
อิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซิบิชั่น และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (IMPACT)	122,165	52 (2 Ballrooms)
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)	48,000	28 (2 Ballrooms)
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSICC)	54,238	55
พารากอน ฮอลล์	5,100	2
เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์	6,540	15 (1 Ballroom)
ยูไอบี ไลฟ์	4,464	-
วัน แบงค็อก ฟอรัม	10,000	4
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เวลิมพร-เกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่	11,340	29
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ หอนกัณ	7,510	7



สถานที่	พื้นที่จัดงาน (ตารางเมตร)	จำนวนห้องประชุม
ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH)	7,000	18
ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	5,922	12
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติณัฐพิทยา	5,760	2

ที่มา: www.impact.co.th, www.bitec.co.th, www.qsncc.com, www.royalparagonhall.com, www.centarahotelsresorts.com, www.cmecc-mice.com, www.kice-center.com, www.peachthailand.com, www.icchatyai.com, www.nicepattaya.com, www.uoblive.asia, www.onebangkok.com
ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2569

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้ามักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการ ที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเพื่อเข้าเมืองทองธานี โดยมี Sky Entrance เชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้า สถานีอิมแพ็ค เมืองทองธานี (MT-01) กับ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ทั้งนี้สามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 – 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน	
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ทั้งถ่ายสินค้าสะดวกรวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ผ่าน - Sport Entertainment Park - “BEAT Active” - พื้นที่จัดกิจกรรม “SAMA Garden” - BITEC Live	การให้บริการศูนย์อาหารและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก

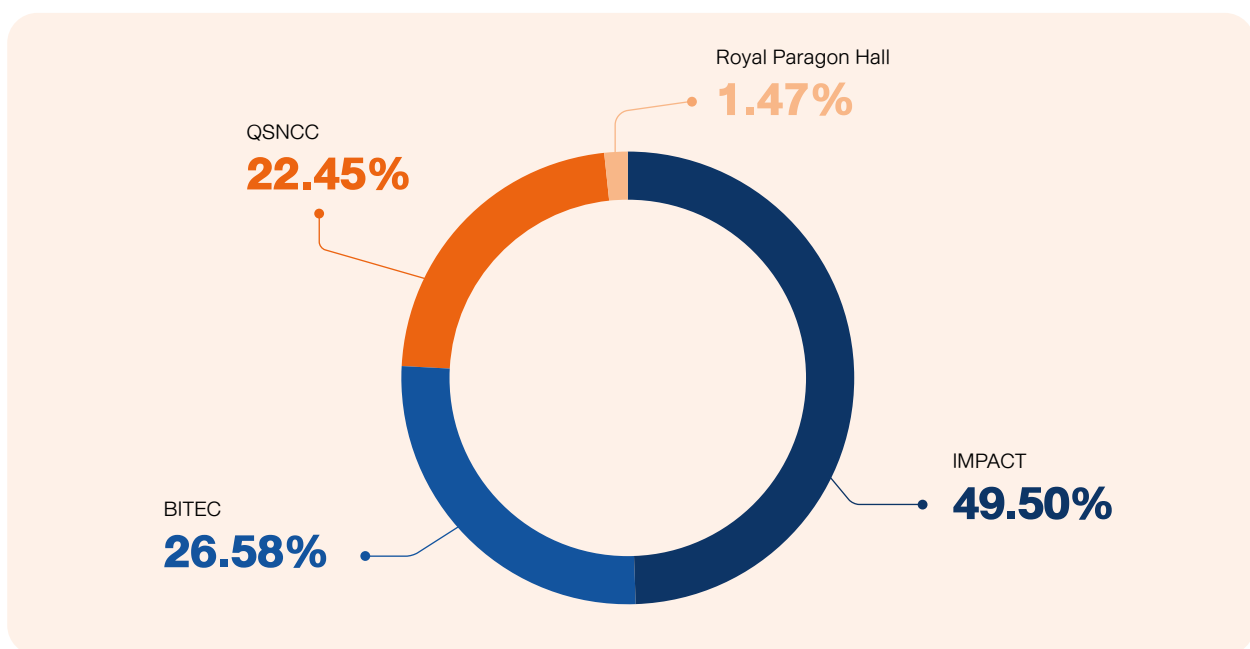


โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการ ที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าหลายสาย และขนส่งมวลชนอื่นๆ พื้นที่จัดงานปรับปรุงใหม่สามารถรองรับการจัดงานอีเวนต์ทุกรูปแบบ	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักได้มาก
พารากอน ฮอลล์ 	- งานประชุม - งานแสดงคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา ทำให้มีผู้เข้าร่วมชมงานเพิ่มขึ้นจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า พื้นที่ปรับปรุงใหม่ซึ่งมีความทันสมัยสามารถรองรับผู้ร่วมงานได้ตั้งแต่ 50-10,000 คน	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้

สถานะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า

จากการรวบรวมข้อมูลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งได้รวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อการจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ ของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) และศูนย์แสดงนิทรรศการและการประชุมรอยัลพารากอน ฮอลล์ (Royal Paragon Hall) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568 สามารถแสดงส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) ได้ดังแผนภาพที่ 1

แผนภาพที่ 1 ส่วนแบ่งทางการตลาดงานแสดงสินค้าของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า ปี 2568



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้านี้ระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568 โดยรวบรวมจากข้อมูลที่ประชาสัมพันธ์เฉพาะงานแสดงสินค้าในเว็บไซต์



ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประโยชน์ของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนาาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของท่าอากาศยานได้แก่ การขยายท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต อุทยาน การขยายเส้นทางการบินโดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ การขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมสร้างศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยให้มีชื่อเสียงในระดับภูมิภาค และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงานและพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนในระดับนานาชาติ และตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักท่องเที่ยวเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนา ระบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ซิตี้ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้ นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศ ทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็งและสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับปรุงระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบัน กฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงานนิทรรศการจากต่างประเทศมากนัก และต้องผ่านกระบวนการจากต่างประเทศหลายขั้นตอน กลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องร่วมมือกันหาแนวทางแก้ไขโดยเร่งด่วน เพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชาติฉบับที่ 12 ยุทธศาสตร์ที่ 3 หัวข้อการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุมและนิทรรศการนานาชาติ



4. ปัจจัย ความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองกรรสดฯ

(1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและ

นิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุนได้มาจากการให้ใช้พื้นที่ของกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานจะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงานนั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุน

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน ผู้จัดการกองกรรสดฯ ซึ่งทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารกรรพยสิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชน ในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองกรรสดฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองกรรสดฯ จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าเหล่านั้นกลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

(2) ผู้จัดการกองกรรสดฯและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองกรรสดฯ ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองกรรสดฯ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรสดฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งอาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองกรรสดฯ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองกรรสดฯ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองกรรสดฯ อย่างมีนัยสำคัญ



ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองกฤษฎีกา ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองกฤษฎีกา รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) กองกฤษฎีกา ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็ค สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองกฤษฎีกา มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองกฤษฎีกา ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว

อสังหาริมทรัพย์ที่กองกฤษฎีกา ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมาก จะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองกฤษฎีกา มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดอาจลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองกฤษฎีกา ลดลง ผู้ใช้/เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้ใช้/เช่าพื้นที่ที่อาจต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองกฤษฎีกา ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองกฤษฎีกา นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองกฤษฎีกา จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

ทั้งนี้ สำหรับกรณีของทรัพย์สินที่กองกฤษฎีกา ลงทุนนั้น ลูกค้านั้นมีสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเช่น ร้านอาหารนั้นมียู่ในจำนวนที่ไม่สูงนักโดยมีพื้นที่ประมาณ 9,151 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของพื้นที่ให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวทั้งหมดที่กองกฤษฎีกา ลงทุน ซึ่งแม้ลูกค้าประเภทนี้จะตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองกฤษฎีกา มากนัก

(5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองกฤษฎีกา ลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกฤษฎีกา ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ



การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองกรรสดฯ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงครั้งใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองกรรสดฯ ได้

ทั้งนี้ กรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคารและห้องประชุม การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่างๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นทุกๆ 7-10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน ทำให้ยังสามารถให้ใช้พื้นที่ได้

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุน ในอนาคตนั้น กองกรรสดฯ ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้กรรพยสินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงานที่ผ่านมา อันจะไม่มีผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองกรรสดฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงกรรพยสินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองกรรสดฯ จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์

(6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองกรรสดฯ

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่กองกรรสดฯ จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้ใช้พื้นที่ตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองกรรสดฯ ดังนั้น กองกรรสดฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท สื่อสากล จำกัด บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท บีอีซี-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองกรรสดฯ เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกๆ ปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองกรรสดฯ ในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา และหากกองกรรสดฯ ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองกรรสดฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับกองกรรสดฯ จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 – 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่าระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองกรรสดฯ จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น สัญญาวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองกรรสดฯ นอกจากนี้ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ลูกค้ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญได้



(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่องค์กรต้องประสบเมื่อเข้าสู่ลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย GMM Livehouse @Central World รัตนเดอร์โดม และ UOB Live จากการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่างๆ ภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่มีถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมายทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง ในอนาคตองค์กรอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงโดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆ ได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีจะสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การแสดงและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุน บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการองค์กรเชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2

ตามที่บริษัท อิมแพ็คฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่องค์กรลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนี้นั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณาคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการองค์กรเห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยบริษัท อิมแพ็คฯ นั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการขององค์กรเพิ่มเติม เนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้นเป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ



ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองกริสต์ฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุนอันเนื่องจากการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะลงทุนในโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ มีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบกับทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท อิมแพ็คฯ และกริสต์ฯ ว่า

- ก. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการดำเนินการโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองกริสต์ฯ รับทราบรายละเอียดของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองกริสต์ฯ ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และกริสต์ฯ ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือกริสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจากกองกริสต์ฯ) หรือบุคคลอื่น บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองกริสต์ฯ เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือกริสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น
- ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองกริสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองกริสต์ฯ ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงให้กองกริสต์ฯ มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองกริสต์ฯ สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังบริษัท อิมแพ็คฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าวเพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ พิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองกริสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้กองกริสต์ฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่เสนอโดยกองกริสต์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองกริสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองกริสต์ฯ โดยสุจริต) ที่กองกริสต์ฯ ได้เสนอให้แก่บริษัท อิมแพ็คฯ

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมแต่อย่างใด โดยทีมงานของบริษัท อิมแพ็คฯ กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่อบริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสภาพเศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าในการลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ เข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ จะพิจารณาจากจำนวนงานที่ลูกค้าสำรองเข้ามาและไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน



(9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,850 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ หรือการริบโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากธนาคาร สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสมาชิกทรัสต์ และกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้ชำระเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้เงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อาร์น่าและศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงอินเตอร์โดม (3) ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อาร์น่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการในโครงการต้องใช้เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อาร์น่าและศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างระหว่างอาคารเหนือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้ว เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงอินเตอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บีแอลดี”) และ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด (“บางกอกแอร์พอร์ท”) ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30491 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556



สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง "เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลง" (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนการจำนองบางส่วนเนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยการจำนองที่จดทะเบียนให้นั้นเป็นพื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้การจำนองบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่องค์กรฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นเวลานานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้องค์กรฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของ บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สามอย่างไรก็ดี ที่ดินของ บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กินพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทาง บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทาง บริษัทฯ ยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เป็นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรฯ ลงทุน

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ใช้บริการโครงการ คือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่องค์กรฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ใช้บริการต้องเสี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเสี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ใช้น้อยลงและจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งองค์กรฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ



(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรมีอยู่

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโครงการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจราจรให้แก่อำเภอที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่องค์กรมีอยู่ได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นเจ้าเดิมของทรัพย์สินที่องค์กรมีอยู่ ไม่ได้นำเข้าออกตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแอลซี ได้มีการจดทะเบียนการจราจรเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่องค์กรมีอยู่แล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแอลซี และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของลำรางสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างขึ้นบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามลำรางสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับลำรางสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามลำรางสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาลำรางสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามลำรางสาธารณะมาเป็นระยะเวลานานแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องลำรางสาธารณะ ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอสกัดถนนข้ามลำรางสาธารณะ หรือการก่อสร้างถนนอ้อมลำรางสาธารณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้องค์กรมีอยู่สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่จำเป็นต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลี้ยวคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งองค์กรมีอยู่สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรมีอยู่

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจราจรให้แก่อำเภอที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่องค์กรมีอยู่ได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่องค์กรมีอยู่ ไม่ได้นำเข้าออกตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก



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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้องค์กรสตรีฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งองค์กรสตรีฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกสู่ถนนสาธารณะ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรสตรีฯ ลงทุน

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่องค์กรสตรีฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่องค์กรสตรีฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่องค์กรสตรีฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งองค์กรสตรีฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกสู่ถนนสาธารณะ

(6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

องค์กรสตรีฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่องค์กรสตรีฯ ลงทุน ซึ่งทำให้องค์กรสตรีฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่องค์กรสตรีฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว องค์กรสตรีฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่องค์กรสตรีฯ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นองค์กรสตรีฯ จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของผู้ถือหุ้นตอบแทนและเงินสดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่องค์กรสตรีฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน



จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ทรัพย์สินของกองกริสต์ฯ ที่ลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองกริสต์ฯ ที่ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองกริสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัยกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียงภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองกริสต์ฯ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองกริสต์ฯ มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ฯ ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองกริสต์ฯ ได้

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และ การก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองกริสต์ฯ แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองกริสต์ฯ ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ (ยกเว้นการก่อวินาศกรรม และ การก่อการร้าย) ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองกริสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองกริสต์ฯ ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองกริสต์ฯ อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองกริสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน แม้ว่ากองกริสต์ฯ จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองกริสต์ฯ อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองกริสต์ฯ อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองกริสต์ฯ

กองกริสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองกริสต์ฯ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่อาจจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นกริสต์ฯ คาดว่าจะได้รับ



อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กรรสดเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของกรรพยสิน เพื่อให้กองกรรสดฯ ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

(10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองกรรสดฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรรสดอาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

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

(11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุน

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ และอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองกรรสดฯ จะไม่เข้าลงทุนในกรรพยสินส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็ค อารีน่า โดยกองกรรสดฯ ลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองกรรสดฯ ลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยกองกรรสดฯ จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ ทั้งที่เป็นกรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุนและกรรพยสินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่กรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทอิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้ แม้ว่ากองกรรสดฯ จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีตามที่กล่าวมาข้างต้นก็ตาม ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถโดยคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ใช้สอยโดยทำการคำนวณแบ่งเป็นแต่ละอาคารซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภทการใช้งานของอาคาร เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารที่กองกรรสดฯ ลงทุนและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น กรรพยสินที่กองกรรสดฯ ลงทุนจะต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยประมาณ 3,300 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่กองกรรสดฯ ลงทุนนั้นมีจำนวนสูงกว่าที่จอดรถตามข้อกำหนดขั้นต่ำของกฎหมายแล้ว



ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองกรรสดำเนินการ อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้า และการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ ลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากบริษัท อิมแพ็คฯ ขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองกรรสดำเนินการ ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ ลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้บริษัท อิมแพ็คฯ จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้า อย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองกรรสดำเนินการ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่มที่กองกรรสดำเนินการ ลงทุน จำนวน 4,343 คัน) และหากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้กองกรรสดำเนินการ เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของกรรพียสินของกองกรรสดำเนินการ หากในอนาคตบริษัท อิมแพ็คฯ จะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองกรรสดำเนินการ จากผู้ประกอบการและลูกค้าของกรรพียสินของกองกรรสดำเนินการ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองกรรสดำเนินการ ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้บริษัท อิมแพ็คฯ แจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองกรรสดำเนินการ ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของกรรพียสินของกองกรรสดำเนินการ นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองกรรสดำเนินการ เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองกรรสดำเนินการ ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองกรรสดำเนินการ ว่ากรรพียสินที่กองกรรสดำเนินการ ลงทุนจะมีที่จอดรถให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของบริษัท อิมแพ็คฯ ในเรื่องที่จอดรถนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถดังกล่าวมีผลผูกพันบริษัท อิมแพ็คฯ ต่อไป แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัท อิมแพ็คฯ จะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกรรพียสินที่กองกรรสดำเนินการ ลงทุนแล้วก็ตาม

(12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด

การเกิดโรคระบาดรุนแรง โรคติดต่อ โรคภัยอันตรายใดที่เป็นอันตรายต่อชีวิต หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่อต่างๆ เช่น ไวรัสโควิด-19 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินการ ด้วยเช่นกัน เช่น หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้ปิดศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมเป็นการชั่วคราว และการงดเว้นกิจกรรมที่มีการรวมตัวของคนหมู่มาก ทำให้ไม่สามารถจัดงานในพื้นที่ได้ หรือการจัดงานในพื้นที่ลดลง ซึ่งมีผลต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองกรรสดำเนินการ

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองกรรสดำเนินการ

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองกรรสดำเนินการ ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองกรรสดำเนินการ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ซื้อพื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ



(15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือการติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ฯ อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในทางลงอย่างกระชั้นชิด

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองกริสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความเสี่ยง

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้นั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองกริสต์ฯ อาจมีการค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับประกันการใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองกริสต์ฯ นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับประกันการใช้ ทั้งนี้ กองกริสต์ฯ มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองกริสต์ฯ จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับประกันการใช้ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดต่อกองกริสต์ฯ อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากการนี้ ดังกล่าวนั้นอยู่กับการชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่ทำให้ อัตราการใช้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองกริสต์ฯ ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ



- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิริตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองกริสต์ฯ ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองกริสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองกริสต์ฯ โดยผู้ลงทุน

(1) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองกริสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ฯ ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองกริสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาของซื้อหน่วยทรัสต์ แม้ว่าอาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงระหว่างผลตอบแทนสองประเภทนี้ แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ก็ไม่เหมือนกัน และแปรผันไปสำหรับผู้ลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาของซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองกริสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองกริสต์ฯ เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองกริสต์ฯ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองกริสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ฯ ลงทุน

(2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองกริสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่สามารถรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบการเงินของกองกริสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองกริสต์ฯ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองกริสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์



(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายได้ที่กองกรรสดฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองกรรสดฯ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองกรรสดฯ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองกรรสดฯ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรรสดฯ อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองกรรสดฯ เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองกรรสดฯ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองกรรสดฯ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองกรรสดฯ

4.5 ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

5. ข้อพิพาท

ทางกฎหมาย

- ไม่มี





6. ข้อมูล สำคัญอื่น

ข้อผูกพันที่ให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

เพื่อให้เป็นไปตามคำมั่นที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง กองกฐิตศฯ และ บริษัท อิมแพ็ค ผู้จัดการกองกฐิตศฯ ขอสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

ข้อตกลงเรื่องที่ดินที่จอดรถและการใช้ประโยชน์ SkyWalk นอกเหนือจากที่ดินที่จอดรถบนที่ดินของกองกฐิตศฯ บริษัท อิมแพ็ค จะจัดหาที่ดินที่จอดรถเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองกฐิตศฯ โดยมีที่ดินที่จอดรถเพิ่มเติม ได้แก่ บริเวณพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารบริเวณ Outdoor Parking P5 และ P6 โดยปัจจุบันเปลี่ยนเป็น Outdoor Parking P4 และ P5 รวมถึง ACTIV SQUARE ซึ่งสามารถรองรับรถได้จำนวนประมาณ 2,000 คัน และหากบริษัท อิมแพ็ค หรือบริษัทในเครือต้องการใช้บริเวณที่จอดรถเพิ่มเติม เพื่อพัฒนาโครงการอื่น หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ ก็ตาม บริษัท อิมแพ็ค จะจัดหาที่ดินที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้แก่กองกฐิตศฯ เห็นชอบ โดยที่ดินที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อการเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของกองกฐิตศฯ และจำนวนที่ดินที่จอดรถใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนที่ดินที่จอดรถเดิม และในกรณีที่บริษัท อิมแพ็ค ประสงค์ให้มีการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถจากผู้ประกอบการและลูกค้าของกองกฐิตศฯ บริษัท อิมแพ็ค จะแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองกฐิตศฯ ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บนั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองกฐิตศฯ นอกจากนี้บริษัท อิมแพ็ค ตกลงให้กองกฐิตศฯ ใช้ประโยชน์สะพาน SkyWalk (ซึ่งเชื่อมอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม กับลานจอดรถบริเวณริมทะเลสาบ) โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็ค และอยู่ในความดูแลของบริษัท อิมแพ็ค เพื่อการสัญจรในการดำเนินธุรกิจโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายตลอดอายุของกองกฐิตศฯ หรือตลอดเวลาที่ SkyWalk ยังคงตั้งอยู่ ณ สถานที่ตั้งในปัจจุบัน ทั้งนี้ กองกฐิตศฯ ตกลงรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค (น้ำประปาและไฟฟ้า) ตามที่ใช้จริงซึ่งปรากฏตามมิเตอร์ที่ติดตั้งแยกไว้ต่างหากของสะพาน SkyWalk ดังกล่าว

การปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันในปีที่ผ่านมาถึงปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2557 บริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้มีการนำเสนอดินให้กับมหาวิทยาลัยศิลปากรเพื่อดำเนินการก่อสร้าง City Campus บริเวณลานจอดรถ Parking 4 ทั้งนี้ บางกอกแลนด์ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถใหม่ Indoor Parking 3 เพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถและทดแทนพื้นที่ลานจอดรถเดิมเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองกฐิตศฯ และได้จัดทำหนังสือเสนอให้แก่กองกฐิตศฯ เห็นชอบ

การใช้ประโยชน์สะพาน SkyWalk ในปัจจุบันเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม โรงแรมโนโวเทล อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ โรงแรม โอบิส และคอสโม บาซาร์ไลฟ์สไตล์ มอลล์ ซึ่งเป็นการขยายการเชื่อมต่อเพิ่มเติมจากเดิม โดยในปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าสีชมพูส่วนต่อขยาย สถานี MT-02 โดยจะไม่เชื่อมโดยตรงกับลานจอดรถบริเวณริมทะเลสาบ

03

การจัดการและการกำกับดูแล กองทรัสต์ฯ

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



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7. หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 31 มีนาคม 2569

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 10.60 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2569

ราคาปิด (บาท/หน่วย)	มูลค่าตาม ราคาตลาด (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขาย เฉลี่ยต่อปี* (หน่วย: ล้านบาท/วัน)	NAV 31 มี.ค. 69 (บาท/หน่วย)	NAV 31 มี.ค. 68 (บาท/หน่วย)
10.80	16,011.00	0.54	11.1424	11.1333

* สำหรับรอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ออก

- ไม่มี

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	สำนักงานประกันสังคม	123,239,400	8.31
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	54,070,800	3.65
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	32,878,600	2.22
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	31,486,400	2.12
6	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ อินฟรา เฟลิกซ์เบิ้ล	29,122,100	1.96
7	ธนาคาร ออมสิน	21,220,600	1.43
8	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	20,000,000	1.35
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,728,200	1.26
10	กองทุนเปิดพรินซิפל พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	12,956,600	0.87

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองกรรสดำเนินการ

7.4.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองกรรสดำเนินการมีมติเพิ่มทุน กองกรรสดำเนินการอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ โดยเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรอง ดังนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการล่วงหน้า
 - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการล่วงหน้า
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้อิสระในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนเป็นลำดับแรก (ถ้ามี)
 - ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามข้อ 7.4.1 ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กจ.20/2561
- (2) ในกรณีที่กองกรรสดำเนินการยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการและปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการหรือระบุวันกำหนดรายชื่อบุคคลผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ (Record date) เพื่อรวบรวมหรือกำหนดรายชื่อบุคคลผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- **ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)**
ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบวัน (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือวันกำหนดรายชื่อบุคคลผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Record date)
 - **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**
ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ หรือวันกำหนดรายชื่อบุคคลผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Record date)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.และผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองกรรสดำเนินการไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเอง ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ



7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองกริสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยกริสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองกริสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองกริสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สิ่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองกริสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการประจำปีจากรอบระยะเวลาบัญชีดังต่อไปนี้

ปี	2568/2569	2567/2568	2566/2567	2565/2566	2564/2565
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67	0.54	0.60	0.10
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (10.60 บาท)	6.51	6.32	5.09	5.66	0.94
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.69	0.67	0.54	0.60	0.10

7.4.4 การสำรองเงินเพื่อใช้เป็นรายการปรับปรุงในการคำนวณกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

- กองกริสต์ฯ ได้จัดทำแผนการสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - ปี 2568/2569 :** กองกริสต์ฯ ได้สำรองเงินเพื่อซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนไม่เกิน 77 ล้านบาท
 - ปี 2569/2570 :** กองกริสต์ฯ มีแผนสำรองเงินเพื่อซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ฯ เป็นจำนวนไม่เกิน 101 ล้านบาท
- กองกริสต์ฯ ได้สำรองเงินเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม ดังต่อไปนี้
 - ปี 2568/2569 :** กองกริสต์ฯ ได้สำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 10 ล้านบาท
 - ปี 2569/2570 :** กองกริสต์ฯ ได้สำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 22 ล้านบาท

รายการสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ และสำรองเพื่อการชำระหนี้ข้างต้นจะนำไปคำนวณเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.



8. โครงสร้าง การจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค 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 โอ 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 น่ำ ศิริกุล นายณภัทร อัสสกุล นายจิรจรร จตุรภัทร นายเสว วรรณเมธี
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	นายชยุตม์พวง กาญจนพาสน์	1	0.0010
รวม		100,000	100.0000

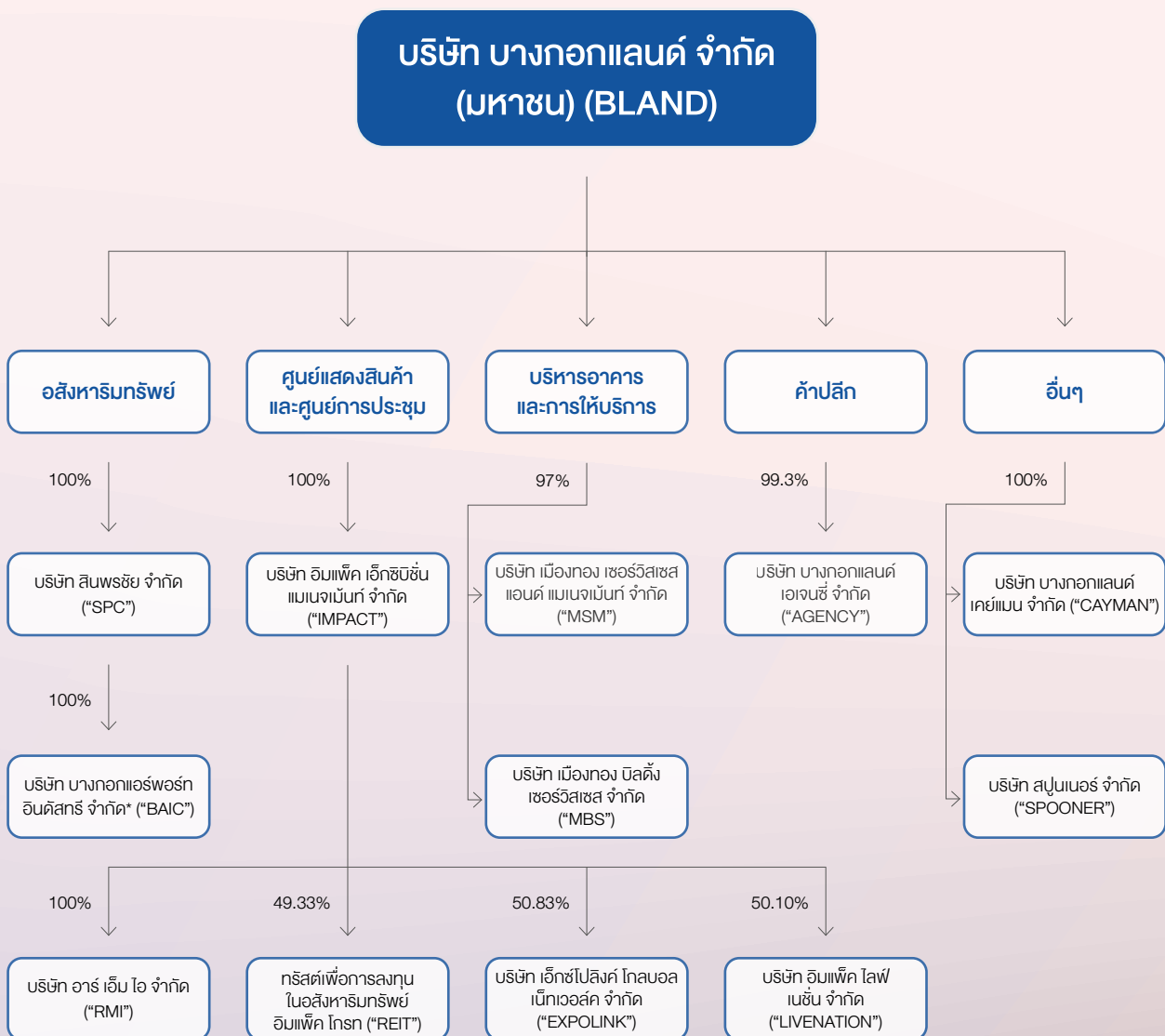


กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองกสิศฯ คือ บริษัท อิมแพ็ค โดยมีผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองกสิศฯคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยานนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 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 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	17,352.63
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“BAIC”)	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สีนพรัชย์ จำกัด (“SPC”)	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	1,180.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)	100%	47/569-576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”)	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	10.00
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท (“REIT”)	49.33%	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน ในเขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	15,714.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด (“AGENCY”)	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	ค้าปลีก	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสেস แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“MSM”)	97%	47/563-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารจัดการงานสาธารณูปโภค	25.00



ชื่อบริษัท	สัดส่วน การถือหุ้น โดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิส จำกัด ("MBS")	97%	47/563-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิเวศน์ฯ ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียเฮาส์, แมริสตรีก, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	ผู้ออกตราสารหนี้ ต่างประเทศในสกุล เงินเหรียญสหรัฐและ สวิสฟรังก์	\$US 10,000
บริษัท สปุเนอร์ จำกัด ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารเสถียรชัยเฮาส์ 698 ปิ่นซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปกง เขตปกครองพิเศษ ฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการ ทางการค้า	\$HK2
บริษัท เอ็กซ์โพลิงก์โกลบอลเน็ทเวอร์ค จำกัด ("EXPOLINK")	50.83%	54 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	การจัดการแสดงทาง ธุรกิจและการแสดง สินค้า	6.00
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์เนชั่น จำกัด ("LIVENATION")	50.10%	99 ถนนปิ่นเกล้า ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	บริหารจัดการสถานที่ สำหรับดำเนินกิจกรรม ในทางพาณิชย์ และ สถานที่เกี่ยวข้องกับ ความบันเทิง	5.00

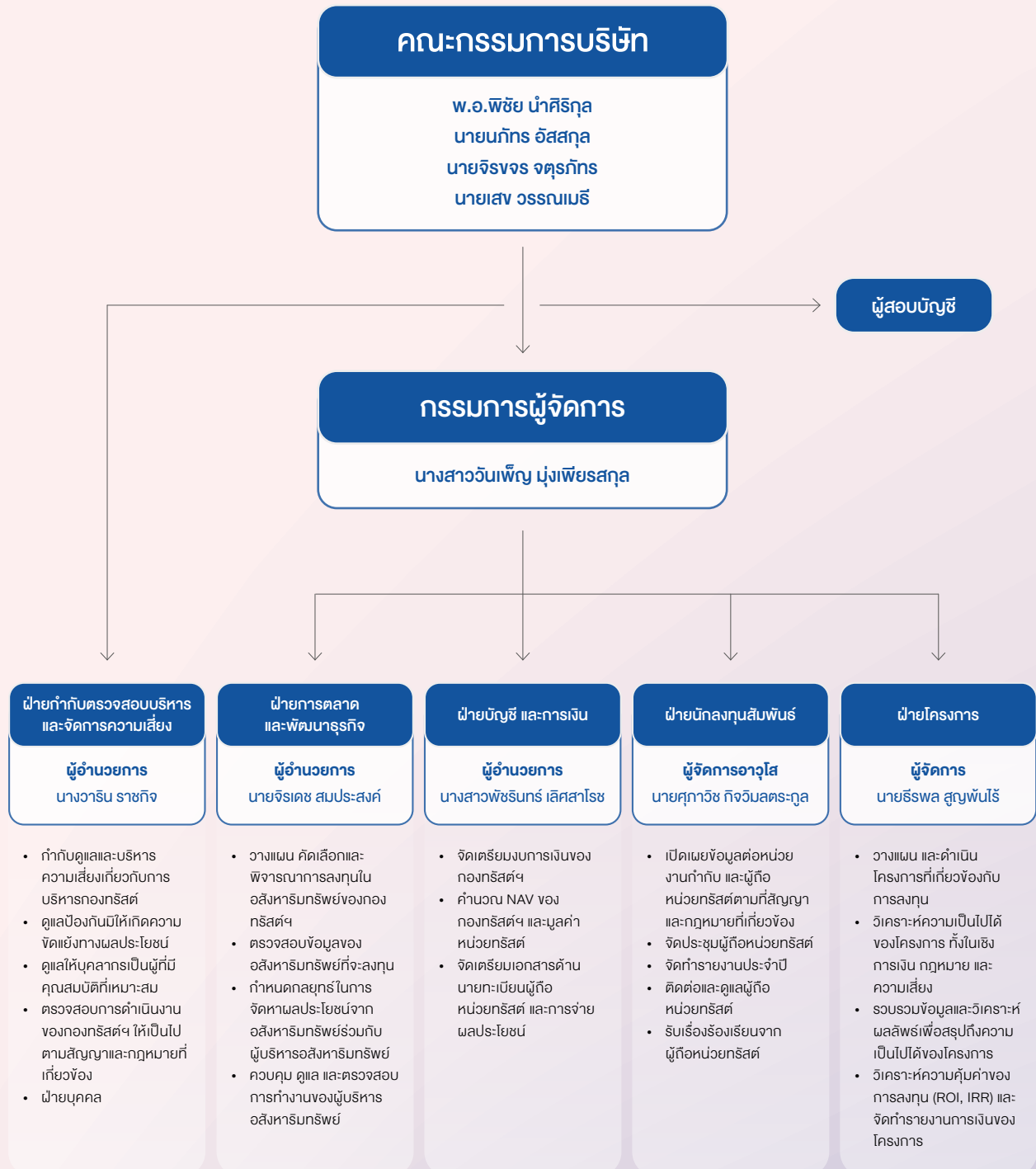
ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครื่องบางกอกแลนด์ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.bangkokland.co.th> และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกสิศฯ



8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

ก. โครงสร้างบริษัท





ว. รายชื่อและประวัติกรรมการ

พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคีร์กุล ประธานกรรมการ



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2559	หลักสูตร Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2520 - 2522	แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซนต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทัฟต์ บอสตัน สหรัฐอเมริกา
2517 - 2520	แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซนต์ แมรี นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา
2517	แพทย์ฝึกหัด รพ.รามาริบดี
2516	แพทย์ศาสตรบัณฑิต รพ.รามาริบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ประสบการณ์ทำงาน

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ รพ. เซนต์ หลุยส์
2523 - 2535	แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ แผนกทางเดินหายใจ รพ.พระมงกุฎเกล้า



นายณภัทร อัสสกุล

กรรมการ



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2567	หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program รุ่น 19/2024 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2546	หลักสูตร Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2545 - 2547	ปริญญามหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2537 - 2541	วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยเบ็บสัน แมสซาชูเซตส์ สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

2558 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ ธนาคาร ไทเทค แอนด์ ธีส์ส์ บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2547 - 2558	รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคาร ไทเทค แอนด์ ธีส์ส์ บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
2547	เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลังกระทรวงการคลัง
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
2541 - ปัจจุบัน	ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ บริษัท เช็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด
2541 - 2545	เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง



นายจิรจรร 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	ปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2547	โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ 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 มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ลอนดอน สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์ทำงาน

2567 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ บริษัท สิริวัฒนา จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท สิริวัฒนา เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2558 - 2563	คณะกรรมการรอบสัมภาษณ์คัดเลือกการเข้าเรียนใน Sasin MBA Class
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2556 - 2566	ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ บริษัท เครือไทย โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
2552 - 2556	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงาน คณะกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทอาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
2549 - 2552	นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2548 - 2549	นักวิเคราะห์ Corporate Finance กลุ่มวานิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2544 - 2546	ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มวานิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2542 - 2544	เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ บล. ฟิลลิป (ประเทศไทย)
2542	นักวิจัย Acorn Marketing & Research Consultants Co., Ltd. Thailand
2541 - 2542	Asset Realization Officer องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน



นายเสว วรณเมธี

กรรมการอิสระ



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2567	หลักสูตร Advanced Audit Committee รุ่นที่ 52/2567 หลักสูตร Financial Statements for Directors รุ่นที่ 51/2567 หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders รุ่นที่ 34/2567 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2559	หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านธุรกิจและอุตสาหกรรม (วรอ.) รุ่นที่ 3 สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม
2558	Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2557	หลักสูตรบริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพว.) รุ่นที่ 5 สถาบันพลังงานแห่งประเทศไทย
2556	หลักสูตรวิทยาลัยการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 17 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
2552	หลักสูตรนักบริหารระดับสูง (นบส.) รุ่นที่ 63 สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน
2533	ปรัชญามหาบัณฑิต สาขาประวัติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน มหาวิทยาลัยลอนดอน
2529	สหราชอาณาจักร วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยม) วิทยาลัยเศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์แห่งลอนดอน มหาวิทยาลัยลอนดอน สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์ทำงาน

2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบริษัทกสิวิสาหกิจและการพัฒนา เพื่อความยั่งยืน กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหากรรมการ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัทกสิวิสาหกิจและการพัฒนา เพื่อความยั่งยืน กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา คณะกรรมการหอการค้าไทย/ เบลูเยียม - ลักเซมเบิร์ก
2564 - 2566	เอกอัครราชทูต สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงบรัสเซลส์ และเขตอาณา ประเทศลักเซมเบิร์ก และหัวหน้าคณะผู้แทนไทย ประจำสหภาพยุโรป
2560 - 2564	เอกอัครราชทูต คณะผู้แทนถาวรไทยประจำสหประชาชาติ ณ นครเจนีวา
2556	อธิบดีกรมสารนิเทศ และโฆษกกระทรวงต่างประเทศ
2555	อธิบดีกรมอเมริกาและแปซิฟิกใต้ รองอธิบดีกรมสารนิเทศ
2554	อัครราชทูต (รองผู้แทนถาวร) คณะผู้แทนถาวรไทยประจำสหประชาชาติ ณ นครเจนีวา
2552	อัครราชทูต สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงวอชิงตัน
2550	ผู้อำนวยการสำนัก สำนักนโยบายและแผน สำนักงานปลัดกระทรวง



ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกฤษฎีกาอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกฤษฎีกา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกฤษฎีกา มติของผู้ถือหุ้นกฤษฎีกา และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกฤษฎีกา ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองกฤษฎีกา
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกา อย่างต่อเนื่องรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกฤษฎีกา
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองกฤษฎีกา ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองกฤษฎีกา
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองกฤษฎีกา ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองกฤษฎีกา ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองกฤษฎีกา ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองกฤษฎีกา จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นกฤษฎีกา

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เองในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกาและกองกฤษฎีกา
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองกฤษฎีกา แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองกฤษฎีกา ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกา โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมพีคในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกา ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองกฤษฎีกา ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองกฤษฎีกา
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองกฤษฎีกา ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกา รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองกฤษฎีกา
9. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นกฤษฎีกา
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองกฤษฎีกา



กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 2 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่ทำให้เป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่อันองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีการละเมิดหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทร่วมซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมทั้งจะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ



ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองกรรสดำเนินงาน ให้ความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงาน
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกรรสดำเนินงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองกรรสดำเนินงาน
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองกรรสดำเนินงาน

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกรรสดำเนินงาน
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงาน และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงานให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงาน
4. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินงาน
6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้อำนาจและ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองกรรสดำเนินงาน ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่จำเป็นและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆ ของกองกรรสดำเนินงาน เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองกรรสดำเนินงาน ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

นางสาว วันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล

กรรมการผู้จัดการ

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

นางวาริน ราชกิจ

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม	ประสบการณ์ทำงาน
2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	2557 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
	2543 - 2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

นายจิรเดช สมประสงค์

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

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



นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม		ประสบการณ์ทำงาน	
2541	บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2564 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2534	บัญชีบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2559 - 2564	ผู้ช่วยรองประธานฝ่ายการเงิน บริษัท บางกอกพัฒนามอเตอร์ จำกัด
		2557 - 2559	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
		2547 - 2557	นักบัญชี บริษัท โรวีไทย จำกัด

นายศุภาวิธ กิจวิมลตระกูล, AISA

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม		ประสบการณ์ทำงาน	
2566	Accredited Investment and Securities Analyst (AISA) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2565	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช	2563 - 2565	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2562	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการและการวิเคราะห์การลงทุน มหาวิทยาลัยอีสต์แฮมป์ไชร์	2562 - 2562	ผู้ช่วยจัดการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561	หลักสูตรพื้นฐานเลขาธิการบริษัท รุ่น 1/2561 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	2561 - 2562	ผู้ช่วยฝ่ายการเงิน บริษัท พลาสติก และหีบห่อไทย จำกัด (มหาชน)
2554	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยอีสต์แฮมป์ไชร์	2559 - 2561	ที่ปรึกษาด้านการลงทุน บริษัท หลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายธีรพล สุนทรพัณ

ผู้จัดการฝ่ายโครงการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม		ประสบการณ์ทำงาน	
2558	บริหารธุรกิจบัณฑิต (การเงิน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2568 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายโครงการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
		2564 - 2568	หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และเลขาธิการบริษัท บริษัท ไทยยูเนี่ยน ฟีดมิลล์ จำกัด (มหาชน)
		2562 - 2564	ผู้ช่วยฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท พลาสติก และหีบห่อไทย จำกัด (มหาชน)



ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองกรรสด์

- 1) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค ตั้งแต่ มกราคม 2543 - กรกฎาคม 2556
- 2) นางวาริน ราชกิจ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค ตั้งแต่ มกราคม 2543 - สิงหาคม 2557
- 3) นายจิรเดช สมประสงค์ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสให้กับบริษัท อิมแพ็ค ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2553 - กันยายน 2557

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองกรรสด์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสด์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองกรรสด์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองกรรสด์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสด์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของกรรสด์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองกรรสด์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรรสด์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสด์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสด์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยกรรสด์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นกรรสด์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองกรรสด์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรรสด์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองกรรสด์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินการธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองกรรสด์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกรรสด์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผยให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกรรสด์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองกรรสด์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองกรรสด์ฯ กับผู้จัดการกองกรรสด์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสด์ ผู้จัดการกองกรรสด์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรสด์ฯ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะช่วยให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองกรรสด์ฯ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรสด์ฯ และผู้ถือหุ้นกรรสด์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรสด์จัดการกองกรรสด์ฯ อันอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองกรรสด์ฯ ที่อนุญาตเสนอขายหน่วยกรรสด์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองกรรสด์ฯ อันนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. กรรสด์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองกรรสด์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองกรรสด์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรสด์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองกรรสด์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้



- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองกรรณ โดยเมื่อกรรณประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองกรรณต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่กรรณร้องขอ เพื่อให้กรรณสามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่าผู้จัดการกองกรรณไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกรรณ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ออกหน่วยกรรณ
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งกรรณ ผู้จัดการกองกรรณมีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองกรรณ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองกรรณ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองกรรณ และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้กรรณนำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองกรรณ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองกรรณต้องจัดให้มีการดำรงเงินกองทุนที่เพียงพอ รองรับค่าใช้จ่ายเพื่อให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และรองรับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานผิดพลาด ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้กำหนด และอาจจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองกรรณ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองกรรณ ผู้จัดการกองกรรณต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองกรรณ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรณ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองกรรณ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองกรรณ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและกรรณที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองกรรณต้องจัดให้มีการประชุมผู้ออกหน่วยกรรณตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณ
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรณ ให้ผู้จัดการกองกรรณดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองกรรณปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองกรรณต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทย ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกรรณ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรณ
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกรรณ ต่อกรรณ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ออกหน่วยกรรณ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งกรรณ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองกรรณ พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ให้แก่ออกหน่วยกรรณ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองกรรณมีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือผลการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ



- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองกริสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองกริสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองกริสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองกริสต์ฯ และพนักงานของผู้จัดการกองกริสต์ฯ รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองกริสต์ฯ มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองกริสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองกริสต์ฯ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองกริสต์ฯ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกริสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่ออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองกริสต์ฯ เพื่อผู้ลงทุนและกริสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองกริสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองกริสต์ฯ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองกริสต์ฯ

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองกริสต์ฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองกริสต์ฯ มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (ก) ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองกริสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองกริสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองกริสต์ฯ
 - (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองกริสต์ฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองกริสต์ฯ
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองกริสต์ฯ
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองกริสต์ฯ
 - (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน
 - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองกริสต์ฯ จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองกริสต์ฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- 2.2 บริหารจัดการกองกริสต์ฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกริสต์ฯ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกริสต์ฯ
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองกริสต์ฯ ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในกริสต์สินใดกริสต์สินหนึ่งให้แก่กองกริสต์ฯ ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองกริสต์ฯ ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองกริสต์ฯ ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและกริสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของกริสต์สินของกองกริสต์ฯ อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกริสต์ฯ เช่น
- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองกริสต์ฯ ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์



- (ว) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ 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 เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ตุ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แบบ 56-REIT1) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว



- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยกรรสดฯ ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองกรรสดฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองกรรสดฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรสดฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองกรรสดฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองกรรสดฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยกรรสดฯ

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองกรรสดฯ

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรสดฯ

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรสดฯ มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรสดฯ โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองกรรสดฯ เกิดสิทธิเรียกร้องต่อกรรสดฯ เพื่อความเสียหายใดๆ

- 1.1 ผู้จัดการกองกรรสดฯ ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯ
- 1.2 ผู้จัดการกองกรรสดฯ ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯ
- 1.3 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองกรรสดฯ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองกรรสดฯ เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- 1.4 ผู้จัดการกองกรรสดฯ สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

2. การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- 2.1 เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองกรรสดฯ มิได้บริหารจัดการกองกรรสดฯ ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯ พระราชบัญญัติกรรสดฯ หรือประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นกรรสดฯ เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองกรรสดฯ และ/หรือผู้ถือหน่วยกรรสดฯ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 2.2 ปรากฏข้อเท็จจริงต่อกรรสดฯ ว่าผู้จัดการกองกรรสดฯ มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศสช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 2.3 ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองกรรสดฯ ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองกรรสดฯ ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองกรรสดฯ ไม่ตัดสิทธิของกองกรรสดฯ ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองกรรสดฯ ผิดสัญญา

3. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองกรรสดฯ

3.1 การลาออกของผู้จัดการกองกรรสดฯ

หากผู้จัดการกองกรรสดฯ ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์ และกรรสดฯ รับล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อกรรสดฯ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองกรรสดฯ ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่กรรสดฯ ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองกรรสดฯ แทนที่ผู้จัดการกองกรรสดฯ รายเดิม โดยในระหว่างที่กรรสดฯ ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯ รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองกรรสดฯ รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองกรรสดฯ รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรสดฯ ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองกรรสดฯ



3.2 หน้าที่ยกเลิกการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองกรรสดฯยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองกรรสดฯมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรสดฯ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่กรรสดฯและ/หรือผู้จัดการกองกรรสดฯรายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่กรรสดฯร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองกรรสดฯรายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองกรรสดฯได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองกรรสดฯ และผู้ถือหุ้นกรรสดฯโดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับ ธุรกิจของกองกรรสดฯ เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่พ้นจากตำแหน่งหรือพ้นจากการไม่ชักชวน ติดต่อกับ หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองกรรสดฯที่ลาออกหรือผู้จัดการกองกรรสดฯในกรณีที่สัญญา ก่อตั้งกรรสดฯสิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองกรรสดฯ ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับ ธุรกิจของกองกรรสดฯ
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองกรรสดฯ โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองกรรสดฯ ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรสดฯเสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกรรสดฯ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่ง ใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองกรรสดฯรายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ

4. การแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯรายใหม่

ให้กรรสดฯยอมให้ผู้ถือหุ้นกรรสดฯเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯรายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม 1. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นกรรสดฯมีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่หมดเขตแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้กรรสดฯดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสดฯรายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรรสดฯโดยรวม



8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

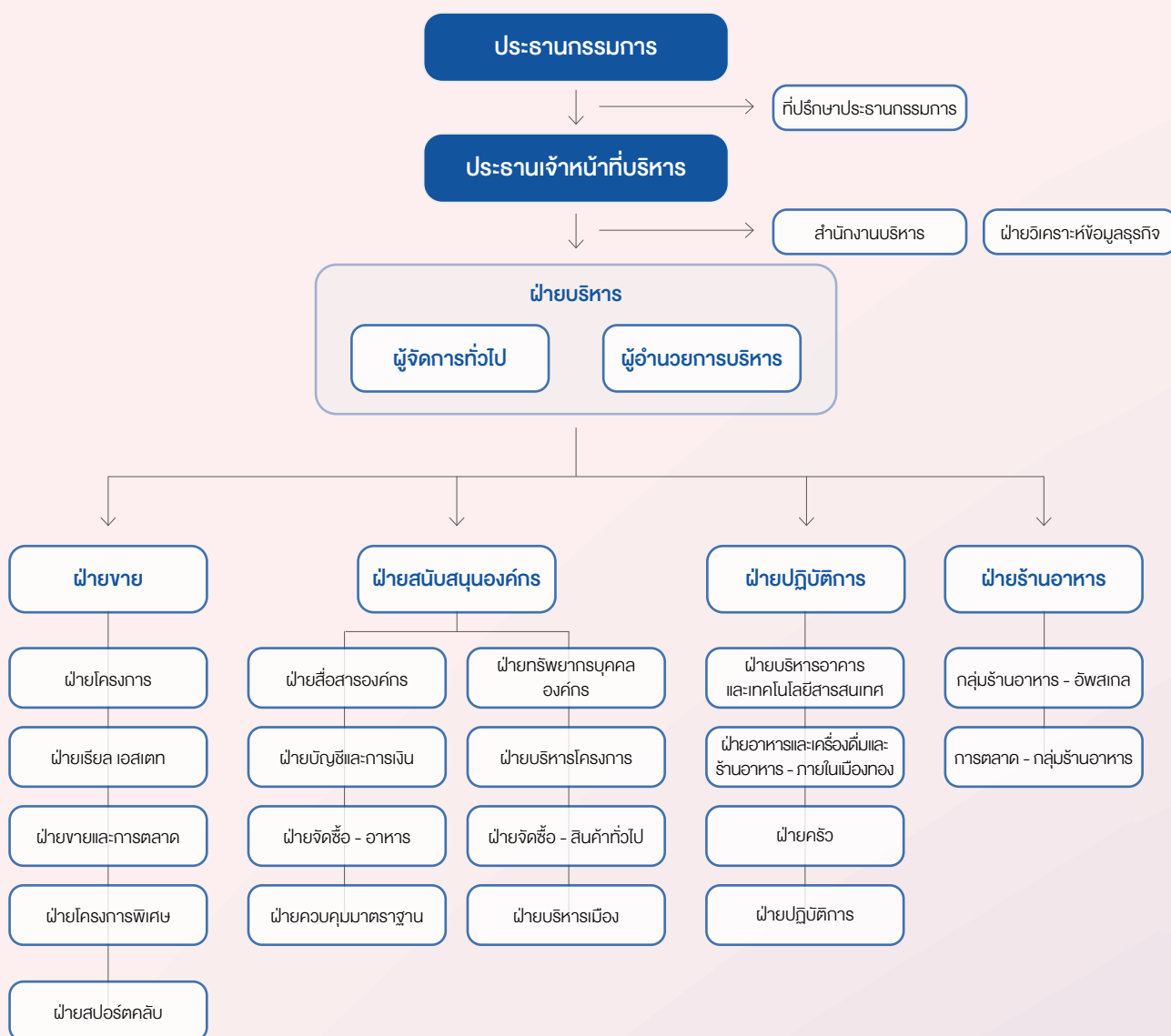
หมายเหตุ: โครงสร้างการถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดูได้ที่หัวข้อ 2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์





8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



2) รายชื่อผู้บริหาร

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



8.2.3 หน้าทีและคามรับผดชอบของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าทีและคามรับผดชอบของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าทีและคามรับผดชอบของผูบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไมจำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าทีและคามรับผดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าทีในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดำเนินการ อำนาจความสะดวกให้กับกรรสดำเนินการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองกรรสดำเนินการ และผู้จัดการกองกรรสดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ร่วมกับผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเพื่อให้กองกรรสดำเนินการได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดำเนินการ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่า ในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินการ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ตามที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่ง คำธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการและ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการ โครงการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ได้รับบริการสาธารณูปโภค ต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองกรรสดำเนินการ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ เพื่อให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ กรรสดำเนินการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบ บรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ กรรสดำเนินการ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอ ดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดทำบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบ หมายจากผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการในระยะเวลาที่ ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการกำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่ขึ้นรับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ใน สภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนาจความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองกรรสดำเนินการหรือ กรรสดำเนินการ ตามที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการหรือกรรสดำเนินการร้องขอ

(3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองกรรสดำเนินการ จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการ ดำเนินงานประจำปี

(4) หน้าทีในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดำเนินการ

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญา การเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการกำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและ เหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองกรรสดำเนินการและอำนาจความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก่ไปและ/หรือเลิกสัญญาจ้างต้น จัดหา อำนาจความสะดวก รวมถึงประสานงานกับผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ในกรณีที่ผู้เช่า มีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์



8.3 กรัสด์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่อยู่: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์: 02-673-3999

เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9990
2	นายประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.0005
3	นางสาวศรัญญา สิริวันสานนท์	1	0.0005
รวม		27,154,274	100.0000

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ฯ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังอย่างยิ่งผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แก่

1. ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งกำกับและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- 1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่
- 2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสุดสภาพนิติบุคคล
- 3) ทรัสต์ชำระบัญชี
- 4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือตามคำสั่งพิทักษ์การประกอบธุรกิจทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือการสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- 5) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองกรรสด์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสด์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองกรรสด์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

8.4 คณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี





8.5 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

8.5.1 ผู้สอบบัญชี



ชื่อ:
ที่อยู่:

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้นที่ 34-37
ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์:
เว็บไซต์:

02-264-9090
www.ey.com

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์



ชื่อ:
ที่อยู่:

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์:
โทรสาร:
เว็บไซต์:
อีเมล:

02-009-9000
02-009-9991
<http://www.set.or.th/>
SETContactCenter@set.or.thv

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน



ชื่อ:
ที่อยู่:

บริษัท ศศิภัคดี จำกัด
เลขที่ 1 (76/70) ซอยประชาชื่นนนทบุรี 5 แขวง 4
ต.บางเลน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000

โทรศัพท์:
โทรสาร:
เว็บไซต์:
อีเมล:

02-591-1538-9
02-591-1537
<http://www.sasipakdi.co.th>
sasipakdi.bangkok@gmail.com



9. การกำกับดูแล กองกรรฐศตฯ

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองกรรฐศตฯ

นโยบายกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองกรรฐศตฯตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองกรรฐศตฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญา ก่อตั้งกรรฐศตฯ โดยปฏิบัติตามที่ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหุ้นกรรฐศตฯเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ จัดให้มีระบบงานในการควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองกรรฐศตฯ และงานที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแล และตรวจสอบอย่างชัดเจน

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองกรรฐศตฯ

การประชุมกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุม ไม่ต่ำกว่าหนึ่ง ครั้งจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม

ในปี 2568/2569 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณารูธรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองกรรฐศตฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา รูธรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	22 พ.ค. 2568	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.17 บาท ในวันที่ 20 มิ.ย. 2568	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองกรรฐศตฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
		การเผยแพร่ข้อมูลของกองกรรฐศตฯ ในรูปแบบของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ประจำปี 2568	อนุมัติการเผยแพร่ข้อมูลของกองกรรฐศตฯ ในรูปแบบของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ประจำปี 2568	เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
2	13 ส.ค. 2568	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.22 บาท ในวันที่ 12 ก.ย. 2568	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองกรรฐศตฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัทฯ	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
3	13 พ.ย. 2568	• การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	• จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.13 บาท ในวันที่ 12 ธ.ค. 2568	• เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ของกองกริสต์ฯ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง
4	22 ม.ค. 2569	ไม่มีวาระพิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
5	13 ก.พ. 2569	• การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	• ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.24 บาท ในวันที่ 13 มี.ค. 2569	• เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ของกองกริสต์ฯ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

9.4 การลงทุนทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองกริสต์ฯ เข้าลงทุน

- ไม่มี

9.5 การลงทุนทางอ้อม โดยผ่านการลงทุนในบริษัทอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ฯ

- ไม่มี

9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของบริษัทฯ จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสารและข้อมูลใดๆ ของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกรรมการค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสารและข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ในประการที่น่าจะทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

บริษัทฯ มีการดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดระยะเวลาการห้ามการซื้อขายหน่วยกริสต์และประกาศให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบล่วงหน้าถึงช่วงเวลาที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจ อันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยกริสต์ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ จนถึงภายหลังข้อมูลดังกล่าวให้เผยแพร่ต่อสาธารณะแล้ว รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขายหน่วยกริสต์ของกรรมการผู้บริหาร พนักงาน และการถือครองหน่วยกริสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทฯ เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงานจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่กีดกันจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้



9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองกรรสดฯ

หากกองกรรสดฯ จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่กองกรรสดฯ จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองกรรสดฯ และกรรสดฯ ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองกรรสดฯ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองกรรสดฯ มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพินิจเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยกรรสดฯ ที่อนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองกรรสดฯ อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยกรรสดฯ) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองกรรสดฯ ด้วย
6. ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
7. อสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยกรรสดฯ น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
8. ในกรณีที่กองกรรสดฯ จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองกรรสดฯ ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองกรรสดฯ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงระงับการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองกรรสดฯ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองกรรสดฯ สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองกรรสดฯ ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองกรรสดฯ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา



9. ในกรณีที่กองกริสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองกริสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองกริสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองกริสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองกริสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
 - (ค) ในกรณีที่กองกริสต์ฯ จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกริสต์ฯ
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองกริสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากกริสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองกริสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองกริสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
 - (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากกริสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองกริสต์และกริสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองกริสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของกริสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่



9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองกฤษฎีกา จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มาดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎีกา โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ใดๆ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกา (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของกฤษฎีกาประกอบด้วย) จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

1. พิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) บริษัทฯ (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของกฤษฎีกาประกอบด้วย) จะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎีกา จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกฤษฎีกา ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองกฤษฎีกา และผู้ถือหุ้นกฤษฎีกา
2. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองกฤษฎีกา 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 ที่ให้กองกฤษฎีกา สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสมมติเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย โดยการติดตามเป็นประจำทุกปี และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายใน ให้บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกาทราบ (ถ้ามี)
5. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองกฤษฎีกาพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ ในนามผู้จัดการกองกฤษฎีกาสามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม



9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.9.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ (โดยอาจมีความเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากกรรสดด้วยในบางกรณี) จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ จะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองกรรสดฯ ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองกรรสดฯ โดยการ
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองกรรสดฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ)
 - (2) ดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้ให้บริการ/ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาบริการ/สัญญาเช่า
 - (3) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ ได้ลงทุน
 - (4) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองกรรสดฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
 - (5) ควบคุม ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองกรรสดฯ ได้ลงทุน
2. บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองกรรสดฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองกรรสดฯ เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้
3. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ให้แก่กองกรรสดฯ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจาก ความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองกรรสดฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ ได้กำหนดไว้
4. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้ให้บริการ/ผู้เช่าและวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าบริการ/ค่าเช่าของกองกรรสดฯ ในแต่ละปี
5. บริษัทฯ จะกำหนดเงื่อนไขค่าตอบแทนที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองกรรสดฯ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นกองกรรสดฯ เช่น กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือ กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
6. บริษัทฯ จะทบทวนอัตราค่าบริการหรือค่าเช่าที่คิดกับผู้ให้บริการหรือผู้เช่า ว่ายังเหมาะสมหรือไม่ (โดยอาศัยข้อมูลและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยเปรียบเทียบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพื่อกำหนดเงื่อนไขหรือระยะเวลาการให้บริการหรือให้เช่าและอัตราค่าเช่าที่ให้ประโยชน์แก่กองกรรสดฯ สูงสุดภายใต้สถานการณ์ในขณะนั้น
7. บริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนงานที่เกี่ยวข้องในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานควบคุมงานอาคาร ที่จอดรถ ทางเข้าออก การบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้ง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยครบถ้วน ภายใต้งบประมาณที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ และได้รับการพิจารณาให้ความเห็นและเห็นชอบโดยทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกรรสด



8. บริษัทฯ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินการ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินการ
9. บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในด้าน
 - การจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองกรรสดำเนินการจะได้รับค่าเช่าหรือค่าบริการโดยครบถ้วน
 - การจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองกรรสดำเนินการได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองกรรสดำเนินการ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาที่กำหนดไว้
 - การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
 - การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อก่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ รวมถึงทรัพย์สินของกองกรรสดำเนินการ ด้วย
10. บริษัทฯ จะกำหนดในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่บริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือและความเสียหายอย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ สามารถยกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

9.9.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองกรรสดำเนินการ อย่างมีนัยสำคัญ

9.10 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองกรรสดำเนินการ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุนดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกรรสดำเนินการ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินการ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองกรรสดำเนินการ รวมถึงผลประกอบการของกองกรรสดำเนินการ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียด เพื่อหาสาเหตุ และบริษัทฯ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรใช้พื้นที่/การเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่/หรืออัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองกรรสดำเนินการ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุน
3. บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองกรรสดำเนินการ เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการพื้นที่



4. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 1. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และการกำหนดราคาเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 2. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 3. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน ให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองกรรสดฯ และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้หรือเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะใช้หรือเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองกรรสดฯ เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองกรรสดฯ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองกรรสดฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 1. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสดฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรสดฯ
 2. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
 3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

9.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองกรรสด

ผู้จัดการกองกรรสดฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสดฯ จากกองกรรสดฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองกรรสดฯ และรับรองโดยกรรสด

	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (บาท)	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 (บาท)
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	105,110,602	104,261,269



9.12 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที

- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน
- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้ต้องเลิกกองทรัสต์ฯ
- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯ ล่วงหน้า
- รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดสัดส่วนที่กำหนดภายใน

3 วันทำการ

- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี

ภายใน 14 วัน

- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วย/ รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ภายใน 15 วัน

- รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ
- รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ภายใน 30 วัน

- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ

เปิดเผยตามรอบระยะเวลา

- งบการเงิน
 - รายไตรมาส: 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี
 - ประจำปี: 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)
- การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ
- แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี
- รายงานประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี



9.13 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเป็นหนังสือเชิญประชุมระบุด้านที่วัน เวลา และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมซึ่งมีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองกรรสดำเนินการในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

1.1) สิบสี่ (14) วันในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยกรรสดำเนินการของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม สถานที่ที่จะใช้เป็นประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของกรรสดำเนินการ หรือของผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ จังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยกรรสดำเนินการที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ให้กรรสดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยกรรสดำเนินการจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองกรรสดำเนินการดังกล่าวได้จริง

2) องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

2.1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่าทั้งหมดของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยกรรสดำเนินการรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยกรรสดำเนินการที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

2.2) ประธานในที่ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติกรรสดำเนินการเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้กรรสดำเนินการแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อกำหนดว่าเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่กรรสดำเนินการหรือผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีส่วนได้เสีย ให้กรรสดำเนินการหรือผู้จัดการกองกรรสดำเนินการและตัวแทนของกรรสดำเนินการหรือผู้จัดการกองกรรสดำเนินการไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่กรรสดำเนินการหรือผู้จัดการกองกรรสดำเนินการและตัวแทนของกรรสดำเนินการหรือผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาส) ในกรณีที่กรรสดำเนินการมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งกรรสดำเนินการและผู้จัดการกองกรรสดำเนินการมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯตามพระราชบัญญัติกฤษฎีฯและประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯมีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

2.3) การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯ

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อ (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯซึ่งมีหน่วยกฤษฎีฯนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯเสนอไม่เสร็จตามข้อ (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองกฤษฎีฯส่งหนังสือนัดประชุมระบุนสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมด้วย

3) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯ ผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯ ให้ผู้จัดการกองกฤษฎีฯจัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่กฤษฎีฯกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

4) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯมีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยกฤษฎีฯที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยกฤษฎีฯที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา



5) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ

เว้นแต่สัญญาณนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 5.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ***
- 5.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสดำเนินการ
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองกรรสดำเนินการ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งกรรสดำเนินการ
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองกรรสดำเนินการ
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองกรรสดำเนินการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่น้อยกว่าสิบล้านบาท (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรรสดำเนินการ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ
 - (6) การเปลี่ยนแปลงกรรสดำเนินการ หรือผู้จัดการกองกรรสดำเนินการ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกรรสดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ของสัญญาก่อตั้งกรรสดำเนินการ
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรรสดำเนินการในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการอย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิกกองกรรสดำเนินการ

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการที่จะเป็นผลให้กองกรรสดำเนินการ หรือการจัดการกองกรรสดำเนินการ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติกรรสดำเนินการเพื่อธุรกรรมในตลาดทุนให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

*** ในกรณีเรื่องใดที่กรรสดำเนินการเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ***

6) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการ

ให้ผู้จัดการกองกรรสดำเนินการจัดทำบันทึกการประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสดำเนินการแต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองกรรสดำเนินการ

9.14 การสรรหากรรมการ

บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.1 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ เสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 2) กรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยพิจารณาดังนี้
 - พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ มีประสบการณ์ในธุรกิจหรือเกี่ยวเนื่อง กับบริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบตามที่กำหนด
 - ตรวจสอบรายชื่อว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติกรรสดำเนินการเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - พิจารณาการอุทกเวลาของกรรมการ โดยหากเป็นกรรมการเดิมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง อาจพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ดำรงตำแหน่ง
 - กรณีแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระของบุคคลที่เสนอให้เป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดและหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ



- 3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - 3.1) หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
 - 3.2) ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
 - 3.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- 4) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ถัดไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทสอบบัญชี:	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ผู้สอบบัญชี:	นางสาวณริศรา ไชยสุวรรณ
	(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee): 2,460,000 บาท (รวมค่าตรวจทานรายงานประจำปี)
	(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee): 1,620,000 บาท เป็นค่าบริการเกี่ยวเนื่องกับการจัดทำ รายงาน และข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

9.16 การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -





10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities: CSR)

1. ด้านสิ่งแวดล้อม

1.1. นโยบายและกรอบปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารองค์กรให้ความสำคัญกับดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความสมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม รณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เลือกใช้พลังงานทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแลสถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้หลัก I am 3R (Reduce, Reuse/Recycle, and Replenish) เพื่อลดผลกระทบที่จะมีต่อสิ่งแวดล้อมและตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารองค์กรจึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่งเนื่องการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

1

ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2

ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

3

กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปีและสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

4

กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กร ในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน

5

ให้การสนับสนุนการออกแบบและจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง

6

ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงานสำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ และอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม

7

สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดีและการมีส่วนร่วมของพนักงาน ตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน

8

ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบายเป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

9

กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร





1.2. การจัดการด้านพลังงาน

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์ม โดยในปี 2568 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 4 สิ้นทรัพย์ของกองกรรสดำเนินการ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2567 2.84 MJ/m ²	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม – ธันวาคม 2568
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	คาดการณ์ลดลง 4.00% จากค่าดัชนี เฉลี่ยปี 2567 คือ 2.73 MJ/m ²	ทำได้จริง 2.71 MJ/m ² ลดลง 4.58 % จากปี 2567
ผลประหยัด	0.11 MJ/m ²	0.13 MJ/m ²
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	1,084,354 kWh/ปี	1,293,068 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	4,716,939.85 บาท	5,469,678 บาท

ผลสรุปการอนุรักษ์พลังงานในปี 2568 บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายด้านพลังงานและจากการตรวจเช็คผลประหยัดพลังงานเป้าหมายที่วางไว้ร้อยละ 4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถประหยัดพลังงานได้จริงที่ร้อยละ 4.58 หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 5,469,678 บาท โดยมาจาก

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการลงทุนต่างๆ เพื่อลดการใช้พลังงานในปี 2568 (มกราคม - ธันวาคม) ดังรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2568 (kWh)
ดำเนินการลงทุนปี 2568		
1	เปลี่ยนใช้ LED Motion sensor บริเวณ Corridor หลังห้องจูปีเตอร์และรอยัล จูบิลี	4,914.14
2	เปลี่ยนใช้ LED - ห้องมีเดีย เซ็นเตอร์ ห้องคิดส์ คอนเนอร์ ห้อง วีไอพี 1-5 อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	1,516.18
3	เปลี่ยน Air Split type ห้อง L Room - อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ 5-8	23,094.08
4	เปลี่ยน Air Split type ห้อง L Room - อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ 9-12	18,320.16
5	เปลี่ยน LED Strip Light บริเวณ Cladding + เปลี่ยนแผ่นอะคริลิก อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ 9-12	9,908.89
6	เปลี่ยน LED Strip Light ป้าย อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า	23,023.08
7	เปลี่ยน LED บริเวณโหลดจิ่ง อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ 5-12	36,954.14
8	เปลี่ยน LED Strip light ห้องแชนเฟิร์ส 113-120 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม	3,785.73
9	เปลี่ยน LED ห้องแชนเฟิร์ส 101-120 ชั้น 1, ห้องแชนเฟิร์ส 201-206 ชั้น 2 และห้องน้ำจาง BQ101-102 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม	20,169.79
10	เปลี่ยน LED ที่สกายคิกเซ่น	38,848.52
11	เปลี่ยน MH 400W เป็น LED 150W บริเวณไฟคาน อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า	20,288.45
12	เปลี่ยน หลอดไฟ Up Light MH 150 เป็น LED อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า	22,634.21
13	เปลี่ยนเครื่องดักแมลง อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ 5-12	2,244.48



ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2568 (kWh)
14	เปลี่ยน หลอดตะเกียบ เป็น LED ห้อง BQ101-102 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม	1,534.80
15	เปลี่ยน ชุดโคมและหลอดไฟ T5 (28W) เป็น LED ลานจอด P2 อาคารแพ็ค ฟอรั่ม	64,272.96
16	ติดตั้ง VSD AHU อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า	22,722.99
17	การบริหารจัดการ การใช้พลังงานตามมาตรการต่างๆ ของอาคารอิมแพ็ค อาร์น่า, อิมแพ็ค เอ็กซ์โปเซ็น เซ็นเตอร์, อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และอิมแพ็ค ฟอรั่ม	978,835.39
คิดเป็นเงินประหยัดได้		1,293,068.00 บาท
คิดผลประหยัดรวมทั้งสิ้น		5,469,678.00 บาท

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เน้นการบริหารจัดการด้านระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบปรับอากาศ เช่น เมื่อลูกค้าอยู่ในพื้นที่น้อย และใกล้เวลาเลิกงาน ผู้ปฏิบัติจะปิดเครื่องปรับอากาศ แต่ยังคงเปิดระบบทำน้ำเย็นเลี้ยง AHU อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการแนะนำลูกค้าให้ใช้พื้นที่บริการในพื้นที่ ที่มีการใช้พลังงานร่วมกันมากขึ้น

รายการ	ผลประหยัดในปี 2568 (ม.ก.-ร.ก.)
ผลประหยัดทางด้าน Operation	978,835 kWh
คิดเป็นเงินที่ประหยัดได้	4,140,472.02 บาท

นอกจากนี้ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

1

การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบกับอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก

2

การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงานโดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกับหลัก

3

การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1-2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก

4

การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่

5

กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กร เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน

6

กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวค้ำหามาตรการขององค์กร โดยมีพนักงานเข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน





(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)

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

เดือน	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2567 (ม.ค.-ธ.ค.) (kWh/m ²)	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2568 (ม.ค.-ธ.ค.) (kWh/m ²)	คิดเป็นผลประหยัด (kWh/m ²)
มกราคม	0.79	0.76	-0.03
กุมภาพันธ์	0.89	0.86	-0.03
มีนาคม	0.82	0.78	-0.04
เมษายน	0.93	0.89	-0.04
พฤษภาคม	0.86	0.82	-0.04
มิถุนายน	0.79	0.76	-0.04
กรกฎาคม	0.93	0.89	-0.04
สิงหาคม	0.76	0.73	-0.03
กันยายน	0.74	0.71	-0.03
ตุลาคม	0.77	0.74	-0.03
พฤศจิกายน	0.68	0.64	-0.04
ธันวาคม	0.64	0.61	-0.03
เฉลี่ย	0.79	0.75	ลดลง = -0.04

1.3. นวัตกรรมและเทคโนโลยี

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (Microsoft Dynamics AX) รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหาร การจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น (R2i: คือโครงการส่งเสริมศักยภาพพนักงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดการคิดค้นนวัตกรรมสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ในการนำมาใช้พัฒนาในการทำงาน และเพื่อส่งเสริม ภาพลักษณ์ทางธุรกิจให้โดดเด่นในด้านเทคโนโลยี

Customer Data Platform CONCEPT



Easy to communicate and friendly with users



Able to pre-booking from event calendar and remind customer before event date



Use scan QR code or face recognition to register as fast lane and prevent stolen case in venue



Easy to collect data and export data as infographic and graph

นอกเหนือจากนี้ อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นปฏิบัติตามแนวทางมาตรฐานการบริหาร การจัดงานอย่างยั่งยืน (Event Sustainability Management Systems) หรือ ระบบ ISO 20121 โดยส่งเสริมให้พนักงาน ตระหนักถึงแนวทางการดำเนินงานตามมาตรฐาน ISO 20121ซึ่งถูกฝ่ายในบริษัทฯ นำเสนอโครงการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ในด้านต่างๆ ซึ่งดำเนินงานควบคู่ไปกับนโยบายของทาง สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ ทีเส็บ ที่มีการจัดอบรมคอยให้คำแนะนำ มาเยี่ยมชมโครงการทุกปี และจะตรวจประเมินรับรองมาตรฐานในทุก 3 ปี

การวางแผนดำเนินงานส่งเสริมองค์กรสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้กำหนดโครงการหลักครอบคลุมในทุกด้านทั้งสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม อาทิ โครงการพลังงานสะอาด, โครงการโซลาร์รูฟท็อป หรือ Solar Rooftop, โครงการ Green Package, โครงการ คัดแยกขยะก่อนทิ้ง, โครงการลดการใช้พลาสติก, โครงการจัดการน้ำเสียภายในพื้นที่เมืองทองธานี, โครงการเปิดพื้นที่ให้บริการ สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า, โครงการจัดซื้อสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม, โครงการขยะเป็นศูนย์ (Zero Waste), โครงการอิมแพ็ค ฟาร์ม, โครงการสนับสนุนการจ้างงานคนในชุมชน นักเรียน นักศึกษา, โครงการกล้า MICE เป็นต้น

โดย บ.อิมแพ็ค ฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนด นโยบายการจัดงานอย่างยั่งยืน และได้กำหนดแนวทางการดำเนินการ เพื่อให้สามารถบรรลุนโยบายข้างต้น ดังต่อไปนี้

- ด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติในการจัดแสดงงานอย่างคุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการจัดแสดงงาน อาทิ การนำหลักการ 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงาน, สนับสนุน การใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน , การพิจารณาเลือกวัสดุที่มาจากธรรมชาติหรือสามารถย่อยสลายได้ และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรลง
- ด้านสังคม บริษัทฯ ส่งเสริมความยั่งยืนในการจัดแสดงงานร่วมกับผู้ประกอบการอื่นในห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ให้ความสำคัญกับความคิดเห็นและความต้องการของชุมชน รวมถึงสร้างวัฒนธรรมภายในองค์กรที่ดีตามกรอบนโยบาย ความรับผิดชอบต่อสังคมตามที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่

- ด้านเศรษฐกิจ บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง สนับสนุนการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียว (Green Procurement) โดยพิจารณาเลือกใช้สินค้า และบริการที่ได้รับการรับรองว่าเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



2. ด้านสังคม

2.1. การดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารหรือสหประชาชาติมีพันธกิจในการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบเดือนเมษายน 2568 – มีนาคม 2569 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 11 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารหรือสหประชาชาติยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กร เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับเคลื่อนปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

2.2. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารหรือสหประชาชาติมีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,373 คนแบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,350 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 23 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,373 คนประกอบด้วยเพศชาย 662 คน และเพศหญิง 711 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้างมีเพศชายอยู่ที่ 12 คน และเพศหญิง 11 คน

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความหลากหลาย ผู้บริหารหรือสหประชาชาติขององค์กร มีสัดส่วนอัตราจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีการรับพนักงานที่มีประสภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 6 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพเป็นพนักงานประจำ ได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค



2.3. การพัฒนาชุมชนและสังคม

กองกรรสดช ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2568 (เดือนมกราคม – ธันวาคม) ดังนี้

2.3.1. โครงการบริจาคโลหิต

สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภากาชาดไทยประจำปี 2568 (เดือนมกราคม – ธันวาคม) เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภากาชาดในการจัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อช่วยเหลือผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองกรรสดช ได้ให้สภากาชาดไทยใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการบริจาคโลหิตโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จำนวน 4 ครั้ง ณ ห้องเซฟไฟร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม ได้แก่

ครั้งที่ 1 วันที่ 4 มีนาคม 2568

ครั้งที่ 2 วันที่ 6 มิถุนายน 2568

ครั้งที่ 3 วันที่ 5 กันยายน 2568

ครั้งที่ 4 วันที่ 3 ธันวาคม 2568



2.3.2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองกรรสดช

สนับสนุนบริจาคเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ของเด็กด้อยโอกาสวัดบ้านอ้อ จ.พระนครศรีอยุธยา



2.3.3. สนับสนุนชุมชนโดยรอบพื้นที่ของกองกฤษฎีฯ

โดยกองกฤษฎีฯ อนุมัติให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำโครงการโครงการร้านดีเดีเมืองทอง โดยนำร้านค้าในเมืองทองธานี ซึ่งเป็นพื้นที่โดยรอบกองกฤษฎีฯ เข้ามาเป็นคู่ค้ากับกองกฤษฎีฯ สำหรับบริการข้าวกล่องให้ลูกค้าที่เข้ามาจัดงานในพื้นที่ของกองกฤษฎีฯ

2.3.4. กิจกรรม “ปรับ-ปลูก-ปัน วันแรงงานสร้างสุข ปลูกพลังจิตอาสา เนื่องในวันแรงงานแห่งชาติ จังหวัดนนทบุรี”

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดกิจกรรมมอบสิ่งของจำเป็น ปลูกต้นไม้ ทาสีอาคาร ณ สถานคุ้มครองคนไร้ที่พึ่ง จ.นนทบุรี



2.3.5. ความรับผิดชอบต่อผู้ริโภค

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย การจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานงานด้านรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนื่องยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมี 3 กิจกรรมหลักเพื่อบรรลุเป้าหมายในแต่ละปี (เดือนมกราคม – ธันวาคม) ได้แก่

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดงและอาคารจอดรถ โดยในปี 2568 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกิน 2 ครั้ง ของจำนวนงานปี 2568 โดยในปี 2568 ไม่มีเหตุโจรกรรมทรัพย์สิน
2. ควบคุมจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยในปี 2568 มีอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงาน จำนวน 1 ครั้ง จากการจัดงาน 746 งาน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ของจำนวนงานที่จัดในพื้นที่กองกฤษฎีฯ
3. ลดข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการในการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ทางด้านการให้บริการรักษาความปลอดภัยเฉลี่ยไม่เกิน 1 ครั้งต่อการจัดงาน 200 งาน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 ของการจัดงาน โดยในปี 2568 มีข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการจำนวน 2 ครั้ง จากการจัดงานทั้งสิ้น 746 งาน คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของการจัดงานทั้งหมด

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



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

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

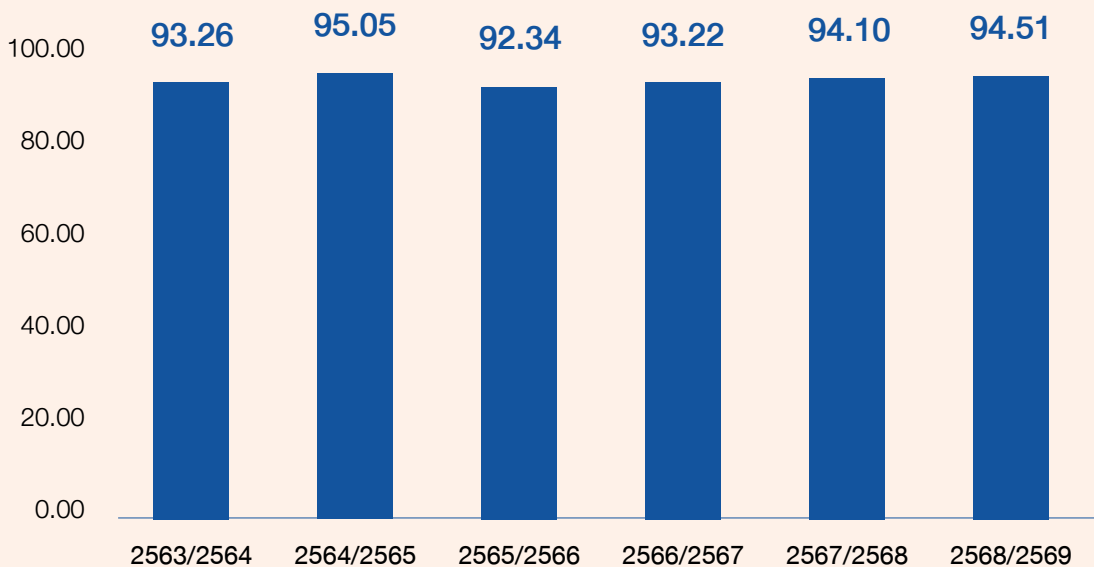
นอกเหนือจากนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual)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

อนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทักษะการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจร และการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีการรวบรวมการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมีดัชนีความพึงพอใจของลูกค้า นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 - มีนาคม 2569 อยู่ที่ร้อยละ 94.51



ดัชนีความพึงพอใจของลูกค้า

(%)



ข้อมูล ณ เดือนเมษายน 2569

3. ด้านการกำกับดูแลกิจการ

3.1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กองกฤษฎีฯ แบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

- 3.1.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีฯของกองกฤษฎีฯ
- 3.1.2. กฤษฎี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- 3.1.3. ผู้จัดการกองกฤษฎี: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 3.1.4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 3.1.5. นักลงทุนทั่วไป
- 3.1.6. บริษัทคู่ค้า
- 3.1.7. ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองกฤษฎีฯ เข้าลงทุน
- 3.1.8. ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองกฤษฎีฯ เข้าลงทุน

3.2. การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

3.2.1. การจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอื่นนำเชื่อถือในการบริหารจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีฯ

กองกฤษฎีฯ มีความน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกฤษฎีฯ ได้แก่ มีกฤษฎีที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองกฤษฎีฯที่มีความสามารถในการบริหารกองกฤษฎีฯ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองกฤษฎีฯ



3.2.2. การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

นอกเหนือจากกรรสดที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ผู้จัดการกองกรรสดได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองกรรสดฯ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นรายไตรมาส นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติและสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานของกองกรรสดฯ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองกรรสดฯ สืบต่อไป

3.2.3. การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาล หรือความรับผิดชอบต่อสังคม

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

3.3. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองกรรสดฯ ส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

3.3.1. ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

กองกรรสดฯ อยู่ภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดโดยกองกรรสดฯ อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติกรรสดเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองกรรสดฯ ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อลูกค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

3.3.2. ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางระเบียบและนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทลูกค้าและกองกรรสดฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

3.3.3. ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองกรรสดและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมด เพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3.4. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กองกรรสดฯ ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุมทั้งจากกรรสดและระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองกรรสดฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน



11. การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองกรรสด

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองกรรสด ตาม พ.ร.บ. กรรสดเพื่อธุรกรรม ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองกรรสดของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสด สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสด มติของผู้ถือหุ้นกรรสด และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับ ดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองกรรสดฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองกรรสดฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือก และพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสดฯ
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsourced)

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

- เปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับ และผู้ถือหุ้นกรรสด ตามที่สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นกรรสด
- จัดทำรายงานประจำปีของกองกรรสดฯ
- ติดต่อ และดูแลผู้ถือหุ้นกรรสด
- รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นกรรสด



ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ฯ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

ฝ่ายโครงการ

- วางแผน และดำเนินโครงการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
- วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ทั้งในเชิงการเงิน กฎหมาย และความเสี่ยง
- รวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ผลลัพธ์เพื่อสรุปถึงความเป็นไปได้ของโครงการ
- วิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุน (ROI, IRR) และจัดทำรายงานการเงินของโครงการ

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 ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ
- 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	• ระบบ และขั้นตอนศึกษาข้อมูลและการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ • นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ	• ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	• ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน • ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน



ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการ องค์กรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินการขององค์กรฯ (ถ้ามี)	- ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการองค์กร - ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการองค์กรฯ
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ ผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการองค์กร รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมาย ในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการองค์กรฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และ สัญญาที่กำหนด	- ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการองค์กร - ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการองค์กร - ระบบและขั้นตอนการติดตามและควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการตรวจสอบและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการ โดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced) ในส่วนที่จัดจ้างโดยผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการ โดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourced) ในส่วนของผู้จัดการองค์กร
6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของ องค์กรฯ	ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการองค์กร และองค์กรฯ ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	ระบบและขั้นตอนการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	- ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายขององค์กรฯ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอก งบประมาณ - ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับองค์กรฯ - ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก องค์กรฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและ การจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	- ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน - ระบบการรับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททาง กฎหมาย	- ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท - ระบบการระงับข้อพิพาท



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		ร้านค้าในส่วนของบริษัทแม่	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่เหมาะสม และมีเงื่อนไขการเช่าเดียวกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	ในส่วนของบริษัทแม่เรียกเก็บค่าเช่าที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็คฯ ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่กองทรัสต์ฯ เนื่องจากพื้นที่เช่า ศูนย์อาหารไทย ไทยและ Sky Kitchen เป็นลักษณะศูนย์อาหารที่มีบริการส่วนกลางร่วมกับกองทรัสต์ฯ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่ากองทรัสต์ฯ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่กองทรัสต์ฯ
		- Beverage Bar @ ศูนย์อาหารไทย ไทย - Sky Kitchen • HASHIRA • HAMADA • Hong Kong Kitchen • Manorah • Noodle Nation • PAUL'S BURGER • Pasta Playground • Grab & Go • Beverage Bar • HEALTHY BAR • IMPACT FARM		



บุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขโยมยราคา	ความเห็นด้านราคา
		ห้องเก็บของร้านอาหารอิมแพ็ค	- กองกรรสดฯ เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ในอัตราที่ตกลงร่วมกับและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	อัตราค่าคงที่ต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าเพื่อเก็บของ (Non-commercial) ซึ่งเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งเข้าพื้นที่สำหรับเก็บของเช่นเดียวกัน
		1.2 บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ของกองกรรสดฯ เพื่อดำเนินการจัดงาน	- อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่กับบริษัทอิมแพ็คฯ ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ใช้บริการรายอื่นโดยมีรายชื่องานดังนี้ - Meeting Reception: Thailand - China Cooperation Expo 2025 - Thailand International Dog Show 2025 - นิทรรศการ โดย กรมราชทัณฑ์ - Thailand - China Cooperation Expo 2025 - Building Construction Technology Expo (BCT Expo 2025) - ASEAN Light & Design Expo 2025 - The Foodism Show 2025 - มหกรรม ดิพธอม เสน่ห์ไทย - SmartHeart presents Thailand International Pet Variety 2025 - DigiTech ASEAN Thailand 2025 - Miss Universe 2025 - Thailand Cat Lovers Fair 2026	อัตราค่าบริการการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.3 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่เพื่อ ดำเนินการจัดเลี้ยง (Catering Service)	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่กับบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ (Rights Fee) และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการแบ่งค่าไฟ/ ค่าน้ำประปา ในอัตราส่วนแบ่งของรายได้กับบริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	รายได้จากการให้พื้นที่ที่จัดเลี้ยง (Rights Fee) ที่กองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้กับบริษัท อิมแพ็คฯ ได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับการเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหาร และเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่ที่รายต่างๆ (รวมถึงบริษัท อิมแพ็คฯ) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ฯ จะยังมิทำไรจากการให้สิทธิแก่บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.4 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่โฆษณา ระยะยาวจากกองกสิตรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา	- กองกสิตรัสต์ฯ เรียกเก็บรายได้จากการ ให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบ ของค่าตอบแทนการให้บริการ โดย จะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่ง รายได้จากการดำเนินกิจกรรมกิจ โฆษณาของบริษัท อิมแพ็คฯ บนพื้นที่ ของกองกสิตรัสต์ฯ ทั้งหมด	รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Rights Fee) ที่กองกสิตรัสต์ฯ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ ในรูปแบบของส่วนแบ่ง ของรายได้ทั้งหมดจากการ ดำเนินกิจกรรมโฆษณานั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ลงทุนดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างกองกสิตรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ และ มีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการ จัดตั้งกองกสิตรัสต์ฯ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับ ข้อมูลของบริษัทยังคงประเมินในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ ค่าปลีและพื้นที่ที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ ในการดำเนินการโฆษณานั้นพื้นที่ของกองกสิตรัสต์ฯ ที่จะมีการเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็คฯ นั้นเป็น อัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมา เปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองกสิตรัสต์และที่ปรึกษา ทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มี ความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองกสิตรัสต์ฯ เสีย ประโยชน์ โดยกองกสิตรัสต์ฯ จะยังมีกำไรจากการ ดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.5 ผู้จัดการกองกฤษฎีว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎี	บริษัทอิมแพ็คเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองกฤษฎี ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 แล้ว	รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองกฤษฎีฯ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน
		1.6 บริษัท อิมแพ็คฯ เข้าใช้ศูนย์โทรศัพท์และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบศูนย์การจัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ อาคารบางกอกแลนด์ อาคารรันเดอร์ โดม และอาคารเดอะพอร์ท	กองกฤษฎีฯ เรียกเก็บค่าบริการตามอัตราที่ตกลงร่วมกันกับราคาดังกล่าว ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์ โดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยบริษัทอิมแพ็คฯ เข้าเพื่อการใช้งานในการสร้างรายได้ให้กับกองกฤษฎีฯ จึงมีความสมเหตุสมผล



บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัทอินพีคซ์	ความสัมพันธ์	1.7 บริษัทอินพีคซ์ในส่วนของบริษัทอินพีคซ์ใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ขององค์กร	- องค์กรอินพีคซ์ เรียกเก็บค่าบริการในอัตราที่เหมาะสมตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน และมีเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถติดต่อกับผู้ใช้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัทอินพีคซ์เข้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีการประชุมหรือการจัดกิจกรรมการภายในอาคารขององค์กรอินพีคซ์บางส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับองค์กรอินพีคซ์ จึงมีความเหมาะสมผล
		1.8 ผู้จัดการองค์กรอินพีคซ์จ้างบริษัทอินพีคซ์ ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2569	- องค์กรอินพีคซ์ มีค่าใช้จ่ายในการจ้างบริษัทอินพีคซ์ ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2569	ในส่วนของบริษัทอินพีคซ์ที่บริษัท อินพีคซ์ เรียกเก็บจากองค์กรอินพีคซ์ ใช้อัตราที่เหมาะสมเป็นอัตราปกติที่ทางบริษัท อินพีคซ์ เคยเสนอให้แก่ผู้รับบริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราตามพื้นที่นั้นองค์กรอินพีคซ์ จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาที่เหมาะสม
		1.9 บริษัทอินพีคซ์ในส่วนของบริษัทอินพีคซ์ใช้บริการระบบสาธารณูปโภคขององค์กรอินพีคซ์	- องค์กรอินพีคซ์ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของบริษัทอินพีคซ์ในอัตราที่เหมาะสม ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกต้องเรียกเก็บจากหน่วยงาน หรือผู้ใช้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รวมถึงองค์กรอินพีคซ์ เรียกเก็บค่าระบบดับเพลิง เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ และค่าเชื่อมต่ออุปกรณ์ Wifi ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	อัตราค่าบริการที่เรียกเก็บจากบริษัท อินพีคซ์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการคำนวณส่วนเพิ่มเติมของต้นทุน ให้ครอบคลุมต้นทุนค่าบำรุงรักษา และค่าบริหารจัดการแล้ว



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ โรงไฟฟ้าและระบบน้ำประปาสำหรับ พื้นที่ภายนอกอาคารในส่วน ที่ดินของบริษัท อิมแพ็คฯ	1.10	บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ โรงไฟฟ้าและระบบน้ำประปาสำหรับ พื้นที่ภายนอกอาคารในส่วน ที่ดินของบริษัท อิมแพ็คฯ	- กองกรรสดฯ เรียกเก็บค่าบริการคิด ตามจริงจากมิเตอร์ที่ถูกเรียกเก็บ จากหน่วยงานราชการในแต่ละเดือน	เป็นอัตราที่เหมาะสมและครอบคลุมต้นทุน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบ พื้นที่ของกองกรรสดฯ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้ ใช้ประโยชน์ทางการค้า แต่เป็นพื้นที่ที่เสริมสร้าง ทัศนียภาพ หรืออำนวยความสะดวกแก่บุคคล โดยทั่วไป
บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ ระยยะยาวเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และ สถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลว สำหรับ IMPACT Laundry Room	1.11	บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ ระยยะยาวเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และ สถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลว สำหรับ IMPACT Laundry Room	- กองกรรสดฯ เรียกเก็บค่าเช่า ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน และเรียกเก็บ ค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของ ค่าน้ำประปา ค่าระบบไฟฟ้า และ ค่าน้ำเย็นในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุน ที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนา พื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองกรรสดฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้กองกรรสดฯ จะได้รับรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาณนี้
บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ The Portal ใช้บริการที่จอดรถ ในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของ กองกรรสดฯ	1.12	บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ The Portal ใช้บริการที่จอดรถ ในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของ กองกรรสดฯ	- กองกรรสดฯ เรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการใช้บริการ ที่สอดคล้องกันกับผู้ใช้บริการ รายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทาง บริษัท อิมแพ็คฯ เข้าเพื่ออำนวยความสะดวก ให้กับผู้จัดงาน ผู้เข้าร่วมงานและผู้ใช้บริการ ที่อาคาร The Portal ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มี งานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคาร ของกองกรรสดฯ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้าง รายได้ให้กับกองกรรสดฯ จึงมีความสมเหตุสมผล
บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ วางตู้คอนเทนเนอร์	1.13	บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่ วางตู้คอนเทนเนอร์	- กองกรรสดฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตรา ที่ตกลงร่วมกัน	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนา พื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองกรรสดฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองกรรสดฯ ไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย
กองกรรสดฯ ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีด	1.14	กองกรรสดฯ ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีด	- กองกรรสดฯ มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีดในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	อัตราค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เรียกเก็บจาก กองกรรสดฯ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับ ข้อเสนอของผู้ให้บริการรายอื่น



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2. บริษัทอาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	- บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด แม่เจเนอรัล จำกัด	1.15 กองกรรสดำเนินการว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ให้บริการซ่อมบำรุง และให้บริการซ่อม LED กับลูกค้าของกองกรรสดำเนินการ ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างปี 2568 - 30 ตุลาคม 2570	- กองกรรสดำเนินการว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ควบคุมดูแล ซ่อมบำรุง และให้บริการซ่อม LED กับลูกค้าของกองกรรสดำเนินการ ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างปี 2568 - 30 ตุลาคม 2570	อัตราค่าบริการที่บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เรียกเก็บจากกองกรรสดำเนินการ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับข้อเสนอของผู้ให้บริการรายอื่น
	- บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด แม่เจเนอรัล จำกัด	กองกรรสดำเนินการว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ให้บริการซ่อมบำรุง และให้บริการซ่อม LED กับลูกค้าของกองกรรสดำเนินการ ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างปี 2568 - 30 ตุลาคม 2570	- กองกรรสดำเนินการว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ควบคุมดูแล ซ่อมบำรุง และให้บริการซ่อม LED กับลูกค้าของกองกรรสดำเนินการ ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระหว่างปี 2568 - 30 ตุลาคม 2570	อัตราค่าบริการที่บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เรียกเก็บจากกองกรรสดำเนินการ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับข้อเสนอของผู้ให้บริการรายอื่น



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทแม่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท บางกอกแลนด์ฯ ให้บริการพื้นที่ขององค์กรฯ เพื่อขายสินค้า - Double Lake Booth	องค์กรฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขเดียวกับผู้เช่ารายอื่นระยะเวลาตั้งแต่ 29 กันยายน 2568 - 28 กันยายน 2571	อัตราค่าเช่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัท บางกอกแลนด์ เอนจิ้น จำกัด	เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	เอนจิ้นฯ ให้บริการพื้นที่ขององค์กรฯ เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารรวมใจ ซีฟู้ด (Sky Kitchen)	องค์กรฯ ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการกิจการร้านอาหารในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	อัตราค่าเช่าที่องค์กรฯ เรียกเก็บจากเอนจิ้นฯ ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหาร ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ขององค์กรฯ (Sky Kitchen) โดยอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ขององค์กรฯ
5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กสิกรไทย จำกัด	เป็นบริษัทขององค์กรฯ	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์ขององค์กรฯ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมขององค์กรฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมบริษัทนั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมบริษัทของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
6. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทแม่ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทขององค์กรฯ	ธนาคารกสิกรไทย เข้าพื้นที่ระยะยาว เพื่อดัดตั้งตู้เอทีเอ็ม	องค์กรฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกัน	สำหรับการให้เข้าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดัดตั้งตู้เอทีเอ็มเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติขององค์กรฯ
		ให้สินเชื่อทางการเงินแก่องค์กรฯ	ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ให้กู้ยืมทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับองค์กรฯ ในเดือน กันยายน 2567 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 3,860 ล้านบาทอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เผลี่ยซึ่งซ่อนบวกรอตราคงที่ต่อปีโดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและทยอยชำระคืนเงินต้น เริ่มตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2568 เป็นรายไตรมาสสิ้นสุดเดือนกันยายน 2572	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด



นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
7. บริษัท เอ็กโซโปลิติก โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองกรรสดิจ)	บริษัท เอ็กโซโปลิติกฯ ใช้พื้นที่ของ กองกรรสดิจฯ เพื่อดำเนินการจัดงาน นิทรรศการ	- อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ ที่บริษัทเอ็กโซโปลิติกฯ ใช้เพื่อดำเนินการ จัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่ สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ใช้บริการ รายอื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้ - THAIFEX – Anuga Asia 2025 - THAIFEX – HOREC ASIA 2026	อัตราค่าบริการการเป็นไปตามปกติเสมือนการกำ รายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุ สมผล
8. บริษัท อิมแพ็ค โฟล์คโลว์ เนชั่น จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองกรรสดิจ)	บริษัท อิมแพ็ค โฟล์คโลว์ เนชั่น จำกัด เช่าอาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่นและที่ดิน ที่ตั้งอาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่นเป็น ทรัพย์สินของกองกรรสดิจฯ เพื่อดำเนิน ธุรกิจด้านคอนเสิร์ต อีเวนต์ และ บริการที่เกี่ยวข้อง กำหนดสัญญาเช่า ระยะยาว 20 ปี	ค่าเช่ารายปีของสามปีแรกเป็นอัตรา ค่าเช่าคงที่ เท่ากับ 200 ล้านบาทและ การปรับค่าเช่ารายปี จะเพิ่มขึ้นทุกๆ ระยะเวลาสามปีถัดไปตลอดระยะเวลา การเช่า โดยจะเริ่มปรับเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่ ปีปฏิทินที่สี่ในอัตราร้อยละ 5 จากค่าเช่า รายปีของสามปีก่อนหน้าระยะเวลา 20 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2588	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามปกติเสมือนการกำ รายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุ สมผล กำหนดสัญญาเช่าระยะยาว 20 ปี เพื่อสร้าง เสถียรภาพด้านรายได้ระยะยาวให้แก่กองกรรสดิจฯ นอกจากนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้ลงทุนปรับปรุงและพัฒนา อาคารเอง ทำให้กองกรรสดิจฯ ไม่ต้องรับภาระเงิน ลงทุนเพิ่มเติม ขณะเดียวกันยังช่วยเพิ่มศักยภาพ การแข่งขัน รักษาส่วนแบ่งตลาด และเพิ่มอัตรา การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในระยะยาว

12.2 นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้นจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็น ธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

04

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- ความเห็นของทริสตี
- ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
- คำ อธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
- ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

IMPACT^{GROWTH}**REIT**
MUANG THONG THANI

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คไทย

ที่ จน.อ.061/2569

วันที่ 17 มิถุนายน 2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศศนันท์ สิริวิชัย)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



14. ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุป

14.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

14.2 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569	1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568	1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	21,067.49	20,940.13	20,710.86
หนี้สินรวม	4,548.87	4,434.92	4,416.30
สินทรัพย์สุทธิ	16,518.62	16,505.21	16,294.56
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.1424	11.1333	10.9912
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	2,067.41	2,147.26	1,752.20
รวมค่าใช้จ่าย	968.28	1,090.35	918.68
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,099.13	1,056.91	833.52
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้ขึ้นจากเงินลงทุน	40.77	43.14	20.73
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,139.90	1,100.05	854.25
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.77	0.74	0.58
งบกระแสเงินสด			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,199.06	1,089.61	951.01
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,232.30)	(1,021.95)	(993.85)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(33.24)	67.66	(42.84)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	372.22	304.56	347.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	338.98	372.22	304.56



15. คำอธิบายและวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองกรรสดฯ

	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2568
อัตราค่าบริการพื้นที่ (ร้อยละ) (4 อาคาร)	-	37.82
อัตราค่าบริการพื้นที่ (ร้อยละ) (3 อาคาร)	33.36	36.89
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,041.21	2,099.67
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,067.41	2,147.26
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,139.90	1,100.05
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.86	86.34
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	55.14	51.23
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.77	0.74
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67

15.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองกรรสดฯ

กองกรรสดฯ มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 ทั้งหมด 2,067.41 ล้านบาท โดยเป็น รายได้จากการให้บริการพื้นที่ 2,041.21 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.13 ล้านบาท และรายได้อื่น 23.07 ล้านบาท ทั้งนี้กองกรรสดฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 968.28 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่ 268.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 247.43 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสด 105.11 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 207.36 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทริสตี 27.33 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.29 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.60 ล้านบาท ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 4.19 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 101.66 ล้านบาท ส่งผลให้กองกรรสดฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,099.13 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.72 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 40.05 ล้านบาท ส่งผลให้กองกรรสดฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดฯ มีสินทรัพย์ 21,067.49 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมด 4,548.87 ล้านบาท ส่งผลให้กองกรรสดฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,518.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1424 บาท

1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองกรรสดฯ

ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองกรรสดฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ 2,041.21 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ร้อยละ 82
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง ร้อยละ 8
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาว ร้อยละ 7
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ร้อยละ 2
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา ร้อยละ 1



ทั้งนี้อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองกรรสดำเนินการ มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม) (4 อาคาร)		122,165
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม) (3 อาคาร)	118,165	
อัตราการใช้บริการพื้นที่ (ร้อยละ) (4 อาคาร)	-	37.82
อัตราการใช้บริการพื้นที่ (ร้อยละ) (3 อาคาร)	33.36	36.89
ราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน) (4 อาคาร)	-	89.01
ราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน) (3 อาคาร)	79.62	78.79

* ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568/2569 อัตราการใช้บริการพื้นที่ และราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานเฉลี่ย ของอาคารอิมแพ็ค อารีน่า ไม่ถูกนำมาคำนวณเนื่องจากกองกรรสดำเนินการ ให้โลฟ เนชั่นฯ เช่าระยะยาว 20 ปี

ว. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำเนินการ มีรายได้จากดอกเบี้ย 3.13 ล้านบาท จากเงินจากรายได้ฝากไว้ในธนาคารกสิกรไทย และ กรุงศรีอยุธยา โดยได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.40 – 1.00 ต่อปี

ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำเนินการ มีรายได้อื่น 23.07 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าเบี้ยประกันภัยการจัดงาน และค่าความเสียหายอื่นๆ

(2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำเนินการ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่ 268.31 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย

- 1) ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 51
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัย ร้อยละ 26

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568 จะอยู่ในระดับร้อยละ 13.00 และร้อยละ 13.70 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 51
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 26
ต้นทุนอื่น	ร้อยละ 6
ต้นทุนค่าบริการ	ร้อยละ 11
ภาษีที่ดินและภาษีป้าย	ร้อยละ 6

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำเนินการ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 247.43 ล้านบาทแบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 59
ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 17
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 13
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 3
อื่นๆ	ร้อยละ 8



ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568 ร้อยละ 11.97 และร้อยละ 14.73 ของรายได้รวม ตามลำดับ

(4) กำไรสุทธิของกองกริสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีกำไรสุทธิ 1,139.90 ล้านบาท เติบโตจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 3.62 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 55.14 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 7.63

(5) ค่าธรรมเนียม

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 105.11 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด 207.36 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองกริสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองกริสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 5.50
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองกริสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 6.75

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองกริสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึงค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองกริสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองกริสต์ฯ

ค) ค่าธรรมเนียมกริสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมกริสต์ 27.33 ล้านบาท จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะกริสต์ โดยกริสต์ของกองกริสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทางนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองกริสต์ฯ และรับรองโดยกริสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.29 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.60 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของกองกริสต์ฯ คือ บริษัท ศิริภักดิ์ จำกัด

ฉ) ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกริสต์ฯ มีค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 4.19 ล้านบาท โดยเป็นการตัดค่าจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จากค่าสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ที่จ่ายให้กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)



(6) ต้นทุนทางการเงินของกองกรรสดำรง

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำรง มีต้นทุนทางการเงิน 101.66 ล้านบาท และมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 3,843.15 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เฉลี่ยซึ่งซ้อนบวกรวมอัตราดอกเบี้ย

1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำรง มีสินทรัพย์รวม 21,067.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.6 จาก ณ 31 มีนาคม 2568 รายการที่สำคัญ ได้แก่

- ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าราคายุติธรรม 19,953.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 536.56 ล้านบาท ลดลง 40.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 7
- ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร 338.98 ล้านบาท ลดลง 33.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 9
- ง) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 139.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 100

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคายุติธรรม	19,953.53	19,888.00	0.3
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	536.56	577.15	(7)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	338.98	372.22	(9)
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	77.31	78.90	(2)
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.85	1.29	(34)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7.91	6.33	25
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	139.60	-	100
สินทรัพย์อื่น	12.75	16.24	(21)
รวมสินทรัพย์	21,067.49	20,940.13	0.6

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2569 กองกรรสดำรง มีหนี้สินรวม 4,548.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 203.76 ล้านบาท ลดลง 32.18 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14
- ข) รายได้รับล่วงหน้า 211.34 ล้านบาท ลดลง 18.43 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8
- ค) เงินประกันความเสียหาย 71.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 368
- ง) หนี้สินค่าธรรมเนียม 97.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.34 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้การค้า	68.68	52.77	30
เจ้าหนี้อื่น	-	0.17	(100)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	203.76	235.94	(14)
รายได้รับล่วงหน้า	211.34	229.77	(8)
เงินประกันความเสียหาย	71.52	15.29	368



หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.00	10.00	120
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,821.15	3,841.27	(1)
หนี้สินค่าธรรมเนียมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47.92	-	100
หนี้สินค่าธรรมเนียม - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49.42	-	100
หนี้สินอื่น	53.08	49.71	7
รวมหนี้สิน	4,548.87	4,434.92	3

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มี สินทรัพย์สุทธิ 16,518.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1424 บาท และ 11.1333 บาท ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568 ตามลำดับ

1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงาน 1,199.06 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ 1,232.30 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้จำนวน 10 ล้านบาท จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 1,126.50 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 95.80 ล้านบาท

	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,199.06	1,089.61	10
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,232.30)	(1,021.95)	21
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(33.24)	67.66	(149)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นปี	372.22	304.56	22
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ปลายปี	338.98	372.22	(9)

1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 18
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.20 เท่า
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	ต้องไม่น้อยกว่า 3 เท่า	7.44 เท่า



(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับร้อยละ 86.86 และร้อยละ 55.14 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.86	86.34
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	53.85	50.34
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	55.14	51.23

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนเป็น 1.53 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้น มีอัตราเงินสดเป็น 1.41 เท่า อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 26.13 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจาก 11 วัน ณ 31 มีนาคม 2568 เป็น 14 วัน ณ 31 มีนาคม 2569

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.53	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.41	1.60
อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	26.13	32.67
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	14	11

1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,099.13 ล้านบาท มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.72 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 40.05 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหน่วย 0.77 บาท เพิ่มขึ้นจาก 0.74 บาท ณ 31 มีนาคม 2568 โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของปี 2568/2569 0.69 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคาตลาด ณ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 6.51 และร้อยละ 6.39 ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	0.22	12 กันยายน 2568	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	0.13	12 ธันวาคม 2568	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	0.24	13 มีนาคม 2569	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2569	0.10	19 มิถุนายน 2569	เงินสด



ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.69	0.67
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2557	6.51	6.32
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 (10.80 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 9.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)	6.39	6.98

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองกริสต์ฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) การกัญยา เนื่องจากเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองกริสต์ฯ ต้องรับภาระ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการใช้พื้นที่ และการเกิดการจัดงานใหม่ๆ ของลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกองกริสต์ฯ
- 2) ความไม่แน่นอนของภาคการเมือง ซึ่งนโยบายของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของกองกริสต์ฯ ทั้งในเชิงบวก เช่น การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการจัดงานโดยรัฐมากขึ้น หรือเชิงลบ เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการจัดงาน ด้านค่าแรง เป็นต้น





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท





รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 2,041 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ดังกล่าวตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีการทำสัญญากับลูกค้าหลายรายและมีปริมาณรายการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากการให้เช่าและให้บริการ พื้นที่ที่ได้รับรู้ตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯรวมถึง

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการ สอดถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่ กองทรัสต์ฯออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการ และสอดคล้องกับ นโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) และสุ่มตรวจสอบรายการ ปรับปรุงบัญชีที่สำคัญที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 19,954 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว โดยการสอบถามและพิจารณาขอบเขตในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินความเหมาะสมของเทคนิคและแบบจำลองที่เลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการสอบถามและเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ และตรวจสอบกับสัญญาเช่าและบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป



ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดง ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การ บัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุด ดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และ เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจ พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริต หรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละ รายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน เหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองกฤษฎีฯในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองกฤษฎีฯว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองกฤษฎีฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองกฤษฎีฯข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ณริศรา ไชยสุวรรณ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4812

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 พฤษภาคม 2569



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2569	2568
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	19,953,533,221	19,888,000,000
(ราคาทุน: 2569: 19,854 ล้านบาท 2568: 19,778 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5, 15	536,563,992	577,146,201
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 15	338,979,080	372,223,951
ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	9, 15	77,314,778	78,899,144
ดอกเบี้ยค้างรับ	15	854,088	1,291,688
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		7,901,874	6,325,564
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.1	139,600,728	-
สินทรัพย์อื่น	15	12,738,204	16,241,447
รวมสินทรัพย์		21,067,485,965	20,940,127,995

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อัมเพ็คโกรท

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2569	2568
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	15	68,682,899	52,774,407
เจ้าหนี้อื่น		180	166,553
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	203,755,970	235,936,228
รายได้รับล่วงหน้า	15	211,343,779	229,773,333
เงินประกันความเสียหาย	15	71,521,716	15,294,701
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10, 15	22,000,000	10,000,000
หนี้สินค่าธรรมเนียมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.2, 15	47,915,748	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10, 15	3,821,147,840	3,841,271,569
หนี้สินค่าธรรมเนียม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.2, 15	49,418,494	-
หนี้สินอื่น	15	53,082,880	49,698,443
รวมหนี้สิน		4,548,869,506	4,434,915,234
สินทรัพย์สุทธิ		16,518,616,459	16,505,212,761
สินทรัพย์สุทธิ:			
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	11	804,116,459	790,712,761
สินทรัพย์สุทธิ		16,518,616,459	16,505,212,761
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.1424	11.1333
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		1,482,500,000	1,482,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2569	2568
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	15	2,041,207,809	2,099,668,170
รายได้ดอกเบี้ย	15	3,132,921	5,160,783
รายได้อื่น	15	23,077,247	42,426,608
รวมรายได้		2,067,417,977	2,147,255,561
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	15	268,305,424	286,912,577
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 15	105,110,602	104,261,269
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 15	27,328,756	27,107,930
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	3,287,164	3,371,450
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.4, 15	207,355,815	216,340,770
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,606,614	2,907,805
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14, 15	247,434,282	316,291,717
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.1	4,192,214	-
ต้นทุนทางการเงิน	15	101,663,917	133,156,809
รวมค่าใช้จ่าย		968,284,788	1,090,350,327
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,099,133,189	1,056,905,234
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	15	722,075	862,722
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	15	40,048,351	42,286,550
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		40,770,426	43,149,272
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,139,903,615	1,100,054,506

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2569	2568
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,099,133,189	1,056,905,234
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		722,075	862,722
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		8,695,716	12,492,687
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	31,352,635	29,793,863
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,139,903,615	1,100,054,506
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11, 12	(1,126,499,917)	(889,403,585)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		13,403,698	210,650,921
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		16,505,212,761	16,294,561,840
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		16,518,616,459	16,505,212,761
		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ส่วนที่ 01

สรุปข้อมูลสำคัญของกองกรรสดัด

ส่วนที่ 02

การดำเนินงานของกองกรรสดัด

ส่วนที่ 03

การจัดการและการกำกับดูแลกองกรรสดัด

ส่วนที่ 04

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

163

กรรสดัดเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท **งบกระแสเงินสด** **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569**

(หน่วย: บาท)

	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,139,903,615	1,100,054,506
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,192,214	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,054,000	-
เงินสดจ่ายงานระหว่างก่อสร้าง	(78,416,332)	(144,732,345)
เงินสดจ่ายหนี้สินค่าธรรมเนียม	(50,379,673)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(150,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	50,000,000	200,940,874
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	(469,634)	(29,251,672)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในดอกเบี้ยค้างรับ	437,600	(223,204)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1,576,310)	683,898
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	3,503,243	8,869,447
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	19,768,295	14,973,215
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(166,373)	(5,642,588)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(32,171,295)	35,976,550
การลดลงในรายได้รับล่วงหน้า	(18,429,554)	(29,153,560)
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันความเสียหาย	98,693,794	2,203,204
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	1,222,523	(5,091,803)
ต้นทุนทางการเงิน	101,663,917	133,156,809
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(722,075)	(862,722)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(40,048,351)	(42,286,550)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,199,059,604	1,089,614,059
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาว	(10,000,000)	(3,860,000,000)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,860,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(1,126,499,917)	(889,403,585)
จ่ายดอกเบี้ย	(95,804,558)	(132,551,175)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,232,304,475)	(1,021,954,760)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(33,244,871)	67,659,299
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	372,223,951	304,564,652
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	338,979,080	372,223,951
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

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 2569 และ 2568 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 49.33



2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน โดยเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ ให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี



4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการพื้นที่

รายได้จากการให้บริการพื้นที่รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองกริสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองกริสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของหน่วยลงทุนที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



หนี้สินทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินค่าธรรมเนียมนั้นเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ



4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ บันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.6 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประกอบด้วย ต้นทุนค่าสิทธิในการใช้ทางเชื่อมต่ออาคาร จากการทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์

กองทรัสต์ฯ บันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

กองทรัสต์ฯ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ 30 ปีโดยวิธีเส้นตรง และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กองทรัสต์ฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.7 ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่

ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.9 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

4.11 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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



ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้จัดการกองกสิศฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.13 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองกสิศฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4.3 เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวโดยใช้วิธีการและ ข้อสมมติที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	2569	2568
ยอดคงเหลือต้นปี	577,146	614,732
เพิ่มขึ้น	-	150,000
จำหน่าย	(49,278)	(200,078)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,696	12,492
ยอดคงเหลือปลายปี	536,564	577,146

รายละเอียดแสดงอยู่ในงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน



6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2569	2568
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	19,888,000	19,716,000
งานระหว่างก่อสร้างเพิ่มระหว่างปี	76,647	146,476
จำหน่ายไประหว่างปี	-	(4,270)
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินประกันความเสียหาย		
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(42,467)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	31,353	29,794
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	19,953,533	19,888,000

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารอิมแพ็คอารีนา และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับบริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้เช่า”) ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับคู่สัญญาดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่สัญญามีผลบังคับใช้ โดยกำหนดการรับค่าเช่าเป็นรายปีและปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าปีก่อนหน้าทุก ๆ 4 ปี

ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวดังกล่าว มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องวางเงินประกันความเสียหายโดยมีมูลค่าเท่ากับ ค่าเช่า 6 เดือนของค่าเช่ารายปีในปีนั้น และกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินประกันดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จึงทำให้ในการบันทึกบัญชีเงินประกันความเสียหายกองทรัสต์ฯ ได้คำนึงถึงมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรกและแสดงเป็นรายการปรับปรุงส่วนต่าง โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะทยอยรับรู้ผลต่างดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินประกันความเสียหายมีมูลค่าปัจจุบันจำนวน 57.5 ล้านบาท นอกจากนี้ในระหว่างปีกองทรัสต์ฯ ได้ทำการรังวัดที่ดินใหม่ ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในที่ดินจำนวน 61.5 ตารางวา โดยมีสาเหตุมาจากการคลาดเคลื่อนจากการรังวัด

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10



กองกริสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าบริการพื้นที่ อัตราการให้บริการพื้นที่ อัตราเสถียรภาพ (Reversionary Yield) และอัตราคิดลด ซึ่งกองกริสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2569	2568	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	16 - 65	15 - 67	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตของรายได้จากการ ให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ)	0.0 - 2.0	0.0 - 2.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการรายวัน (บาทต่อตารางเมตร)	48 - 259	56 - 251	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ กองกริสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

7. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

7.1 สิทธิในการเชื่อมต่ออาคาร

กองกริสต์ฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู ส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ทางเชื่อมต่ออาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย กองกริสต์ฯ ตกลงที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมเชื่อมต่ออาคารเป็นระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดในเดือน มีนาคม 2571 ซึ่งเป็นไปตามจำนวนและข้อกำหนดที่ระบุในบันทึกข้อตกลงดังกล่าว

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	สิทธิในการเชื่อมต่ออาคาร
ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	-
เพิ่มระหว่างปี	143,793
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(4,192)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	139,601



7.2 หนี้สินค่าธรรมเนียม

	(หน่วย: พันบาท)
	2569
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามบันทึกข้อตกลง	100,759
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(3,425)
รวม	97,334
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(47,916)
หนี้สินค่าธรรมเนียม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49,418

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินค่าธรรมเนียมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	สิทธิในการเชื่อมต่ออาคาร
ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	-
บวก: หนี้สินค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	143,793
บวก: ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี	3,921
หัก: ชำระหนี้สินค่าธรรมเนียมระหว่างปี	(50,380)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	97,334

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2569	2568	2569	2568
เงินสด	339	342	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	328,241	347,451	0.40 - 1.00	1.00 - 1.35
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	10,361	24,394	0.40 - 0.50	0.40 - 0.50
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	36	35	-	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	338,640	371,882		
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	338,979	372,224		



กองกสิศฯ ได้จัดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นจำนวนเงินประมาณ 339 ล้านบาท (2568: 372 ล้านบาท) ไว้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองกสิศฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 10) อย่างไรก็ตาม กองกสิศฯ สามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้ค้างชำระ	2569	2568
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	72,117	72,459
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	5,160	6,440
3 - 6 เดือน	38	-
มากกว่า 12 เดือน	2,054	-
รวม	79,369	78,899
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,054)	-
รวม	77,315	78,899

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	2569	2568
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,860 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปีโดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และทยอยชำระคืนเงินต้น เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2568 เป็นรายไตรมาสสิ้นสุดเดือนกันยายน 2572	3,860,000	3,860,000
รวม	3,860,000	3,860,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมฉบับบัญชี	(6,852)	(8,728)
หัก: เงินต้นที่ชำระคืน	(10,000)	-
รวม	3,843,148	3,851,272
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(22,000)	(10,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,821,148	3,841,272



เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการจดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (Loan-to-Value Ratio) และการดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินจำนวนหนึ่งแห่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2569	2568
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	22,000	10,000
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,821,148	3,841,272
รวม	3,843,148	3,851,272

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2569	2568
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	9,924,281	8,867,376
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	40,084	39,221
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	142,481	100,194
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(9,316,133)	(8,426,729)
กำไรสะสมต้นปี	790,713	580,062
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	1,139,904	1,100,055
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	(1,126,500)	(889,404)
กำไรสะสมปลายปี	804,117	790,713



12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
22 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	0.17	251,990
13 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	0.22	326,021
13 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	0.13	192,704
12 กุมภาพันธ์ 2569	1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	0.24	355,785
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วย			1,126,500

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
23 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	0.10	148,228
14 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	0.22	326,128
14 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	0.11	163,063
13 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	0.17	251,985
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วย			889,404

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรีสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรีสต์และรับรองโดยทรีสต์

13.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรีสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

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

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรีสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรีสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรีสต์ฯ

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรีสต์ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรีสต์ฯ



14. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(หน่วย: พันบาท)

	2569	2568
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	145,145	219,741
ค่าสาธารณูปโภค	41,377	40,819
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด	19,713	18,444
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	13,028	10,398
ค่าเบี้ยประกันภัย	8,148	7,587
อื่น ๆ	20,023	19,303
รวม	247,434	316,292

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เอ็กซ์โพลิงก์ โกลบอล เน็ทเวอร์ค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เนชั่น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่



ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองกฤษฎีกา มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองกฤษฎีกา และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2569	2568	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	517,013	481,490	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	56,602	52,127	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	290	290	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	158	267	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด	783	346	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เนชั่น จำกัด	60,498	-	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,953	5,073	อัตราร้อยละ 0.40 - 1.00 ต่อปี (2568: อัตราร้อยละ 1.00 - 1.35 ต่อปี)
รายได้อื่น			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,248	3,485	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	12	24	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เนชั่น จำกัด	740	-	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการพื้นที่			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,572	7,425	ตามที่ย่ำจริง
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เนชั่น จำกัด	113	-	ตามที่ย่ำจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกฤษฎีกา			
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	105,111	104,261	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
ค่าธรรมเนียมทฤษฎี			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	27,329	27,108	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	207,356	216,341	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.4



(หน่วย: พันบาท)

	2569	2568	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	9,554	9,985	ตามที่ย้ายจริง
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	346	346	ตามที่ย้ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน			
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	97,743	63,833	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	3,921	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7.2
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	722	863	ตามมูลค่ายุติธรรม
กำไรสุทธที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	2,360	3,758	ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองกสิศฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	2569	2568
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	160,388	207,306
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	328,277	347,486
ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	44,734	49,651
บริษัท เอ็กซ์โพลิงก์ โกลบอล เน็ตเวอร์ค จำกัด	2,669	2,812
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด	13	-
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เนชั่น จำกัด	10,373	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	821	1,258
สินทรัพย์อื่น		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	670	494
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	6,261	7,382
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด	345	622
บริษัท อิมแพ็คไลฟ์ เนชั่น จำกัด	92	-



	(หน่วย: พันบาท)	
	2569	2568
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	109,578	121,075
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	17,028	16,928
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	4,427	4,401
เงินประกันความเสียหาย		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,053	3,186
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	40	40
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	47	-
บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด	57,533	-
รายได้รับล่วงหน้า		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	736	10,481
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	24	-
บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด	2	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	22,000	10,000
หนี้สินค่าธรรมเนียมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	47,916	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,821,148	3,841,272
หนี้สินค่าธรรมเนียม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	49,418	-
หนี้สินอื่น		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	209	316
บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด	4,142	-

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองกฤษฎีกา ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 50 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองกฤษฎีกา ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 350 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี



17. ภาระผูกพัน

17.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

17.1.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17.1.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2569	2568
จ่ายชำระภายใน:		
1 ปี	73	88
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	21	68

17.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันอื่นเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2569	2568
จ่ายชำระภายใน:		
1 ปี	73	63
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	50	101

17.3 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 36.4 ล้านบาท โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า



18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 517 ล้านบาท (2568: มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 481 ล้านบาท)

19. การบริหารความเสี่ยง

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันความเสียหาย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

19.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ และเงินฝากกับสถาบันการเงินและเงินลงทุนในตราสารหนี้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน



ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าจากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้ไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการกระจายการลงทุนและเลือกลงทุนในกองทุนเปิดซึ่งลงทุนในตราสารหนี้ที่มีระดับความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

19.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาคัดเลือกเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างสม่ำเสมอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะติดตามสภาวะการณ์เศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน และทิศทางอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการรองรับความเสี่ยง



ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2569				
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
	คงที่	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าชุดธรรมดา	-	-	536,564	536,564	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	338,602	377	338,979	0.40 - 0.50, 0.40 - 1.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	-	-	77,315	77,315	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้า	-	-	68,683	68,683	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	180	180	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	203,756	203,756	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	71,522	71,522	-
หนี้สินค่าธรรมเนียม	97,334	-	-	97,334	3.10
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,843,148	-	3,843,148	THOR เกลี้ยเชิงซ้อนบวก อัตราคงที่ต่อปี



(หน่วย: พันบาท)

2568

	อัตราดอกเบี้ย คงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	577,146	577,146	-
เงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด	-	371,845	379	372,224	0.40 - 0.50, 1.00 - 1.35
ลูกหนี้จากการให้เช่า และให้บริการพื้นที่	-	-	78,899	78,899	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้า	-	-	52,774	52,774	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	167	167	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	235,936	235,936	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	15,295	15,295	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,851,272	-	3,851,272	THOR เกลี่ยเชิงซ้อน บวกอัตราคงที่ต่อปี

19.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ฯ อาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทรัสต์ฯ จะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2569					
	เมื่อ				ไม่มี	
	ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	536,564	-	-	-	-	536,564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	338,979	-	-	-	-	338,979
ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	-	77,315	-	-	-	77,315
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	68,683	-	-	-	68,683
เจ้าหนี้อื่น	-	180	-	-	-	180
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	203,756	-	-	-	203,756
เงินประกันความเสียหาย	-	13,989	-	57,533	-	71,522
หนี้สินค่าธรรมเนียม	-	47,916	49,418	-	-	97,334
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	22,000	3,821,148	-	-	3,843,148

(หน่วย: พันบาท)

	2568					
	เมื่อ				ไม่มี	
	ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	577,146	-	-	-	-	577,146
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	372,224	-	-	-	-	372,224
ลูกหนี้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่	-	78,899	-	-	-	78,899
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	52,774	-	-	-	52,774
เจ้าหนี้อื่น	-	167	-	-	-	167
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	235,936	-	-	-	235,936
เงินประกันความเสียหาย	-	15,295	-	-	-	15,295
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	10,000	3,841,272	-	-	3,851,272

19.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองกรรสดำเนินการ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ



20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

2569				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	19,953,533	19,953,533
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	536,564	-	536,564

(หน่วย: พันบาท)

2568				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	19,888,000	19,888,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	577,146	-	577,146

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5 และ 6 ตามลำดับ

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึง 31 มีนาคม 2569 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 148.25 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2569

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2569

ส่วนที่
01สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯส่วนที่
02การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯส่วนที่
03การจัดการและการกำกับ
ดูแลกองทรัสต์ฯส่วนที่
04ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

รายงานประจำปี 2568/2569

189



ทรัสต์

ทรัสต์บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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



www.impactgrowthreit.com

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10

คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนปิ่นเกล้า 3
ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

โทร. +66 (0) 2 833 5589

แฟกซ์. +66 (0) 2 833 5588

อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทร. +66 (0) 2 833 5589

อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th

TRUSTEE

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

REIT MANAGER

บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด
เลขที่ 47/569 - 576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10
คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ 3 ถนนปิ่นเกล้า 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