

GROWTH



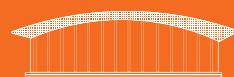
ANNUAL REPORT - 31 MARCH 2015

รายงานประจำปี - 31 มีนาคม 2558



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	02
กอกริสต์	05
กริสต์	06
โครงสร้างกอกริสต์	07
ผู้จัดการกอกริสต์	08
นโยบายการลงทุนของกอกริสต์	28
เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกอกริสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	32
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	33
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	39
นโยบายการกู้ยืมเงิน	42
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	45
ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	60
ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยกริสต์	61
นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	62
ความรับผิดชอบต่อสังคม	63
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกอกริสต์	75
ความเห็นของกริสต์	77
ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกอกริสต์กับผู้จัดการกอกริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง	78
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	88
งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	89





สารจาก ประธานกรรมการ

หนึ่งปีที่ผ่านมาของ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท แม้จะเป็นปีแรกของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกของประเทศไทยและเป็นช่วงเริ่มต้นของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็เติบโตด้วยผลประกอบการที่ดีจนสามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในจำนวนที่น่าพึงพอใจ นอกจากการดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้ว ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทยังพิสูจน์ให้สาธารณชนเห็นร่วมกันว่า กองทริสต์ยังให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอและมีความมั่นคงสูง ด้วยการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่เป็นลักษณะถือสิทธิ์สมบูรณ์อื่นทำให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่านสามารถส่งต่อให้แก่ลูกหลานได้ในภายภาคหน้า พร้อมกันนั้นกองทริสต์เองมีการดำเนินงานอันโปร่งใสตรวจสอบได้ นำไปสู่ความน่าเชื่อถือ และความเชื่อใจที่กองทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้มุ่งมั่นวิริยะอุตสาหะและให้ความสำคัญเป็นอันดับหนึ่ง

ทั้งนี้ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้ให้ความไว้วางใจและความเชื่อใจในทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท และทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทจะยังคงก้าวเดินอย่างมุ่งมั่นและโปร่งใสเพื่อความเติบโตสืบเนื่องจวบจนอนาคตให้สมกับ “In Growth, we trust” หรือ “เราเชื่อมั่นในการเติบโต” และเราจะร่วมเชื่อมั่น ก้าวเดิน เพื่อการเติบโตนั้นต่อไป



พินเอก พิชัย นาคศิริกุล
ประธานกรรมการ

กองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

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

2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการเช่าพื้นที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของ REIT Manager จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของ REIT Manager และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กฤษฎี

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของกฤษฎี

กฤษฎีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของกฤษฎีตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

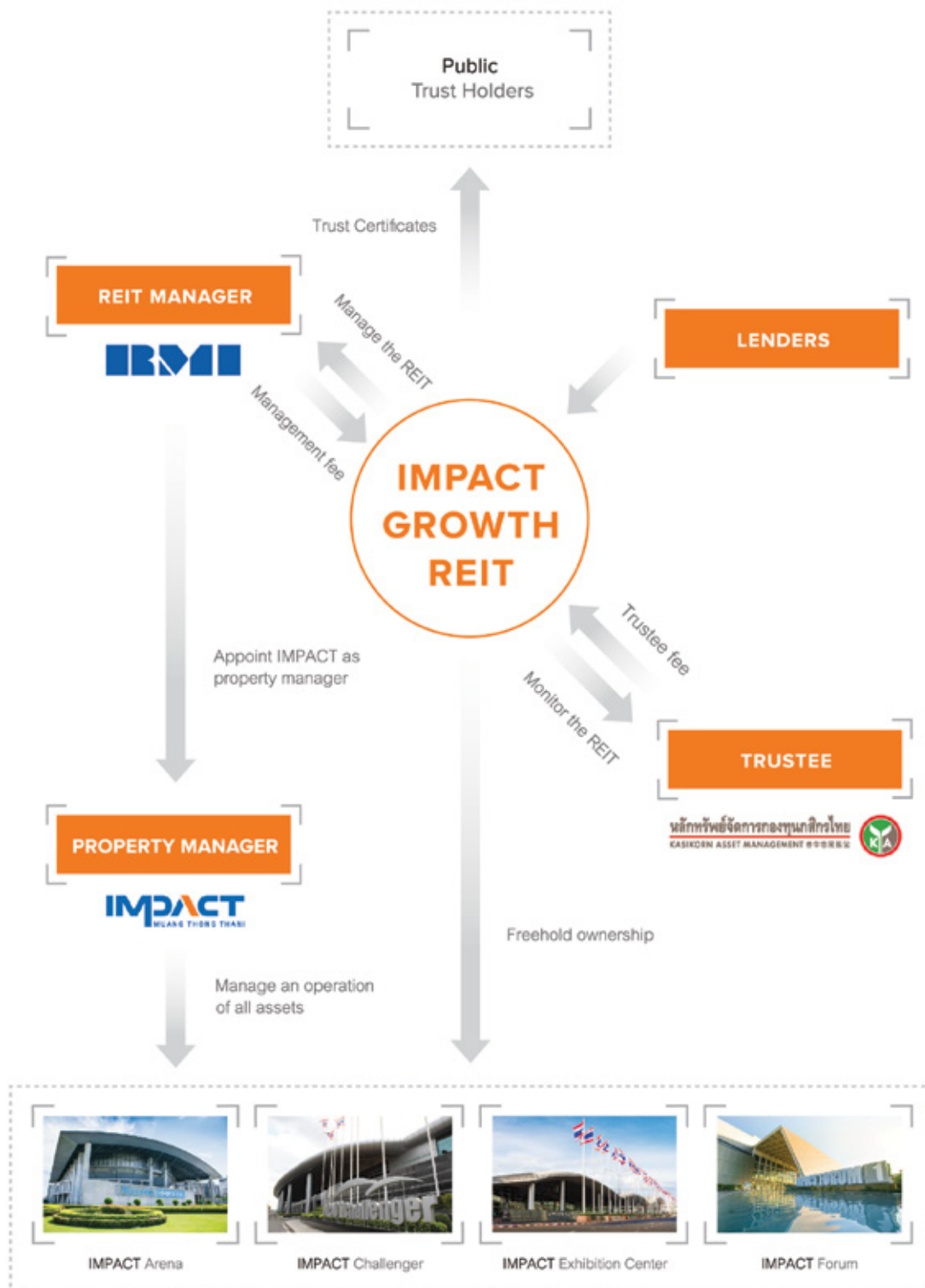
1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์โดยระบุว่ากฤษฎีมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกฤษฎีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าธรรมเนียมกฤษฎี

กฤษฎีของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยกฤษฎี

โครงสร้างกองทรัสต์



ผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT Growth REIT ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์ 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น จำกัด โดยบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น จำกัดถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ IMPACT GROWTH REIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีความหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณ

และมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

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

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (ก) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเพื่อรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (ข) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (ค) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)
 - (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่

- จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูลการช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
 - (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุนข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
 - (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่าเพื่อบันทึกค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เคยเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับ

ที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

2. ความเป็นมาของบริษัท

บริษัทฯ จัดทะเบียนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย สรุปลักษณะสำคัญของบริษัทฯ ได้ดังนี้

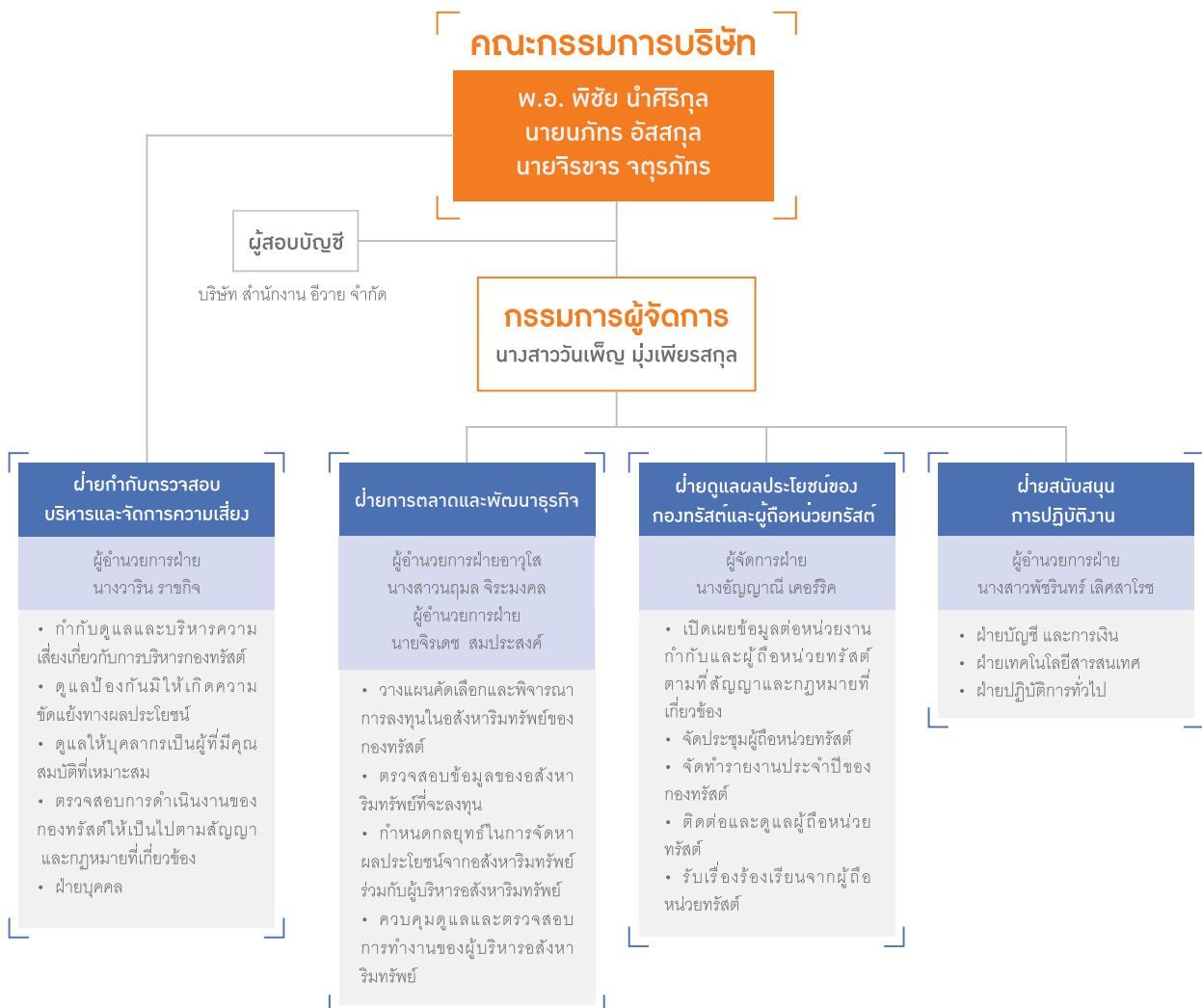
ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จัดตั้งบริษัท	30 กรกฎาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมีเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10 ถนน ปิยะบุลา 3 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ. พิชัย นาคศิริกุล, นายณภัทร อัสสกุล, นายจิรจักร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม

3. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
3	นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
4	นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
	รวม	10,000	100%

4. คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

ก. โครงสร้างบริษัท



ข. ประวัติคณะกรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



พันเอก พิชัย นำศิริกุล

ประธานกรรมการ



นายณภัทร อัสสกุล

กรรมการ



นายจิรชากร วาตุรภัทร

กรรมการอิสระ

พันเอก พิชัย นาคีริกุล

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2520-2522	แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซ็นต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยฟุฟต์, บอสตัน สหรัฐอเมริกา
2517-2520	แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซ็นต์ แมรี นิวออร์ค สหรัฐอเมริกา
2517	แพทย์ฝึกหัด รพ.รามารับดี
2516	แพทยศาสตรบัณฑิต รพ.รามารับดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ประสบการณ์ทำงาน

2536-ปัจจุบัน	แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ รพ. เซนต์ หลุยส์
2529-2530	รองเลขาธิการ สมาคมอุรเวชช์แห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
2528-2529	กรรมการบริหาร สมาคมอุรเวชช์แห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
2523-2536	แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ แผนกทางเดิน หายใจ รพ.พระมงกุฎเกล้า ตัวแทนประเทศไทย คณะกรรมการอายุรศาสตร์และอายุรศาสตร์โรคระบบการ หายใจแห่งสหรัฐอเมริกา
2520	

นายนักธร อัสสกุล

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2545-2547	ปริญญาโทบริหาร สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
2546	Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2537-2541	วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์ วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตส์ สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

2547-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ ไบบูดาโร โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
2544-ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไอเซ็นกลาส จำกัด (มหาชน)
2541-ปัจจุบัน	ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ บริษัท เซ็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด
2547	เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลังกระทรวงการคลัง
2541-2545	เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง

นายจิรชาร จตุรภัทร

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2553	หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)
2548	หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap การค้าพันธบัตร และตลาดการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2546-2548	ปริญญาโทบริหาร สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
2547	นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่โรงเรียนเฉพาะทาง ระดับสูงด้านการจัดการ ปารีส์ 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 มหาวิทยาลัยเวสมินสเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์ทำงาน

2556-ปัจจุบัน	ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ กลุ่มบริษัทออคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
2552-2556	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงานคณะกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัทออคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
2549-2552	นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2548-2549	นักวิเคราะห์, Corporate Finance, กลุ่มพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2544-2546	ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2542-2544	เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย)
2542	นักวิจัย Acom Marketing & Research Consultants Co.,Ltd. Thailand
2541-2542	Asset Realization Officer องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน

ก. ประวัติผู้บริหาร บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



**นางสาววันเพ็ญ
มั่งเพียรสกุล**

กรรมการผู้จัดการ

**คุณวุฒิทางการศึกษา
และการอบรม**

2530

บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

2543-2557

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

2541-2543

ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ
บริษัท ปราเดอร์ คอมเมอร์เชียล
(ประเทศไทย) จำกัด

2539-2541

ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด



**นางวาริน
ราชกิจ**

ผู้อำนวยการ
ฝ่ายการจัดการความเสี่ยง

**คุณวุฒิทางการศึกษา
และการอบรม**

2531

บริหารธุรกิจบัณฑิต
มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ประสบการณ์ทำงาน

2543-2557

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมเนจเม้นท์ จำกัด



**นางสาวนฤมล
จิระมงคล**

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด
และพัฒนารัฐกิจ

**คุณวุฒิทางการศึกษา
และการอบรม**

รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

วิทยาศาสตรบัณฑิต

สาขาการบริหารการโรงแรมและภัตตาคาร
University of Nevada at Las Vegas,
Nevada, USA

หลักสูตรประกาศนียบัตร สาขาเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการตลาด)
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

Certificate in Professional Convention
Management
and Certificate in Professional Exhibition
Management
Singapore Association of Convention
and Exhibition and Supplies

Certificate in Public Venue Management
Brisbane, Australia

Holiday Inn Worldwide
Reservation System
Brussels, Belgium

ประสบการณ์ทำงาน

2557

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนารัฐกิจ
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

2542-2557

ที่ปรึกษาผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
ผู้อำนวยการฝ่ายขาย
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

2540-2542

รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค
2534-2540

รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการลูกค้า
ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายขาย
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



นายจิรเดช สมประสงค์

ผู้อำนวยการ
ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม

2555

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด
University of Northumbria, Newcastle,
United Kingdom

ประสบการณ์ทำงาน

2557-2558

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนา
ธุรกิจ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

2556-2557

ผู้จัดการอาวุโส, Total Media and Business
Strategy

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

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและ
สนับสนุนฝ่ายปฏิบัติการ

คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม

2538-2541

บัณฑิตมหาบัณฑิต

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2530-2534

บัณฑิตบัณฑิต

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

2547-2557

นักบัญชี

บริษัท โรวีไทย จำกัด

2542-2547

ผู้จัดการฝ่ายการจัดการบัญชี

บริษัท ชินไดคอนซัลติ้ง จำกัด



นางอัญญาณี เคอร์ริค

ผู้จัดการฝ่ายดูแลผลประโยชน์
ของกองกริสต์และผู้ถือหุ้นกริสต์

คุณวุฒิทางการศึกษา และการอบรม

2551

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

เศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ
(หลักสูตรภาษาอังกฤษ)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2547

วารสารศาสตรบัณฑิต

สาขาหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

2556-2557

นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ทีทีบีบลิว จำกัด (มหาชน)

2555-2556

นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

2551-2555

เจ้าหน้าที่จัดการเงินลงทุน

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) นายณภัทร อัสสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการบริหารของบริษัท สยาม เอสเตท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทางธุรกิจ (โรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ)
- 2) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 – กรกฎาคม พ.ศ. 2556
- 3) นางสาวนฤมล จิระมงคล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มิถุนายน พ.ศ. 2542 – กรกฎาคม พ.ศ. 2556
- 4) นางวรินทร์ ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 - สิงหาคม พ.ศ. 2557
- 5) นายจิรเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 - กันยายน พ.ศ. 2557

จ. ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กรมีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับ

ผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัท หรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

จ. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ. 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 ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือกรรมการมี ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้ว แต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้ รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่ อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้อง กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วน ที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน ร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน ที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมทั้งจะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจ หลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วย การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอื่นไม่เป็นกรณีที่เกี่ยวกับการ ซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลใน รายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้ความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่ เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็น ไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกอง ทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณา และรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่จำเป็นและการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆ ของกองทรัสต์เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

6. นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่จำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามที่ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
- (2) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และ มาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลา ก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ข้างต้นด้วย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีนี้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ร้องขอ

(3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

(4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก๊สและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนาจความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

7. ระบบควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามพรบ.ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

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

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- 2.1 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 2.2 ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.3 ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
- 2.4 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 2.5 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.6 ระบบการควบคุมภายใน
- 2.7 ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 2.8 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนของสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1.	ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน) • ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
2.	ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง • ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)

	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
3.	ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถ และสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก service provider (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)
4.	ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)
5.	ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน)
6.	ระบบการควบคุมภายในและระบบการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง) • ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน) • ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)

	ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
7.	ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้จัดการ และ บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
8.	ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุน อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูล และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
9.	ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์)
10.	ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์)

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แต่ละกองทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าแสดงสินค้าและการประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อจัดงานแสดงคอนเสิร์ต งานกีฬาในร่ม งานจัดเลี้ยง สวนสนุกกลางแจ้ง โรงแรมที่อยู่ในบริเวณการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมเพื่อผู้ให้บริการเข้าพัก และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- 1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- 2) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปเป็นบุคคลภายนอก

1.2 ข้อยกเว้นการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้และนอกจากนี้กองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า

1.3 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- 1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
- (ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
 - การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อตามข้อกำหนดตามข้อ 11.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (ข) การได้มาซึ่งหลักทรัพย์เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
 - กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน 1.3 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อ 1.3 (1) (ข) โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

2. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- 1) พันธบัตรรัฐบาล
- 2) ตัวเงินค้ำ
- 3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้รัฐบาลหรือหุ้นกู้เอกชนที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

- 4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- 6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- 7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้กรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- 8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- 9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commission (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- 10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้เข้ากรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลการกรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบปีบัญชีนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สิน 4 อาคารพร้อม
ส่วนควบ ตามรายละเอียดปรากฏในข้อรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

1. ทรัพย์สินที่ลงทุน



ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2541 อาคารสูง 5 ชั้นที่ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอิมแพ็คอินเตอร์การแสดงแบบมีที่นั่ง 5 ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 12,000 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร

- ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอิมแพ็คอินเตอร์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมแพ็คอินเตอร์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมแพ็ค

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสาร และกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



ศูนย์การแสดงผลสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2541 สำหรับอาคาร 1-4 และในปี พ.ศ. 2546 สำหรับอาคาร 5-8 อาคารศูนย์แสดงผลสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงผลสินค้า 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 6 ห้อง

อาคาร 1-4 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงาน ห้องปฐมพยาบาล Cyber Café และห้องละหมาด
- ชั้น 2 จัดให้มีห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง สามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆ และยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด
- ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร

อาคาร 5-8 มีความสูง 2 ชั้น

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

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ทั้งนี้รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

99,519 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

53,471 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็คฟอรัมและอาคารจอดรถ

อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องประชุม Banquet และห้องแชฟไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องประชุมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่จัดงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โคมอนด์บอลรูม และห้องแชฟไฟร์ นอกจากนี้ยังมีส่วนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง

อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา ทั้งนี้รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสาร และกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



อาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี 2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วยห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถ ซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมพยาบาลและอื่นๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้องรับรองVIP ห้องละหมาด ห้องเด็ก พร้อมของเล่น ศูนย์อาหารSky Kitchen และอื่นๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วยPress Center, Titanium Lounge ห้องเอนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64ไร่ 2งาน 11.9 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20ไร่ 1งาน 44.4ตารางวา ทั้งนี้รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสาร และกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรท

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

ลำดับ	อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1	อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2	ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม		
3	ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4	อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	30994 เลขที่ดิน 10 41954 เลขที่ดิน 27	64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา

2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ผู้ประเมิน บริษัท ไจন্ส แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และงานระบบ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต ซึ่งคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินในอนาคต คิดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ หรืออาจสรุปได้ว่าวิธีรายได้นั้นทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยราคาประเมินล่าสุด เท่ากับ 19,603 ล้านบาท

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การประเมินด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์ มีสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์ดังนี้

สมมติฐาน	รายละเอียด
วิธีการประเมินมูลค่า (Appraisal Approach)	วิธีรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคต หลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์
ระยะเวลาการประเมินค่า (Appraised Period)	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน (Hall Area)	122,165 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่เพื่อจัดงาน (Occupancy Rate)	ประมาณร้อยละ 55 - ร้อยละ 57 ของพื้นที่สำหรับให้บริการจัดงาน
อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดงาน (Venue Service Rate)	ประมาณ 61 - 88 บาท ต่อตารางเมตร
อัตราการเติบโตของค่าบริการพื้นที่ (Growth Rate)	ร้อยละ 4 ทุกปีสำหรับ 4 ปีแรก จากนั้นกำหนดให้เติบโตเท่ากับร้อยละ 3.5 ทุกๆ ปี
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ (Food & Beverage Rights Fee Rate)	ร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน	รายละเอียด
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ของภัตตาคาร (Restaurant Rental Fee Rate)	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินการภัตตาคารบนพื้นที่ของภัตตาคารทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาของภัตตาคาร (Media Rights Fee Rate)	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของภัตตาคารทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่ (Rental Growth Rate)	ร้อยละ 5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure)	ร้อยละ 3 ของรายได้ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภท 1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) เท่ากับ - 1 ต.ค. 57 - 31 มี.ค. 58 เท่ากับร้อยละ 1 - 1 เม.ย. 58 - 31 มี.ค. 59 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 1.75 - 1 เม.ย. 59 - 31 มี.ค. 60 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 4.5 - 1 เม.ย. 60 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 5.5 โดยคำนวณจากร้อยละของรายได้ทั้งหมดของภัตตาคารไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นๆ 2. ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) เท่ากับอัตรา ดังต่อไปนี้ - 1 ต.ค. 57 - 31 มี.ค. 58 เท่ากับร้อยละ 1.25 - 1 เม.ย. 58 - 31 มี.ค. 59 เท่ากับร้อยละ 1.75 - 1 เม.ย. 59 - 31 มี.ค. 60 เท่ากับร้อยละ 5.75 - 1 เม.ย. 60 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 6.75 โดยคำนวณจากร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของภัตตาคาร
อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	ร้อยละ 3.5
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5

ทั้งนี้ ผู้จัดการภัตตาคารได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ภัตตาคารจะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และเนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการภัตตาคารเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

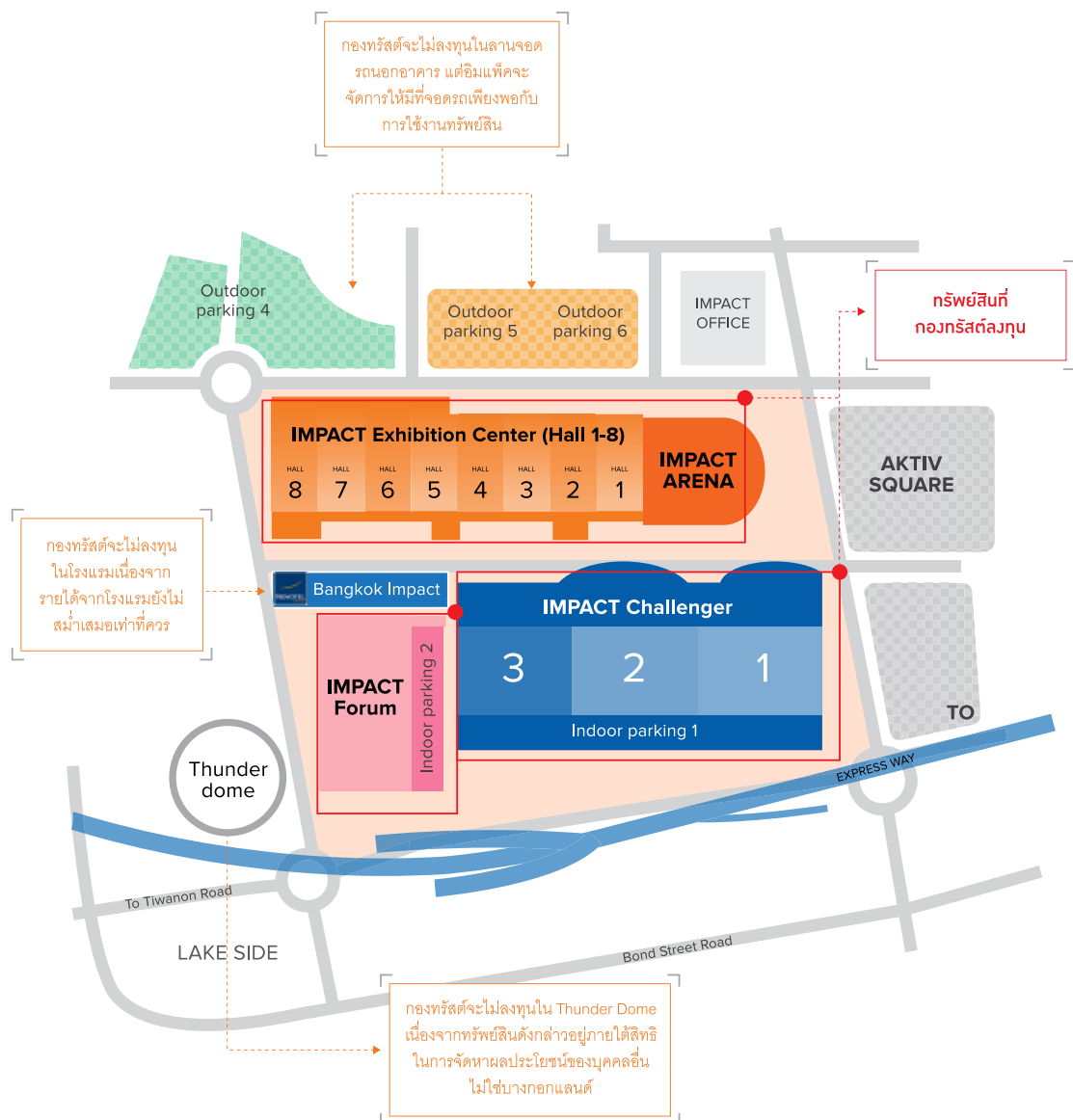
3. กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย ไม่มี

4. ราคาที่ได้มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น ไม่มี

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ดังที่แสดงไว้ในแผนภาพด้านล่างอันได้แก่ ที่ดินและอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ตลอดจนงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ทั้งนี้รายละเอียดสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้



อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,810 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 16,294 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า
ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 99,519 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 53,471 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม
ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารศูนย์ประชุม อาคารจอดรถและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 122,191 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 25,943 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
อาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 221,309 ตารางเมตร โดยรวมพื้นที่อาคาร Delivery Bay ซึ่งต่อเติมภายหลังแล้ว หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 69,898 ตารางเมตร

2. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ไม่มี

นโยบายการกู้ยืมเงิน

1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1.1 กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 1.2 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.3 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 1.4 กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 1.5 กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 2.1 การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- 4.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- 4.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

5. วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- 5.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- 5.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทน
- 5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 1.1.3 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1.1.4 ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนดต่อไป

7. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาทสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คเวิรด์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 3,900 ล้านบาท สำหรับเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 200 ล้านบาท สำหรับปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
อายุเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: 5 ปี และ 7 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: 5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาปรับแผนชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการพิจารณาริไฟแนนซ์เงินกู้นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด

การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ 3,900,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ร้อยละ 19.11 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

8. ประโยชน์ของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กลุ่มทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนั้นกองทรัสต์ยังมีเงินกู้ยืมสำหรับการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่นในการกู้ยืม

ในส่วนของเงินกู้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากสถาบันการเงินสำหรับการดำเนินการดังกล่าว อาจต่ำกว่าจำนวน 200 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ต้องใช้จริงในการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต กระแสเงินสดในอนาคตจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคตในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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

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

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมประเภท MICE มีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้น อันเป็นผลมาจากการก้าวเข้ามามีบทบาทมากขึ้นของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจกำลังพัฒนาในแถบเอเชียแปซิฟิก ซึ่งเป็นกลุ่มประเทศที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศแถบยุโรปค่อนข้างน้อย อีกทั้งยังมีการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศที่ค่อนข้างแข็งแกร่ง รองรับด้วยกลุ่มแรงงานที่มีความสามารถและมีความยืดหยุ่นสูง ตลอดจนมีสถานะเงินเฟ้อต่ำ ทำให้เอเชียแปซิฟิกเป็นกลุ่มประเทศที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยเติบโตถึงร้อยละ 6.1 ในปี พ.ศ. 2556 และคาดว่าจะโตขึ้นถึงร้อยละ 6.2 และ 6.5 ในปี พ.ศ.2557 และพ.ศ. 2558 ตามลำดับ ด้วยเหตุดังกล่าว ธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกจึงน่าจะได้รับการพัฒนาและมีโอกาสในการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การแข่งขันที่มากขึ้นทำให้แต่ละประเทศต้องหาจุดเด่นของตนเองในการแข่งขันและเสนอบริการที่มีความหลากหลายให้แก่ลูกค้ากลุ่มต่างๆ โดยในปัจจุบันรัฐบาลในแต่ละประเทศได้ให้ความสนใจและให้การสนับสนุนผู้ประกอบการในกลุ่มนี้มากขึ้น และได้ออกนโยบายต่างๆ เพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรม MICE ให้เป็นหนึ่งในกลไกสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีจุดมุ่งหมายสำคัญในการสร้างประโยชน์ให้แก่ประเทศในหลายระดับ อันได้แก่

- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรง (Direct Interests) เช่น ผู้จัดงาน บริษัทรับเหมาก่อสร้าง บริษัทจัดการขนส่งสินค้าและสถานที่จัดงาน
- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่อง (Indirect Interests) เช่น ธุรกิจร้านอาหาร โรงแรม ศูนย์การค้า บริษัททัวร์ สายการบิน ธุรกิจบันเทิง ธุรกิจประชาสัมพันธ์และโฆษณา
- ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นตกทอด (Induce Interest) เช่น ผลประโยชน์ที่ส่งผลมายังประเทศไทยที่ไม่สามารถคิดมูลค่าได้และภาพลักษณ์ที่ดีต่อประเทศ เป็นต้น

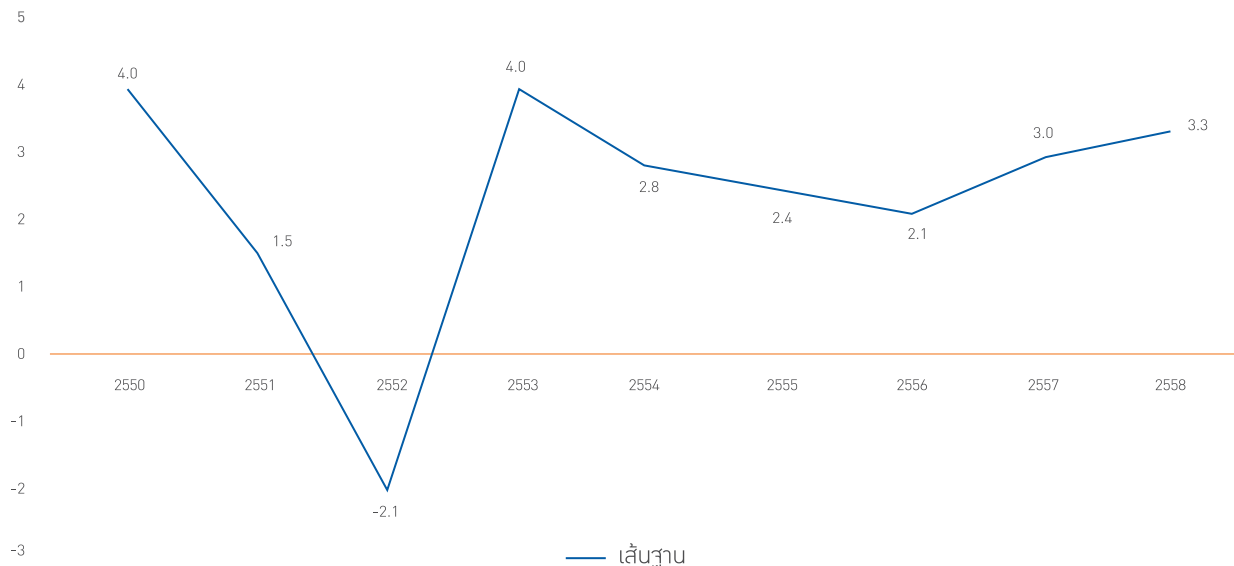
ที่มาของข้อมูล : Economic review and Outlook Implications for Pacific December 2014

ภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อเศรษฐกิจโลก

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งครอบคลุมถึงอุตสาหกรรม MICE นั้นมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสถานะเศรษฐกิจ โดยในกรณีที่เศรษฐกิจในระดับมหภาคมีการเจริญเติบโตได้ดี มีความต้องการใช้บริการและสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดงาน MICE ประเภทต่างๆ ที่เพิ่มมากขึ้น และมีผู้ผลิตสินค้า/ให้บริการจำนวนมาก ลูกค้าจะเลือกซื้อบริการ/รับบริการจากผู้ผลิต/ผู้ให้บริการซึ่งที่สามารถตอบสนองความต้องการ

ได้มากที่สุด การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การประชุมต่างๆ จึงต้องนำเสนอตนเองเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากอุตสาหกรรม MICE มีการเจริญเติบโต การเดินทางท่องเที่ยวทั้งภายในและต่างประเทศก็จะมี การเจริญเติบโตที่สอดคล้องกัน จึงอาจกล่าวได้ว่าอุตสาหกรรม MICE และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวนั้นเกี่ยวข้องกับภาวะเศรษฐกิจอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้

กราฟแสดงการเติบโตของเศรษฐกิจโลก



ที่มา: World Economic Situation and Prospects 2014

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเพียงเล็กน้อยและคาดการณ์ว่าจะโตขึ้นจากอัตราการเติบโตร้อยละ 2.4 ในปี พ.ศ. 2555 เป็นร้อยละ 2.1 และร้อยละ 3.0 ในปี พ.ศ. 2556 และพ.ศ. 2557 ตามลำดับ แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังมีความอ่อนแอ ทำให้เกิดความกังวลโดยเฉพาะในประเทศที่พัฒนาแล้วตัวอย่างเช่นสหรัฐอเมริกาที่เผชิญปัญหาวิกฤตซับไพรม์ (Sub-Prime) และปัญหาการว่างงานที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจอื่นๆ และฝั่งทวีปยุโรปจากปัญหานี้สินทรัพย์ของกรีซ โปรตุเกส สเปน และอิตาลี ที่ส่งผลให้เศรษฐกิจในภูมิภาคอยู่ในช่วงชะลอตัว

แม้ว่าการขยายตัวของประเทศกำลังพัฒนาและตลาดเกิดใหม่ในช่วงที่ผ่านมาได้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ดี แต่ก็อาจได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว ในขณะที่วิกฤตอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวก็ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจและภัยธรรมชาติ โรคระบาด รวมถึงความไม่แน่นอนด้านการเมือง อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของรายได้จากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมของโลก (Global GDP) ยังคงสะท้อนภาพบวกรวมทั้งการเติบโตในอัตราการจ้างงานสะท้อนถึงโอกาสการเติบโตของอุตสาหกรรม MICE ในแถบประเทศกลุ่มกำลังพัฒนา ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วยเช่นกัน

รายงานของ World Travel & Tourism Council (WTTC) ปี พ.ศ.2558 แสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวสนับสนุนให้ GDP ของโลกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ในปี พ.ศ. 2557 โดยการเพิ่มขึ้นนี้เป็นการเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 3.0 และยังสร้างงานมากกว่า 105 ล้านตำแหน่งซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรงจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

คาดว่าในปี พ.ศ. 2558 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวน่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3.7 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่ร้อยละ 3.3 รายได้รวมจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2557 ซึ่งเท่ากับ 7,580.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งเท่ากับ 9.8% ของ GDP คิดเป็น 7863.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ เท่ากับ 9.9% ของ GDP และคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 3.8% ทุกปี เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 11,381.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ ในปี พ.ศ. 2568 คิดเป็น 10.5% ของ GDP

ส่วนการจ้างงานเพิ่มขึ้น 2% ในปี พ.ศ. 2558 คิดเป็นตำแหน่งงานทั้งสิ้น 107.5 ล้านตำแหน่งและคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี คิดเป็นมูลค่าตำแหน่งงานทั้งสิ้นในปี พ.ศ. 2568 เป็น 130.6 ล้านตำแหน่ง ทั้งนี้ แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในระยะยาวคาดว่าจะเป็นไปได้ในทิศทางที่ดี

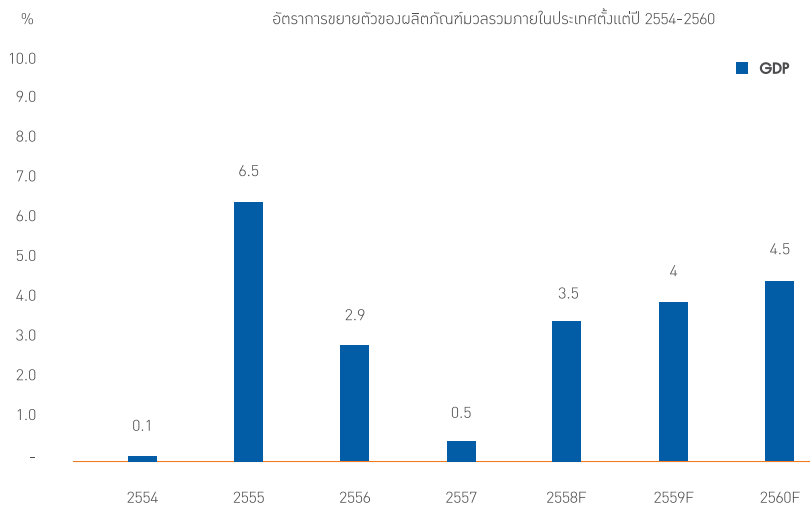
องค์การการท่องเที่ยวโลก (UNWTO) ประเมินว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งนับว่าสูงกว่าอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในช่วงฟื้นตัว จากข้อมูลในอดีตพบว่าอุตสาหกรรม MICE มีอัตราการเติบโตอย่างสม่ำเสมอและมีความสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่าธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม MICE จะเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างมั่นคง รวมถึงสามารถฟื้นตัวจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจได้เร็วกว่าหลายอุตสาหกรรมโดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชียแปซิฟิกซึ่งเป็นภูมิภาคที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงและได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยกว่าเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีโอกาสเติบโตได้ดี

ที่มา: World Travel & Tourism Council 2015

แนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (Gross Domestic Product)

แม้ว่าประเทศไทยจะพบกับปัญหาความวุ่นวายทางการเมืองในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจในระดับมหภาคโดยภาพรวมของประเทศไทยยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องจากพื้นฐานของเศรษฐกิจไทยที่มีความแข็งแกร่งในระดับหนึ่ง โดยแผนภาพดังต่อไปนี้แสดงถึงอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศไทยในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 - พ.ศ. 2557 และประมาณการอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปี พ.ศ. 2558 – 2560

ตารางแสดงอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554-2557 และประมาณการอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปี พ.ศ. 2558 2559 และ พ.ศ. 2560



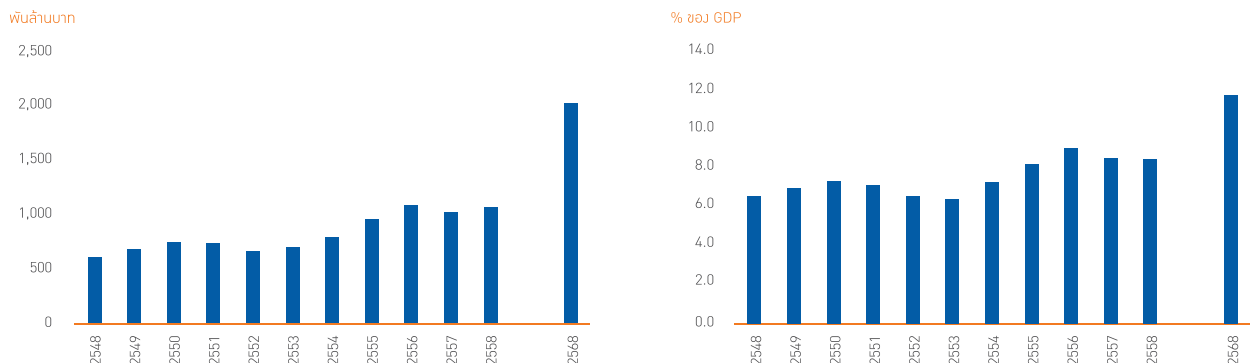
ทั้งนี้ นักวิเคราะห์คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในระดับมหภาคของไทยน่าจะมีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.5, 4 และ 4.5 ในปี พ.ศ. 2558, 2559 และ ปี พ.ศ. 2560 ตามลำดับ หลังจากปัญหาทางการเมืองภายในประเทศมีแนวโน้มที่จะคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น โดยอาศัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ยังมีความแข็งแกร่งในระดับหนึ่ง ซึ่งการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจทางด้าน MICE รวมถึงศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติในประเทศไทย

ที่มา : ธนาคารโลก (World Bank) 2014

สถานการณ์ท่องเที่ยวของประเทศไทย

ประเทศไทยถือเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เดินทางมาท่องเที่ยวทั้งเชิงธุรกิจและเชิงนันทนาการ ในแต่ละปีมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากเดินทางมาเพื่อเข้าร่วมกิจกรรม MICE ในประเทศไทย ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมของประเทศไทย

THAILAND: DIRECT CONTRIBUTION OF TRAVEL & TOURISM TO GDP¹



ที่มา : WTTC Travel & Tourism Economic Impact Thailand 2015

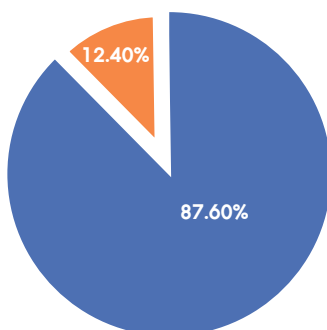
จะเห็นว่ารายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี พ.ศ. 2557 ประเทศไทยมีรายได้จากผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นโดยตรงจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,037.3 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16 ของ GDP รวมของประเทศ และประเมินว่ารายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ในปี พ.ศ. 2558 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 จนถึง ปี พ.ศ. 2568 คาดว่ารายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7% ต่อปีคิดเป็นมูลค่า 2,045 พันล้านบาท การเติบโตที่เข้มแข็งและต่อเนื่องของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยจะส่งผลทำให้อัตราการจ้างงานภายในประเทศไทยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

โดยรายได้ของประเทศที่คาดว่าจะเติบโตเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวส่วนหนึ่งจะมาจากการขยายตัวของธุรกิจ MICE ที่มีความสอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

แผนภาพสัดส่วนของรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์และการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ ปี พ.ศ. 2555

Thailand Travel & Tourism's Contribution to GDP

Business vs. Leisure 2557



- การท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ
- การท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์

ที่มา: WTTC Travel & Tourism Economic Impact ปี พ.ศ. 2558

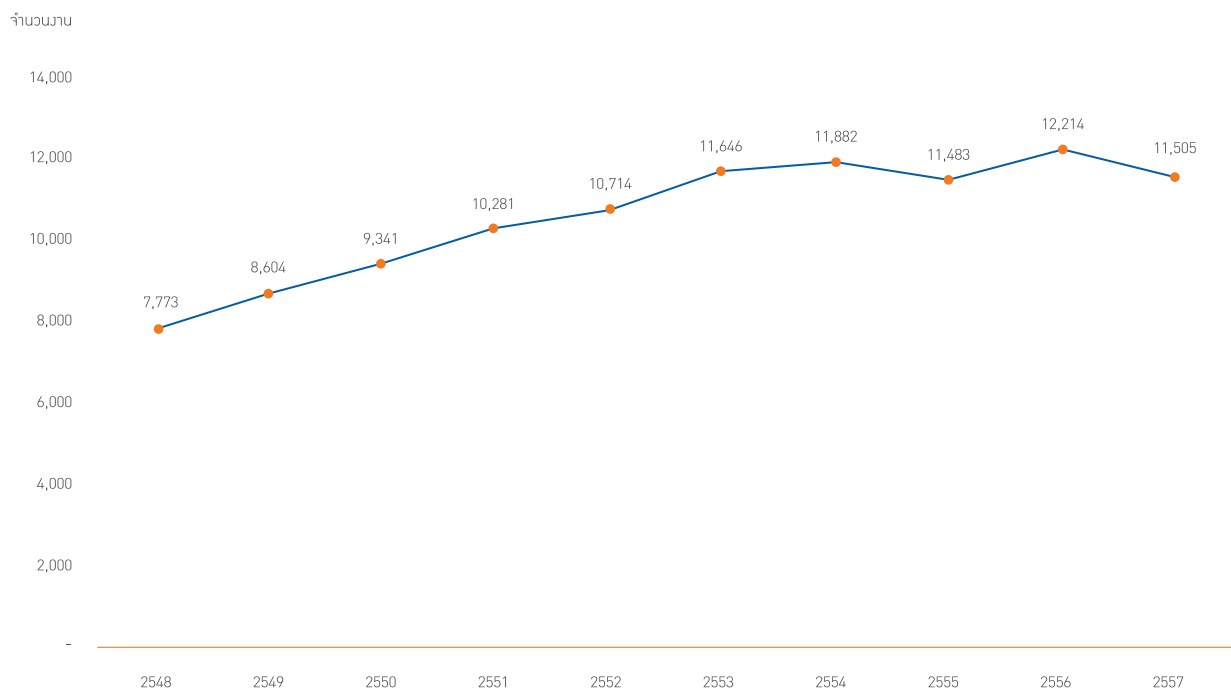
รายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์และการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจได้เท่ากับ 87.6% ของ Direct Contribution & Tourism to GDP ในปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ 1,641.7 พันล้านบาท เทียบกับ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ 12.4% ของ Direct Contribution & Tourism to GDP รายได้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์และการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 3.5% ในปี พ.ศ. 2558 เป็นมูลค่า 1,699.1 พันล้านบาท และจะเพิ่มขึ้นปีละ 6.9% คิดเป็นมูลค่า 3,297.2 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2568 ส่วนรายได้จากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเชิงธุรกิจคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 4.8% ในปี พ.ศ. 2558 เป็นมูลค่า 243.4 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้น 4.7% คิดเป็นมูลค่า 385.3 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2568

จะเห็นว่าอัตราการเติบโตของการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจนั้นมีมากกว่าการท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์และการท่องเที่ยวเชิงธุรกิจจะเป็นประโยชน์ต่ออัตราการเติบโตและโอกาสขยายตัวของธุรกิจของกลุ่มอุตสาหกรรม MICE นั้นเอง

ทิศทางและความสำคัญของอุตสาหกรรม MICE ของโลก

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญโดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศในการสร้างรายได้ สร้างงานและก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

แผนภาพแสดงจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี พ.ศ. 2548 - 2557



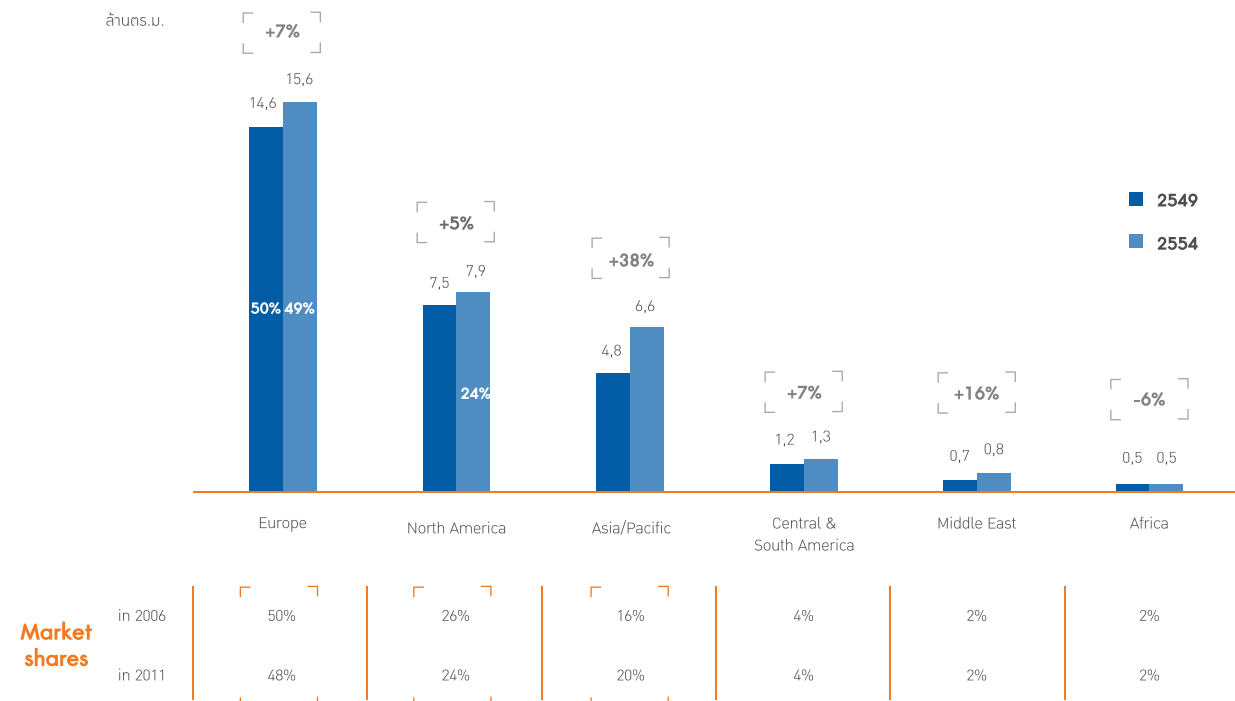
ที่มา : ICCA Statistics Report 2014

อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report ปี พ.ศ. 2548 – 2557 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่า ในปี พ.ศ. 2557 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 11,505 ครั้ง ลดลงจากปีก่อนหน้า 709 ครั้ง หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 การลดลงดังกล่าวเป็นการลดลงที่สอดคล้องกับการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2557

อย่างไรก็ดีหากมองในระยะยาวแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 – 2557 จำนวนการจัดงานแสดงทั่วโลกมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี คิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 5.62 ต่อปี

นอกจากจำนวนงานที่จัดขึ้นในประเทศไทยแล้วเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆในโลก ปี พ.ศ. 2557 ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 33 และเมื่อเทียบกับกลุ่มเอเชียแปซิฟิก กรุงเทพฯ อยู่ในอันดับที่ 9 ตามตารางดังต่อไปนี้

แผนภาพแสดงทิศทางและส่วนแบ่งทางการตลาดของศูนย์นิทรรศการและการประชุมระหว่างปี 2549 และ 2554



ที่มา : UFI, Global Exhibition Industry statistics March 2011

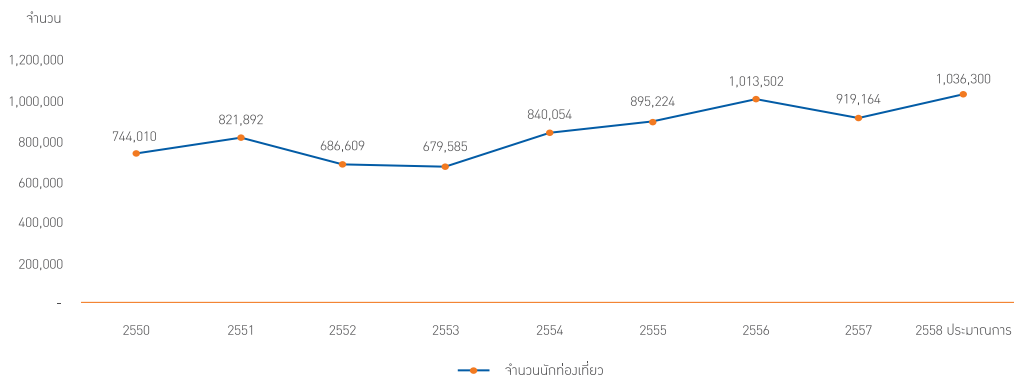
อ้างอิงจาก UFI (The Global Association of the Exhibition Industry) พบว่าในปี พ.ศ. 2554 ทั่วโลกมีศูนย์การจัดงานแสดงจำนวน 1,197 ศูนย์ (ซึ่งรวมเฉพาะศูนย์การจัดแสดงสินค้าที่มีขนาดมากกว่า 5,000 ตารางเมตรเท่านั้น) รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมด 32.6 ล้านตารางเมตร โดยเฉลี่ยนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 มีพื้นที่การจัดงานแสดงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.3 ต่อปี คิดเป็นพื้นที่งานแสดงเพิ่มขึ้นทั้งหมด 3.4 ล้านตารางเมตร และจัดเป็นพื้นที่งานแสดงจัดใหม่ร้อยละ 54 และพื้นที่ต่อเติมคิดเป็นร้อยละ 46 ซึ่งถือได้ว่าเป็นสัญญาณที่ดีที่บ่งชี้ถึงการเข้าสู่ภาวะการเติบโตของอุตสาหกรรม MICE

อุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2554 สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปท. ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรม MICE ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ MICE 54 สำหรับช่วงระยะเวลา 5 ปี ซึ่งแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อขยายอุตสาหกรรม MICE ของไทยให้เติบโตในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ให้ถึงร้อยละ 30.9 หรือคิดเป็นจำนวน 1.11 ล้านคน ซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวในด้านรายได้ของอุตสาหกรรม MICE ให้มากกว่าร้อยละ 41.5 คิดเป็นรายได้ 1.1 แสนล้านบาท

แม้ว่าในปัจจุบันอุตสาหกรรม MICE ของไทยจะมีส่วนแบ่งตลาดเพียงประมาณร้อยละ 9 ของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม แต่จากทิศทางการพัฒนาและการขยายธุรกิจอุตสาหกรรม MICE ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า บวกกับการปฏิบัติตามแผนยุทธศาสตร์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในอุตสาหกรรม MICE ทำให้คาดว่าส่วนแบ่งตลาดของอุตสาหกรรม MICE จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 12.15 ของตลาดการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม พร้อมกับการผลักดันให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ MICE ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ภายในปี พ.ศ. 2559

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2547-2557

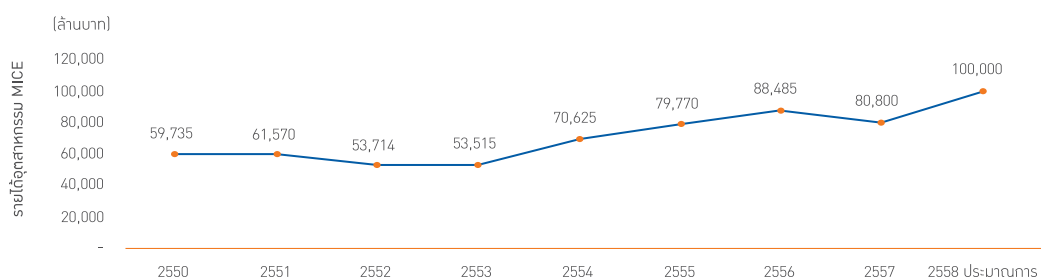


ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปีพ.ศ. 2557

นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 โดยในปี พ.ศ. 2554 ถือเป็นปีที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดในรอบตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550-2554 โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ถึง 840,054 คน อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2553 ประเทศไทยประสบวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาการเมืองภายในประเทศทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ลดลง 64,425 คน จากปี พ.ศ. 2550 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงประมาณร้อยละ 8.6

หลังปี พ.ศ. 2553 จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวประมาณ 1,013,800 คน ในปี พ.ศ. 2556 แต่ในปี พ.ศ. 2557 จำนวนนักท่องเที่ยวมีการลดลงจำนวน 94,338 คน เนื่องจากเกิดปัญหาทางการเมืองและการประกาศภาวะฉุกเฉินภายในประเทศ แต่มีการคาดการณ์ว่าจะมีกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่จะเดินทางเข้าในประเทศไทยเพิ่มเป็นประมาณ 1,036,300 คน ในปี พ.ศ. 2558

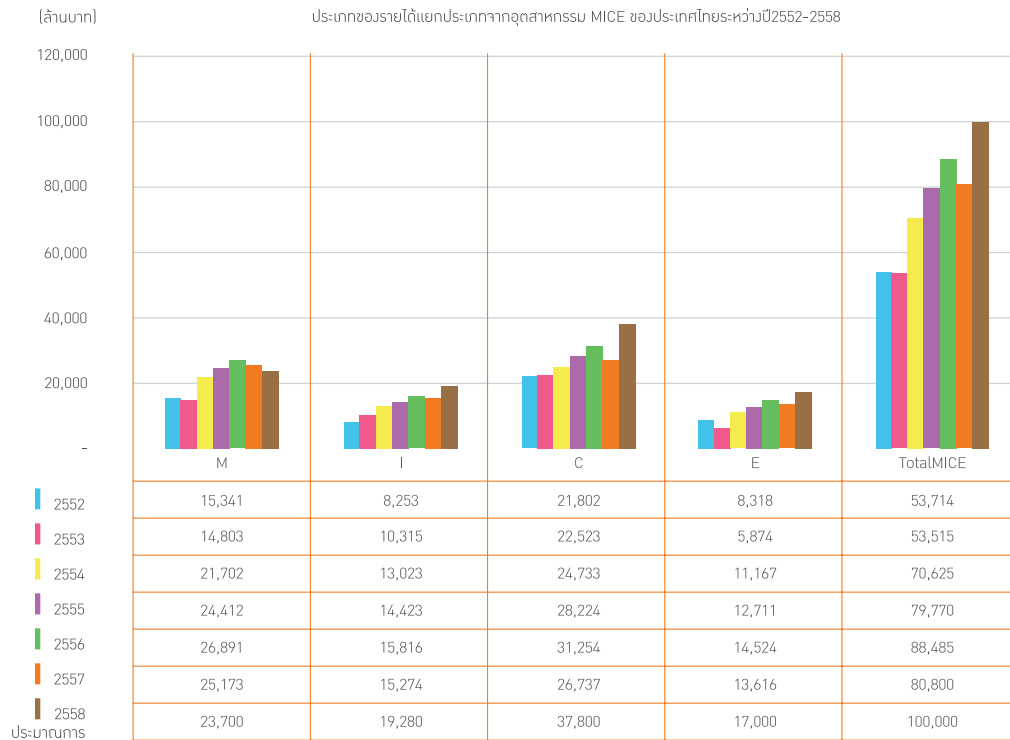
แผนภาพแสดงประมาณรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2547-2557



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปี พ.ศ. 2557

ในปี พ.ศ. 2550 ประเทศไทยมีรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ประมาณ 59,735 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่สูงที่สุดในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2550 - 2554 แต่เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจและปัญหาทางการเมืองภายในประเทศทำให้รายได้จากอุตสาหกรรม MICE ลดลงเล็กน้อย ในปี พ.ศ. 2553 และหลังจากนั้น ก็มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนปี พ.ศ. 2556 อุตสาหกรรม MICE สามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยสูงถึง 88,485 ล้านบาท แต่เนื่องจากในปี พ.ศ. 2557 เกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมืองจึงทำให้รายได้อุตสาหกรรมลดลง 80,800 ล้านบาท และคาดการณ์ในปี พ.ศ. 2558 ว่าจะมีรายได้จากอุตสาหกรรม 100,000 ล้านบาท

แผนภาพแสดงประเภทของรายได้แยกประเภทจากอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2558



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปี พ.ศ. 2557

จากปี พ.ศ. 2552 – พ.ศ. 2558 ทิศทางของอุตสาหกรรม MICE ได้มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้มากที่สุดในปี พ.ศ. 2556 และรองลงมาได้แก่ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Travel Incentive) และธุรกิจการจัดแสดงงานสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition) ตามลำดับ และในปี พ.ศ. 2556 ทุกๆ กลุ่มธุรกิจสามารถสร้างรายได้ ได้มากกว่าปีที่ผ่านมา

ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบปัญหาที่เกิดจากผลกระทบของ อุทกภัย โรคระบาด เศรษฐกิจ และวิกฤตทางการเมือง ซึ่งทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ลดลง แต่เมื่อเหตุการณ์เข้าสู่ภาวะปกติก็สามารถฟื้นตัวได้เร็วกว่าธุรกิจภาคอื่นๆ

ตารางแสดงอันดับจำนวนการจัดงานประชุมของแต่ละประเทศ

Rank	Country	Meeting
1	U.S.A	831
2	German	659
3	Spain	578
4	United Kingdom	543
5	France	533
6	Italy	452
7-32	countries that have event from 337-124 events	5,327
33	Chile	118
	Thailand	118
35- 99	countries that have event from 116-5 event	2,235
	Other countries that have event less than 5 events	111
	Total	11,505

ที่มา: ICCA Statistics Report 2014

ตารางแสดงอันดับการจัดงานของเมืองหลวงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและตะวันออกกลาง

Rank	Country	Meeting
1	Japan	337
2	China-P.R.	332
3	Australia	260
4	Republic of Korea	222
5	Chinese Taipei	145
6	Singapore	142
7	Malaysia	133
8	Thailand	118
9-26	countries that have event from 116-5 events	687
	Others countries that have event less than 5 events	41
	Total	2,417

ที่มา: ICCA Statistics Report 2014

เปรียบเทียบพื้นที่งานแสดงสินค้า (ตร.ม.) ที่ใช้ในปี 2555 กับปี 2556

Country	Estimated size 2012 vs 2013 in % change	Estimated annual size in m ² in 2013	Estimated annual size in m ² in 2012
Taiwan	13.8%	716,250	629,250
Thailand	3.0%	506,250	464,250
China	8.0%	9,719,750	8,996,000
Indonesia	7.0%	203,000	189,750
Singapore	6.8%	329,250	308,250
Pakistan	6.2%	77,000	72,500
Vietnam	5.7%	158,750	150,250
India	5.4%	854,750	810,750
Philippines	4.3%	151,250	145,000
Australia	3.6%	556,250	536,750
Hong Kong	3.4%	906,000	876,500
Korea	3.4%	854,500	826,750
Japan	2.3%	1,977,000	1,932,750
Malaysia	1.4%	300,000	296,000
Macau	0.0%	72,500	72,500
Total	6.6%	17,382,500	16,307,250

ที่มา : BSG research & analysis

จากตารางข้างต้น จะเห็นว่าการจัดการประชุม ที่จัดในประเทศไทยปี พ.ศ. 2556 เทียบในระดับประเทศหรือภูมิภาค จัดอยู่อันดับต้นๆ ส่วนงานแสดงสินค้าในเอเชียเติบโต 6.6% ในด้านการใช้พื้นที่ในการจัดงานแสดงสินค้าโดยเปรียบเทียบช่วงเดียวกัน เพิ่มขึ้น 2.7% ในปี พ.ศ. 2555 ประเทศไต้หวันและประเทศไทย เพิ่มขึ้น 14% และ 9% ตามด้วยจีน 8% อุตสาหกรรมแสดงสินค้าในเซาท์อีสเอเชียอยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งได้แก่ ประเทศไทย อินโดนีเซีย และสิงคโปร์ ประเทศจีนเป็นตลาดใหญ่แต่เติบโตขึ้นเพียง 8.0%

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรปและอเมริกาจะอยู่ในภาวะถดถอย รวมถึงประเทศญี่ปุ่น แต่ก็ไม่มีผลกระทบกับอุตสาหกรรมไมซ์ในตลาดอาเซียน

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการ

ตลาดการประชุมและการจัดแสดงสินค้าและธุรกิจ (Meeting, Incentive Travel, Convention & Exhibition หรือ MICE) ในประเทศไทย มีการเติบโตขึ้นมากพร้อมกับการท่องเที่ยวซึ่งได้รับการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลการรายงานของหนังสือ CEI Asia Pacific 2014 Annual Industry Survey ระบุว่าผลการสำรวจความนิยมจากประเทศที่จัดนิทรรศการในเอเชียแปซิฟิก ว่าประเทศไทยได้รับความนิยมติดอันดับหนึ่งในสามของประเทศที่เป็นจุดหมายสำหรับการจัดนิทรรศการระดับนานาชาติมากที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก สำหรับการ จัด MICE สาเหตุหนึ่งที่ประเทศไทยได้รับความนิยมสูงมาจากการส่งเสริมและการเปิดตลาด MICE ของภาครัฐบาล ซึ่งช่วยสนับสนุนและดึงดูดงานต่างๆเข้ามาในประเทศไทยได้เป็นจำนวนมาก ตลาดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการในประเทศไทยคาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการสนับสนุนจากภาครัฐซึ่งต้องการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวแห่งเอเชีย ประกอบกับการที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้มุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับตลาดกลุ่ม MICE และกิจกรรมการท่องเที่ยวระดับโลก (World Events) เพื่อส่งเสริมการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะทำให้อุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยมีโอกาสขยายตัวในระดับที่ดีและต่อเนื่องในอนาคต

ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	IMPACT	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	มีอาคารแสดงสินค้าและอาคารประชุมและมีที่จอดรถจำนวนมาก	120,000
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	BITEC	ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ	ฮอลล์ขนาดใหญ่ ซึ่งมีแผนขยายพื้นที่ใช้ประโยชน์	32,000
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	QSNCC	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	ประกอบด้วย 4 โซน สูง 1-3 ชั้น มีชุมสายโทรศัพท์ของตนเอง รองรับโทรศัพท์ได้ 1,000 สาย	18,000
ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall	ROYAL PARAGON HALL	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ประกอบด้วยพารากอน ฮอลล์ 1,2,3	7,100

ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัทปี พ.ศ. 2558




สถานที่จัดแสดงในร่ม

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	จำนวนที่นั่ง
อิมแพ็ค อารีน่า	IMPACT ARENA	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	อาคารการแสดงที่นั่งแบบอิมมัลเลอร์หลายระดับ	12,000
ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	THAILAND CULTURAL CENTER	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	หอประชุมและโรงละคร	3,500

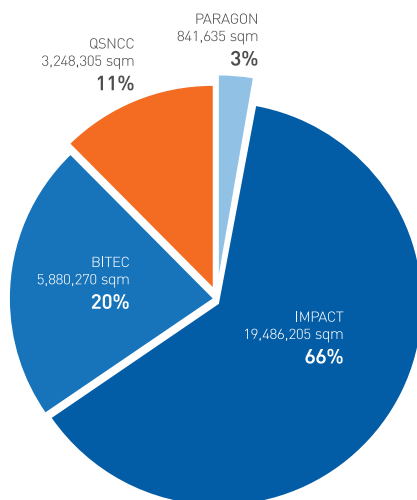
หมายเหตุ : สถานที่จัดการแสดงในร่มบางครั้งสามารถใช้เป็นศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการด้วย

ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัทปี พ.ศ. 2558

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรง ลูกค้านักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	<ul style="list-style-type: none"> - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง 	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้า จัดแสดงที่มีขนาดใหญ่	พื้นที่บางอาคารไม่เชื่อมต่อกัน
 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	<ul style="list-style-type: none"> - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง 	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า มหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT)	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับน้ำหนักได้มากนัก
 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	<ul style="list-style-type: none"> - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานแสดงและคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง 	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ โดยเฉพาะสามารถรองรับงานขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT)

อย่างไรก็ดี โดยข้อมูลจากการเก็บรวบรวมของฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งรวบรวมสถิติการใช้พื้นที่เพื่อจัดนิทรรศการงานแสดงของอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งสถานที่ทั้ง 4 แห่งจัดให้มีการให้บริการพื้นที่สำหรับงานประชุมหรือนิทรรศการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ทั้งสิ้น 29,456,415 ตารางเมตร แบ่งตามสัดส่วนการตลาด (Market Share) ได้ดังที่แสดงในแผนภาพด้านล่าง



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจศูนย์ประชุมนิทรรศการ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ตามที่ลงประกาศในเว็บไซต์

ที่มา : ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

หากวิเคราะห์ถึงอุปสรรคที่กีดขวางผู้ประกอบการรายใหม่ (Barrier to Entry) ในการเข้าประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น จะพบว่ามีความค่อนข้างมาก เนื่องจากการเริ่มต้นการศูนย์การจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนที่มีมูลค่าสูงมาก ทั้งในแง่ของการจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคารที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูงในการสร้างอาคารที่ไม่มีเสากลางที่เป็นที่นิยมและมีต้นทุนในการก่อสร้างสูง

ในปัจจุบันบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นได้มีพื้นที่ขนาดใหญ่ที่เชื่อมต่อกันเหลืออยู่มากนัก ดังนั้นโอกาสในการเปิดศูนย์แสดงสินค้าใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจึงเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย นอกเสียจากว่าอาคารที่สร้างจะต้องเป็นอาคารหลายชั้นตามข้อจำกัดในแง่ของที่ดิน ซึ่งอาคารหลายชั้นนั้นอาจไม่เหมาะกับลักษณะการประกอบธุรกิจ MICE ในส่วนของการจัดแสดงสินค้า ตลอดจนความต้องการของผู้ใช้พื้นที่

จากข้อจำกัดข้างต้นที่กล่าวมาแล้ว อีกหนึ่งอุปสรรคสำคัญที่กีดขวางผู้ประกอบการรายใหม่ในการเข้ามาประกอบธุรกิจคือ บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจประเภทดังกล่าวที่มีค่อนข้างจำกัด ยิ่งไปกว่านั้นด้วยลักษณะเฉพาะของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) ค่อนข้างนาน ทำให้จำนวนผู้สนใจลงทุนในโครงการศูนย์แสดงสินค้านั้นมีไม่มากนักและนอกเหนือจากผู้ประกอบการภายในประเทศแล้ว อ้างอิงจากข้อมูลที่เคยเผยแพร่โดย UFI : The Global Association of the Exhibition Industry ซึ่งนับรวมเฉพาะโครงการที่มีพื้นที่จัดแสดงในร่วมน้อย 100,000 ตารางเมตร โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นถือว่าเป็นโครงการศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 5 ของทวีปเอเชีย โดยคู่แข่งที่สำคัญของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีในภูมิภาคเดียวกันนั้นมีดังนี้

ตารางศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการที่มีขนาดใหญ่ 10 อันดับ ในเอเชีย

อันดับ ในเอเชีย	ประเทศ	เมือง	ชื่อโครงการ	พื้นที่โครงการ (ตร.ม.)
1	China	Guangzhou	China Import & Export Fair Complex (Pazhou Complex)	338,000
2	China	Shanghai	Shanghai New International Expo Centre (SNIEC)	200,000
3	China	Tianjin	National Convention and Exhibition and Convention Center	200,000
4	China	Wuhan	Wuhan International Expo Center	190,000
5	China	Chongqing	Chongqing International Expo Center	184,000
6	Thailand	Bangkok	IMPACT Arena, Exhibition and Convention Center	137,000
7	China	Yiwu	Yiwu International Expo Centre	120,000
8	China	Chengdu	Chengdu New International Convention and Exhibition Center (Century City)	110,000
9	Korea	Seoul	Korea International Exhibition center (KINTEX)	108,049
10	China	Shenyang	Shenyang Exhibition Center	105,200

ที่มา : BSG research & analysis 2014

จะเห็นได้ว่าศูนย์การประชุมที่มีขนาดใหญ่ในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้กระจุกตัวอยู่ในบริเวณประเทศจีน ดังนั้น ประเทศไทยจึงถือเป็นศูนย์กลางการประชุมของประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ การแข่งขันจึงยังไม่รุนแรงสำหรับแถบประเทศกลุ่มอาเซียน โดยมีคู่แข่งสำคัญคือโครงการ Singapore Expo ในประเทศสิงคโปร์ ที่มีพื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร จัดเป็นศูนย์การแสดงผลสินค้าในร่มที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 11 ของทวีปเอเชีย

ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจศูนย์การแสดงผลสินค้าและนิทรรศการในอนาคต

ผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงผลสินค้าและนิทรรศการนั้นมีความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงกับปัจจัยมหภาคค่อนข้างมาก ซึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งกระทบทั้งด้านบวกและลบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. สภาวะเศรษฐกิจโลกและท้องถิ่น

ดังที่ได้แสดงไว้ในแผนภาพแสดงความสัมพันธ์ของรายได้จากการท่องเที่ยวและสัดส่วนของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ GDP รวมประเทศไทย จะเห็นได้ว่าทั้งสองปัจจัยมีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อกัน หรือ แปรผันตามกัน กล่าวคือในปีที่เศรษฐกิจโลกมีการขยายตัว ภาคธุรกิจเริ่มฟื้นตัว ทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจ หรือกิจกรรม MICE มากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการที่สูงขึ้นตามลำดับ ในทางกลับกันในปี พ.ศ. 2551 ที่เศรษฐกิจโลกประสบวิกฤติ Subprime ทำให้เศรษฐกิจไทยเข้าสู่ภาวะชะลอตัว ความต้องการพื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการลดต่ำลง ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ในอนาคตผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงผลสินค้าและนิทรรศการนั้นจึงเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากแนวโน้มเศรษฐกิจ

ในปัจจุบันแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจโลกค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเทศกำลังพัฒนา ทำให้สามารถมองได้ว่าแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นในแถบเอเชียจะเป็นปัจจัยหลักที่ส่งเสริมกิจกรรม MICE

2. การสนับสนุนของภาครัฐ

จากความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม MICE และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่เด่นชัด ทำให้รัฐบาลให้ความสนใจสนับสนุนการจัดกิจกรรม MICE ในประเทศ และส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการผ่านการจัดตั้งสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ซึ่งถือเป็นหน่วยงานภาครัฐ ที่มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและประสานงานการจัดประชุมสัมมนาหรือ MICE ในประเทศไทย สสปน. จึงถือเป็นส่วนช่วยสำคัญในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยในการดึงดูดผู้จัดงาน (Organizers) ต่างประเทศให้สนใจเข้ามาจัดงานนิทรรศการต่างๆ ในประเทศในอนาคต นอกจากนี้ สสปน. ยังช่วยเชื่อมโยงหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐเข้าใจและให้ความร่วมมือกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรม MICE

3. ความร่วมมือทางเศรษฐกิจอาเซียน

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

การจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนดังกล่าว ประเทศไทยถือเป็นจุดศูนย์กลางการค้า (Trading Hub) สำหรับประเทศ CLMV (Cambodia Laos Myanmar and Vietnam) อีกทั้งประเทศไทยยังมีศูนย์การประชุมและจัดแสดงสินค้าที่พร้อมเพียง ทันสมัย ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่สามารถรองรับปริมาณความต้องการของภาคธุรกิจตลอดจนภาครัฐในประเทศและต่างประเทศได้ ในขณะที่ประเทศอื่นๆ ในกลุ่ม CLMV ยังต้องมีการพัฒนาโครงการศูนย์การประชุมเพื่อให้สามารถรองรับความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น

ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่ดีของธุรกิจศูนย์การประชุมในประเทศไทยที่จะก้าวเข้ามาเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่เป็นเป้าหมายของผู้จัดงาน (Organizers) ทั้งทั้งภูมิภาค

ยิ่งไปกว่านั้นการที่แต่ละประเทศในกลุ่มมีกิจกรรมทางธุรกิจระหว่างกันมากขึ้นทำให้เกิดความจำเป็นในการแลกเปลี่ยนความรู้ทางธุรกิจ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การประชุม ดังนั้นจึงคาดว่าความร่วมมือกันทางเศรษฐกิจจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจศูนย์การประชุม แสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต

4. สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ

สถานการณ์การเมืองภายในประเทศเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย และจำนวนกิจกรรม MICE ในประเทศ โดยในอดีตที่ผ่านมาพบว่าในช่วงที่มีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ผู้ประกอบการแต่ละรายนั้นได้รับผลกระทบทางลบในระดับที่มากน้อยแตกต่างกัน

5. การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีคุณภาพสูง

- 5.1 การขยายสนามบินสุวรรณภูมิระยะที่ 2 ซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2560 การขยายในระยะที่ 2 นั้นประกอบด้วยส่วนต่างๆ ซึ่งรวมถึงอาคารเทียบเครื่องบินรองขนาด 216,000 ตร.ม. อุโมงค์และระบบขนส่งมวลชน การขยายอาคารผู้โดยสารหลักไปทางทิศตะวันออก และโครงสร้างขั้นพื้นฐานเพื่อสนับสนุน เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จขีดความสามารถของสนามบินสุวรรณภูมิจะมีการพัฒนา 5 ระยะ ซึ่งในที่สุดจะทำให้มีขีดความสามารถให้บริการผู้โดยสาร 120 ล้านคนต่อปี และมีทางวิ่ง 4 ช่องทาง ทั้งนี้ยังได้มีการวางแผนที่จะสร้างระบบรถไฟเพื่อเชื่อมสนามบินดอนเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิด้วย
- 5.2 อนึ่ง หากมีการขยายสนามบินและศูนย์การขนส่งสินค้าทางอากาศระดับนานาชาติที่อุตะเภากาและกำแพงแสน ก็จะสามารถให้บริการพื้นที่เมืองขนาดค่อนข้างใหญ่ของประเทศไทยถึง 2 พื้นที่ในเขตภูมิภาคตะวันออกและตะวันตก ศูนย์กลางการบินที่อุตะเภานั้นควรจะบูรณาการกิจกรรมเศรษฐกิจในทุกรูปแบบ รวมทั้งสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่มีชื่อเสียงระดับโลก นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญตามแนวชายฝั่งตะวันออก พื้นที่ตอนในที่อยู่ในรัศมี 250 กิโลเมตร รวมทั้งอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งเป็นมรดกโลก ตลอดจนจังหวัดต่างๆ ด้านทิศตะวันตกของประเทศไทย ส่วนโครงการสนามบินกำแพงแสนจะสามารถให้บริการจังหวัดในภาคตะวันตกของประเทศไทย และสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่สำคัญๆ เช่น หัวหินและชะอำ ตลอดจนศูนย์นิคมอุตสาหกรรมทวายทางตอนใต้ของเมียนมาร์ที่กำลังจะเกิดขึ้น

6. การสร้างขีดความสามารถด้านบุคลากรปฏิบัติงาน

ประเด็นที่เชื่อมโยงกับแนวคิดด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมไม่ใช่ว่าอย่างใกล้ชิดเท่าเทียมกับการลงทุนด้านกายภาพก็คือการพัฒนาด้านขีดความสามารถทั้งระบบ ในที่นี้จะได้พิจารณาการสร้างเสริมขีดความสามารถรายสาขาย่อย 3 ประการ ได้แก่

- 6.1 การอบรมวิชาชีพอุตสาหกรรมไมซ์
- 6.2 การศึกษาระดับวิชาชีพด้านภาษา
- 6.3 การอบรมด้านสารสนเทศ ข้อมูล และสถิติ

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

- โฉมใหม่



ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- (1) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินในอัตราดังต่อไปนี้
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรร หน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกผลประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- (5) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายของวงสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก
 - ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุนได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม : ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายนอกเหนือจากผลประกอบการแล้ว ยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

1.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิและความรับผิดชอบที่เป็นไปตามการกำหนดในสัญญาตามหนังสือชี้ชวนดังต่อไปนี้
 1. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน หรือ ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
 2. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายการชำระเงินคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกร้องให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
 3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 4. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ซึ่งให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้
 6. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดมีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นส่วนหนึ่งส่วนใด หรือเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเพียงสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่กองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด
 7. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์ ทรัสต์ผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับเงินคืนต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2) ทริสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้ระบุสิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบของทริสต์ การจำกัดความรับผิดชอบของทริสต์ และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทริสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ดำเนินการเป็นทริสต์ ดังต่อไปนี้

1. ทริสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ของทริสต์ หากทริสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญา ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการนี้ แม้ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทริสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง
2. ห้ามมิให้ทริสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทริสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทริสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผลและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
3. ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทริสต์เป็นผู้มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์กองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง

3) ผู้จัดการกองทรัสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้จัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ

4) ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทได้จัดให้มีผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์

5) นักลงทุน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้สำคัญ และรับผิดชอบต่อนักลงทุนในฐานะการเข้าถึงข้อมูลที่ถูกต้องและการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสเป็นธรรม อันจะทำให้เกิดความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร

6) บริษัทคู่ค้า

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อบริษัทคู่ค้าโดยจัดให้มีนโยบายในการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อเอื้อให้เกิดการค้าที่เป็นธรรมต่างๆ

7) ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถอยู่ร่วมกันกับการดำเนินกิจการได้

- 8) ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนักถึงความสำคัญ และรับผิดชอบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆ เพื่อลดผลกระทบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนให้ได้มากที่สุด

1.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรที่จะเอื้อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกันจึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตและความยั่งยืนดังนี้

- 1) การจัดหาและจัดตั้งให้มืองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทจัดหาและจัดตั้งให้มืองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้แก่ การจัดหาและจัดตั้งทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ และคัดเลือกผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือ เช่นเดียวกันกับการจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี
- 2) การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
นอกเหนือจากทรัสต์ที่เป็นกระบอกเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานและความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท นอกจากนี้ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ยังจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทประจำปี เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน สอบถามถึงข้อสงสัยในการดำเนินงานและประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีสืบต่อไป
- 3) การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม
เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆ เพื่อบริหารการมิติต่างๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่เข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนการควบคุมมาตรฐาน การจัดตั้งแผนกความปลอดภัย การจัดแผนกรักษาความปลอดภัย การจัดตั้งแผนกการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดตั้งแผนกการจัดการเมือง การจัดตั้งแผนกการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งแผนกทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

2. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

2.1 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

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

2.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีการวางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่เหมาะสม ผลอันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมต่อบริษัทคู่ค้าและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

2.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อจัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอนและการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทให้อยู่ในครรลองคลองธรรมและจริยธรรมอันเป็นสากลของสังคม อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญยิ่งในการกำจัดการทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความยั่งยืนถาวรสืบไป

4. การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบปี 2557 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 30 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 30 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย และในส่วนของการใช้แรงงานเด็กพบว่าการจ้างแรงงานเด็กที่มีอายุต่ำกว่า 18 ปี แต่ไม่เกินอายุ 15 ปี โดยมีการแจ้งกรมแรงงานอย่างถูกต้องตามข้อกำหนด นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐาน มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความเสี่ยงต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับขีปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ในส่วนของการฝึกอบรมทักษะให้แก่พนักงานโดยรวมทั้งสิ้น 12 กิจกรรม โดยมีพนักงานที่เข้าร่วมการอบรมอยู่ที่ 1,251 คน จากจำนวนพนักงานโดยเฉลี่ยในปี 2557 ที่ 1,505 คน (คิดเป็น 83.12%) แบ่งเป็นเพศชาย 599 คน (คิดเป็น 39.80%) เพศหญิง 652 คน (คิดเป็น 43.32%) และกิจกรรมหลักสูตรอบรมเพื่อยกระดับทางวิชาชีพและมีมืออันจะนำมาสู่โอกาสความก้าวหน้าทางอาชีพและชีวิตที่ดีมีคุณภาพในปี 2557 เกิดขึ้น 2 กิจกรรม โดยมีจำนวนพนักงานที่เข้าร่วมอบรมอยู่ที่ 95 คน (คิดเป็น 6.31% จากจำนวนพนักงานโดยเฉลี่ยในปี 2557 ที่ 1,505 คน) แบ่งเป็นพนักงานชาย 15 คน (คิดเป็น 0.99%) และพนักงานหญิง 80 คน (คิดเป็น 5.31%)

5. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,549 คน แบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,366 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 183 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,366 คน ประกอบด้วยเพศชาย 673 คน และเพศหญิง 693 คน และเพศชาย 132 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง เช่นเดียวกับเพศหญิงอยู่ที่ 51 คน เมื่อพิจารณาตามสัญชาติของพนักงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีพนักงานประจำที่มีสัญชาติไทยสูงถึง 1,358 คน (คิดเป็น 99.41%) และสัญชาติอื่นๆ อยู่ที่ 0.59% (8 คน) และ สัดส่วนสัญชาติไทยของพนักงานสัญญาจ้าง อยู่ที่ 134 คน (คิดเป็น 73.22%) และสัญชาติอื่นๆ อยู่ที่ 49 คน (คิดเป็น 26.78%)

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความทุพพลภาพ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็น 100 ต่อ 1 โดยสถิติ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2557 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มแพ็คโกรทมีพนักงานรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 1,867 คน มีการรับพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 19 คน โดยเป็นเพศชายอยู่ที่ 12 คน เพศหญิง 7 คน คิดเป็น 1.02% ของพนักงาน โดยที่ 18 คนเป็นพนักงานประจำ และพนักงานสัญญาจ้าง 1 คน แบ่งเป็นพนักงานที่มีความบกพร่องในการมองเห็น จำนวน 3 คน พนักงานที่มีความบกพร่องในการได้ยิน จำนวน 7 คน และพนักงานที่มีความบกพร่องทางร่างกาย และการเคลื่อนไหว จำนวน 9 คน โดยที่พนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพที่เป็นพนักงานประจำจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรงเช่นเดียวกันกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค ในส่วนการไม่ได้รับความเป็นธรรมของพนักงานและมีการร้องเรียน ในรอบปี 2557 มีการร้องเรียนของพนักงานไปยังกรมแรงงาน 3 ราย

6. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค



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

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดง โดยในปี 2558 มีการตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกินค่าเฉลี่ยของปี 2557 อยู่ที่ 0.21
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ 10% เทียบกับปี 2557 หรือ 0.028 โดยเฉพาะอุบัติเหตุที่เกี่ยวข้องกับการจัดแสดงงานภายใต้ขอบเขตการรับรองของระบบ มอก. 22300 และมีผู้ได้รับบาดเจ็บถึงขั้นส่งโรงพยาบาล ทั้งนี้ไม่รวมถึงอุบัติเหตุที่ได้มีการเสนอแนะมาตรการป้องกันเพื่อให้แก้ไขปรับปรุงล่วงหน้าแล้ว
3. ให้ความรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบ มอก. 22300 โดยเข้าถึงทุกฝ่ายและพนักงานทุกระดับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความรู้หลังการจัดกิจกรรม

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



นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ จึงได้จัดทำมีนโยบายระบบความปลอดภัยของอาหาร (Food Safety Management) หรือระบบ ISO 22000 ตามมาตรฐาน Food Safety Management System-Requirements for any organization in the food chain ครอบคลุมระบบการจัดการโปรแกรมพื้นฐานด้านสุขลักษณะ

ในครัวผลิตอาหาร (Food Hygiene) หรือ GMP (Good Manufacturing Practice) และระบบวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤติที่ต้องควบคุมในการผลิตอาหาร (HACCP) ดังนโยบายที่ว่า “ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพของระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมาย” โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากแนวนโยบายขององค์กร ดังต่อไปนี้

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

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

หนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทิศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ

และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมี YTD of Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2557 จนถึง มกราคม 2558 อยู่ที่ 85.42% เปอร์เซ็นต์เฉลี่ยที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปีอยู่ที่ 83% ซึ่งเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ถึง 2.42% และที่สำคัญคือข้อร้องเรียนของลูกค้าและผู้บริโภคไม่มีข้อใดที่เกี่ยวข้องกับระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและ นิทรรศการ และระบบความปลอดภัยของอาหาร

7. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเป็นการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่ที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะกรรมการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2557 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทติ้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานเฉลี่ยอยู่ที่ 3% ของ MJ/m² โดยใช้ฐานปี 2556 ในการอ้างอิง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2556 5.27 MJ/m ²	เป้าหมายก่อน การดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม-ธันวาคม 2557
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	5.11 MJ/m ² (ที่ลดลง 3% จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2556)	4.51 MJ/m ²
ผลประหยัด	0.16 MJ/m ²	0.77 MJ/m ²
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	3,828,296.80 MJ/ปี	18,526,841.61 MJ/ปี
คิดเป็นพลังงานไฟฟ้า	1,063,415.78 kWh/ปี	5,146,344.90 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	4,540,785.37 บาท	20,585,379.60 บาท

โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2557 นั้น มี 7 กิจกรรมหลัก นั่นคือกิจกรรมการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงอุปกรณ์เพื่อประสิทธิภาพในการลดพลังงาน ได้แก่

ลำดับ	รายการ	เป้าหมายการอนุรักษ์พลังงาน		ผลประหยัดในปี 2557	
		kWh/ปี	บาท/ปี	kWh/ปี	บาท/ปี
1	การเปลี่ยนหลอด 1000W เป็นหลอด LED 420W ในศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) อาคารหมายเลข 5-8 จำนวน 277 หลอด	473,930.50	3,083,591.98	323,013.88	1,292,055.52
2	การเปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถP1 เป็น LED 18W จำนวน 1,726 หลอด	164,039.33	656,156.16	191,378.88	765,515.52
3	การเปลี่ยนชุด Thermometer จากแบบอนาล็อกเป็นแบบดิจิทัลของเครื่องปรับอากาศ ในศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) อาคารหมายเลข 5-8	101,996.33	407,985.31	485,282	1,941,128
4	การเพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower โดยการเปลี่ยน Cooling Tower Filter อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	111,654.89	446,619.54	235,974.80	943,899.22
5	การย้ายอุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ (Variable Speed Drive: VSD) ของเครื่องสูบน้ำเย็น (CHP) มาใช้ในเครื่องสูบน้ำระบายความร้อนแบบ Cooling-Down Period (CDP) ในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	27,352.08	109,408.32	27,352	109,408.32
6	การติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมความเร็วรอบมอเตอร์ (Variable Speed Drive:VSD) ของเครื่องสูบน้ำระบายความร้อนแบบ Cooling-Down Period (CDP) ในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	64,152.90	256,611.60	64,152.90	256,611.60
7	การเพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower โดยการเปลี่ยน Cooling Tower Filter ในศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) อาคารหมายเลข 1-4	49,541.76	198,167.04	43,790.20	175,160.80

โดยสรุปกิจกรรมทั้ง 7 ประการที่จัดทำขึ้นเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทรวมผลการตั้งเป้าหมายผลประหยัดประจำปี 2557 ไว้ที่ 1,339,167.49 kWh/ปี หรือ 7,767,189.96 บาท/ปี โดยมีค่าใช้จ่ายในการลงทุน 25,723,709.91 บาท กรอบระยะเวลาดำเนินงาน 3.31 ปี และเมื่อสรุปผลประหยัดประจำปี 2557 ที่จัดทำขึ้นเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท สามารถประหยัดพลังงานไปถึง 1,370,944.74 kWh/ปี หรือ 5,483,778.98 บาท/ปี โดยมีค่าใช้จ่ายในการลงทุน 17,770,709.91 บาท

นอกจากกิจกรรมหลักทั้ง 7 ประการนี้ ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้



ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน

1. การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบกับอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก
2. การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงาน โดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกันเป็นหลัก
3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1-2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก
4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่
5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กรจำนวน 592 คน เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน ซึ่งได้รับความร่วมมือและตอบรับเป็นอย่างดี ระหว่างเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน 2557
6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวคั่นหามาตรการขององค์กร โดยมีพนักงาน 512 เข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน

ตารางเปรียบเทียบการใช้พลังงานรวมทั้งอาคารอิมแพ็คอารีน่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ สำหรับจัดงานในร่ม

เดือน	การใช้พลังงานรวม ปี 2556 สำหรับพื้นที่จัดงานแสดง			การใช้พลังงานรวม ปี 2557 สำหรับพื้นที่จัดงานแสดง			เปรียบเทียบการใช้ พลังงานรวม	
	(MJ)	(m ²)	(MJ /m ²)	(MJ)	(m ²)	(MJ /m ²)	ส่วนต่าง (MJ/m ²)	สรุป
มกราคม	7,670,248.39	1,282,805	5.98	5,768,552.60	1,147,375	5.03	-0.95	ลดลง
กุมภาพันธ์	8,117,672.13	1,239,144	6.55	7,821,970.02	2,093,203	3.74	-2.81	ลดลง
มีนาคม	13,726,346.75	2,488,240	5.52	12,131,773.38	2,729,345	4.44	-1.07	ลดลง
เมษายน	9,802,317.03	1,366,517	7.17	7,380,763.09	1,139,592	6.48	-0.70	ลดลง
พฤษภาคม	12,997,314.12	2,233,484	5.82	12,461,709.78	2,493,812	5.00	-0.82	ลดลง
มิถุนายน	11,949,755.44	2,638,430	4.53	9,060,912.12	1,818,275	4.98	0.45	เพิ่มขึ้น
กรกฎาคม	10,456,538.76	1,863,571	5.61	7,121,461.93	1,317,345	5.41	-0.21	ลดลง
สิงหาคม	11,873,167.78	2,427,263	4.89	12,585,300.50	3,067,954	4.10	-0.79	ลดลง
กันยายน	10,403,488.69	1,688,098	6.16	8,979,954.08	1,946,672	4.61	-1.55	ลดลง
ตุลาคม	10,195,564.22	2,050,422	4.97	8,917,530.50	1,888,324	4.72	-0.25	ลดลง
พฤศจิกายน	13,323,334.34	2,944,446	4.52	11,750,795.00	2,700,165	4.35	-0.17	ลดลง
ธันวาคม	7,094,145.55	1,977,869	3.59	10,773,182.18	3,116,317	3.46	-0.13	ลดลง
รวม	127,609,893.20	24,200,289	5.27	114,753,905.18	25,458,379	4.51	0.77	ลดลง

จากตารางเปรียบเทียบการใช้พลังงานรวมทั้งอาคารอิมแพ็คอารีน่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ สำหรับจัดงานในร่มจะสามารถคำนวณผลประหยัดได้ 20,585,379.60 บาท โดยที่การคำนวณผลประหยัด = ((ส่วนต่าง x พท. 2556) / 3.6) x 4 บาทโดยหักการใช้พลังงานในส่วนของร้านค้าเช่า ห้องอาหาร ไฟฉุกเฉิน ออกจากพื้นที่การจัดแสดงงาน โดยมีการใช้พลังงานที่ลดลงมากกว่า 14% ทั้งปี แม้จะมีตั้งเป้าหมายไว้ที่ 3% เมื่อต้นปี 2557

เมื่อพิจารณาจากรายเดือน ช่วงระหว่างเดือนมกราคม ถึง พฤษภาคม มีค่าเฉลี่ยการใช้พลังงานต่อพื้นที่ต่ำกว่าปี 2556 โดยเดือนมิถุนายน เป็นช่วงระยะเวลาที่ทำให้การลดการใช้พลังงานสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญอันเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้การตั้งเป้าดัชนีการใช้พลังงานของปี 2557 ที่ตั้งไว้ 3% เพิ่มขึ้น อันเกิดจาก สถานการณ์ทางการเมือง และการยกเลิกการจัดงานแสดงขนาดใหญ่สามงาน ได้แก่ Bangkok International Auto Salon, Travel Thailand (TTF) และ Herbalife Asia

8. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้จัดกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม ดังต่อไปนี้



1. “อิมแพ็ค บ้านรอยยิ้ม น้องอ้มท้อง พี่อ้มใจ” ปีที่ 3 (17 ตุลาคม 2557)
ด้วยความร่วมมือกับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จัดโครงการอิมแพ็คบ้านรอยยิ้ม น้องอ้มท้อง พี่อ้มใจ ปีที่ 3 มอบอาหาร หนังสือ และอุปกรณ์การเรียน รวมมูลค่ากว่า 50,000 บาท ในพิธีส่งมอบห้องน้ำของหนู ณ โรงเรียนบ้านโค้งดารา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี อันเป็นการผนึกกำลังระหว่างองค์กรคู่ค้าเพื่อคืนสิ่งดีกลับสู่สังคม และยกระดับมาตรฐานคุณภาพสถานศึกษาไทย



2. “เมืองสะอาด คนในชาติมีสุข” (4 พฤศจิกายน 2557)
กิจกรรมร่วมคืนความสะอาดสู่ชุมชนปากเกร็ดในกิจกรรม “เมืองสะอาด คนในชาติมีสุข” เพื่อรณรงค์การรักษาความสะอาดและจัดเก็บขยะมูลฝอยในพื้นที่สาธารณะพร้อมกันทั่วประเทศ ณ บริเวณท่าหน้าปากเกร็ด เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจัดการขยะในพื้นที่ของกระทรวงมหาดไทย อีกทั้งยังเป็นการรวมพลังและสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ก่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดี และทำให้เมืองมีความสะอาด เป็นที่น่ามองน่าชม



3. “อิมแพ็คแด่มั่นปันรอยยิ้มในวันเด็ก แห่งชาติ 2558” (10 มกราคม 2558)
กิจกรรมมอบของขวัญวันเด็ก อาทิ ตุ๊กตา กล้องดินสอ ดินสอ ดินสอสี กระปุกออมสิน ขนม และสื่อการเรียนรู้เพื่อเสริมสร้างทักษะและความคิดสร้างสรรค์ต่างๆ เป็นมูลค่ากว่า 50,000 บาท เนื่องในวันเด็กแห่งชาติ 2558 ณ สถานที่ราชการ และชุมชนรอบเมืองทองธานี ในอำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี อาทิ โรงเรียนวัดผาสุกมณีจักร โรงเรียนคลองเกลือ ชุมชนการเคหะ กองสอบสวน และสถานีตำรวจภูธร อำเภอปากเกร็ด ซึ่งมุ่งเน้นส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างอิมแพ็คและชุมชนโดยรอบเมืองทองธานี ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ทั้งยังเป็นการส่งมอบโอกาสและความสุขให้แก่เยาวชนอีกด้วย

9. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (ACCPAC) เป็นต้น รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น



IMPACT Challenger

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายทรัสต์	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี

เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ

ตามที่จ่ายจริง

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- 1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง
- 2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน
- 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน
- 4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์
- 5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ
- 6) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและการแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- 7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- 8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม
- 9) ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพอสังกาศบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน บทวิจัย
- 10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่การตลาด ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะคิดในอัตราที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า
- 11) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียนตามที่จ่ายจริง
- 12) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคาร ตามที่จ่ายจริง
- 13) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสารข่าวสาร ประกาศรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- 14) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- 15) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ หรือที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด.
- 16) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 17) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามที่จ่ายจริง
- 18) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัย
- 19) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่าง การชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ด. ตามที่จ่ายจริง
- 20) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์
- 21) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (กองทรัสต์)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลกิจการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 แล้วนั้น

ข้าพเจ้ามีความเห็นว่าบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



นายวศิน วณิชยวรนันต์
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
8 มิถุนายน 2558

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายการระหว่างกัน

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (ซึ่งประกอบด้วยศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) มีรายการระหว่างกัน ระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็คซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง รายการระหว่างกันดังกล่าว ได้แก่รายการที่กองทรัสต์จะปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับอิมแพ็คเพื่อให้อิมแพ็คสามารถดำเนินกิจการภัตตาคารและธุรกิจโฆษณาและให้บริการพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแก่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็คใช้สำหรับจัดกิจกรรม MICE ในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) ตลอดจนให้สิทธิแก่อิมแพ็คในการให้บริการพื้นที่สำหรับให้บริการจัดเลี้ยงโดยอิมแพ็คถือเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากการที่อิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้



บัญชี/บริษัท ก่ออาบี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
<p>1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</p>	<p>- เป็นผู้ถือครองหน่วย ทรัสต์รายใหญ่ของกอง ทรัสต์</p> <p>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้ จัดการกองทรัสต์โดย อิมแพ็คและผู้มีอำนาจ ควบคุมของอิมแพ็คถือ หุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของ ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- เป็นผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- เป็นผู้บริหารหรือสั่งหา ริมทรัสต์ของกองทรัสต์</p>	<p>1.1 กองทรัสต์ (โดยทรัสต์) ได้ซื้อ ทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยศูนย์ จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การค้า ประชุม อิมแพ็คฟอรัม และ อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ จากอิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของ ทรัสต์เดิม โดยใช้เงินที่ได้ จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินกู้จากสถาบันการเงิน หลังจากการซื้อทรัพย์สินเสร็จ สิ้นและได้มีการจัดตั้งกองทรัสต์ เป็นลำดับต่อไป</p>	<p>ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์ได้ใช้การลงทุน ในทรัพย์สินทั้ง 4 รายการ ในราคา รวมกันเป็นมูลค่า 19,601.10 ล้าน บาท โดยในการกำหนดราคาสุดท้าย ที่กองทรัสต์ได้ซื้อทรัพย์สินทั้ง 4 จาก อิมแพ็ค นั้นอ้างอิงจากราคาประเมิน ของทรัสต์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน ราคาทรัสต์สินอิสระที่ได้รับความเห็น ชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้มีการ พิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การสำรวจความต้องการของนักลงทุน สภาวะตลาดเงินตลาดทุน คึกคักภาพ ในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตรา ดอกเบี้ยทั้งในและนอกประเทศ ฯลฯ</p>	<p>รายการซื้อขายสินดังกล่าวโดยกองทรัสต์เป็นรายการที่มีความสม เหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เพราะ</p> <p>1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า และการประชุมที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี</p> <p>2) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขที่สมเหตุสมผล โดยมี รายละเอียดตามที่จะไปในส่วนที่ 2.4 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์</p> <p>3) มีการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากราคาประเมิน ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยราคาสูงสุดที่กองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 (19,614.50 ล้านบาท) เท่ากับร้อยละ 103.78 ของราคาประเมินทรัสต์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน ราคาทรัสต์สินอิสระ (18,900 ล้านบาท) โดยการที่กองทรัสต์ได้เข้า ลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 4 ที่ราคาสูงสุดดังกล่าวจะยังทำให้กองทรัสต์ ได้รับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ในระดับที่น่าพอใจเมื่อเทียบกับผลตอบแทนจากการลงทุนใน การลงทุนทางเลือกที่มีลักษณะผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน</p>

นิตยภัค/บริษัค ที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความลับพัณร์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	นื้อนโยบายราคา	ความเห็นถ่านราคา
1. บริษัทอิมแพคเด็คคิปีทึน แมเนจเม้นท์ จำกัด		1.2 อิมแพคเด็คคิปีทึน/เช่าพื้นที่ ระยะเวลาเพื่อดำเนินการร้าน อาหารและร้านตามโต๊ะบู ในสัญญาของอิมแพคเด็คคิปีทึน ทรัพย์สินประกอบด้วย ร้านอาหารดังต่อไปนี้ - Hong Kong Fisherman - Hong Kong Cafe - Flann O'Brien's Irish Pub - Terraza Restaurant and Bar - Noodle Nation - Manohra Restaurant - Bistro de Champagne - Ease Cafe (Challenger) - Ease Cafe (Forum) - Taishotei ร้านค้าในส่วนของ NOVOTEL	ราคาเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บ ในรูปแบบของ - ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้าน อาหารของอิมแพคเด็คคิปีทึนกับ ระยะเวลา 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพคเด็คคิปีทึน - อัตราราคาเช่าคงที่ต่อเดือน 80,000บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)สำหรับพื้นที่ใน ส่วนของ NOVOTEL รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วน ของค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และ แก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้ งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่า ต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือ ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 100,000 บาทต่อร้านค้า	ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัพย์สินจะเรียกเก็บจากอิมแพคเด็คคิปีทึนในส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพคเด็คคิปีทึนที่กองทรัพย์สินจะเช่าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัพย์สินและอิมแพคเด็คคิปีทึน และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดกองทรัพย์สิน เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่ง รายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่เรียกเก็บจากผู้เช่า / ใช้พื้นที่รายอื่น(ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่ เกี่ยวข้องของกองทรัพย์สิน) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่ เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ที่กองทรัพย์สินจะเช่าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่กองทรัพย์สินจะเรียกเก็บจากอิมแพคเด็คคิปีทึน เป็นอัตราที่มีความเหมาะสมและไม่ทำให้กองทรัพย์สินเสียประโยชน์ โดยกองทรัพย์สินยังมีกำไรจากการดำเนินการในในระดับที่เหมาะสม
	1.3 อิมแพคเด็คคิปีทึนที่ของกอง ทรัพย์สินเพื่อดำเนินการจัดงาน นิทรรศการ		อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่อิมแพคเด็คคิปีทึนจะใช้ในการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) จะเป็นไปตาม ราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับ ผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียดงานดังนี้ - Kidcovery World 2014 - SmartHeart Presents PET Variety 2014 - มหกรรมการศึกษาเพื่อพัฒนาวิชาชีพ ครู ครั้งที่ 7 : EDUCA 2014 - CONSTECH 2015	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคล ภายนอก จึงมีความเหมาะสมผล

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นกันราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด		1.4 อิมแพ็ค ใช้พื้นที่เพื่อ ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็ค ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการใช้พื้นที่(Rights Fee) เท่ากับร้อยละ 25 และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการค่าไฟฟ้าจะได้รับอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 100,000 บาท	รายได้จากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนจากการให้สิทธิเช่าพื้นที่ร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับการเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ที่ประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม) แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีการจากการให้สิทธิแก่อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม
1.5 อิมแพ็คใช้พื้นที่โฆษณา ระยะยาวจากกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา		กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็ค เท่ากับ ร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 50,000 บาท	กองทรัสต์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจะเปิดเผยในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่	รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจะเปิดเผยในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับราคา
				<p>โฆษณา (อ้างอิงจากแบบ 69-1 และแบบ 56-1 ของบริษัทดังกล่าว) ได้มีการเปิดเผยอย่างเป็นทางการ) จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินงานกิจกรรมโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ที่มีจะมีการเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าค่าธรรมเนียมตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีการจัดการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p>
		<p>1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>	<p>อิมแพ็คจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน</p>
		<p>1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้อิมแพ็คเช่าใช้คู่สายโทรศัพท์ และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบอาคาร แสดงอิมแพ็คอาร์น่า, อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ, อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คพลาซ่า และร้านอาหารของอิมแพ็ค</p>	<p>รายได้ค่าบริการเรียกเก็บเป็นราคาเหมารายเดือน ทั้งนี้ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้โทรศัพท์โดยทางอิมแพ็ค ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์</p>	<p>อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางอิมแพ็คเข้าเพื่อการใช้งานในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา								
		1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างทีมแพทย์ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)	ราคาค่าบริการจะเรียกเก็บในอัตราเหมาเป็นรายเดือนในราคา 750,00 บาทต่อเดือน	ในส่วนของการคิดค่าบริการที่ทีมแพทย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ใช้อัตราเหมาซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางทีมแพทย์เคยเสนอให้แก่ผู้ให้บริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้วิธีการตามค่าพื้นที่นั้นกองทรัสต์จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา								
2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	<div>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัททีมแพทย์เคทีบีบีทีแอนด์เจเนรัล จำกัด</div> <div>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</div>	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<div>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย</div> <div>1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee)</div> <div>คิดเป็นร้อยละต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว)ตามอัตราดังนี้</div> <table><tr><td>ปีที่ 1</td><td>0.25%</td></tr><tr><td>ปีที่ 2-4</td><td>0.45%</td></tr><tr><td>ปีที่ 5</td><td>0.475%</td></tr><tr><td>ตั้งแต่ปีที่ 6</td><td>0.50%</td></tr></table> <div>ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายเดือน</div> <div>2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee)</div> <div>ในอัตราร้อยละ 50 ตามสัดส่วนที่กำหนดจากส่วนที่มากกว่าของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่เกิดขึ้นจริงที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น (คำนวณโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมพิเศษนี้) เมื่อเทียบกับงบประมาณของคณะรียบปีปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 ปี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปีโดยที่ค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ประเภทนี้รวมกันในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</div>	ปีที่ 1	0.25%	ปีที่ 2-4	0.45%	ปีที่ 5	0.475%	ตั้งแต่ปีที่ 6	0.50%	โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม
ปีที่ 1	0.25%											
ปีที่ 2-4	0.45%											
ปีที่ 5	0.475%											
ตั้งแต่ปีที่ 6	0.50%											

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นเกี่ยวกับราคา
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงานแสดงขายสินค้านี้	กำหนดค่าบริการที่ อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 20,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย 50,000 บาท	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่ง เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ของกองลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย
5. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่บริษัทของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน	ธนาคารกรุงไทยในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินจำนวน 1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี	เงื่อนไขการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด

ความเห็นด้านราคาค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) เป็นโครงสร้างค่าธรรมเนียม (Fee Structure) ที่เป็นปกติทั่วไปในธุรกิจรับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Business) โดยการที่กองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สินให้แก่อิมแพ็คก็เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้อิมแพ็คดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ เพื่อสร้างระดับกำไรที่ดีให้แก่กองทรัสต์ อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมและมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น อัตราค่าธรรมเนียมทั้งในส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สินและส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สินเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ซึ่งจะระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดทำขึ้นระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยอัตราสูงสุดดังกล่าวซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 เป็นต้นไป แบ่งเป็น Base Fee เท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ และ Incentive Fee ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการคัดเลือกข้อมูลและคำนวณอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น เพื่อให้สามารถนำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ให้ได้ใกล้เคียงกันมากยิ่งขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1. คัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็น Freehold และ Leasehold ซึ่งมีการจัดทำและส่งงบการเงินของกองทุนที่ได้รับการตรวจสอบแล้วทั้งของปี พ.ศ. 2554 และ 2555 โดยงบการเงินทั้งของปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีการเปิดเผยจำนวนเงินค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของกองทุนที่ชัดเจน และขอบเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องมีความคล้ายคลึงและเทียบเคียงได้กับขอบเขตการให้บริการหลักของอิมแพ็คแก่กองทรัสต์ กล่าวคือขอบเขตการให้บริการต้องรวมถึงการทำหน้าที่จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมถึงการจัดให้มีบัญชีและรายงาน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน ซึ่งจากเกณฑ์การคัดเลือกดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถคัดเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งหมด 15 กองทุน ซึ่งมีทั้งที่เป็นแบบ Freehold และ Leasehold และอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนมีทั้งที่เป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โกดังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม ห้องเย็น อพาร์ทเมนต์ให้เช่า และโรงแรม/รีสอร์ท
2. คำนวณอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (Ratio of Property Management Fee to Rental and Service Revenue) ทั้งในปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ของทั้ง 15 กองทุน โดยอ้างอิงจากงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ของกองทุนทั้ง 15 กองทุนที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทั้ง 15 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกทั้งในปี พ.ศ. 2554 และ 2555 สามารถสรุปออกมาได้ในรูปของค่าทางสถิติที่สำคัญดังต่อไปนี้

อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555
จำนวนกองทุนที่เป็นตัวอย่าง	15	15
ค่าสูงสุด (Max)	13.10%	13.10%
ค่าต่ำสุด (Min)	2.02%	2.14%
ค่าเฉลี่ย (Mean)	6.58%	6.61%
ค่ามัธยฐาน (Median)	6.00%	6.19%

หมายเหตุ: คำนวณจากงบการเงินประจำปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15 กองทุนที่ได้รับการคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จดทะเบียนซื้อขายใน SET ในปัจจุบัน โดยตัวเลขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาคำนวณนั้นรวมกันทั้งในส่วนที่เป็น Base Fee และ Incentive Fee

ทั้งนี้ หากนำค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) ที่อิมแพ็คจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอัตราสูงสุด (ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ จะเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (Mean) และมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างทั้ง 15 กองในปี พ.ศ. 2554-2555 ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 6.0 – ร้อยละ 6.7 อย่างไรก็ตาม หากได้มีการนำ Incentive Fee ในอัตราสูงสุดที่เท่ากับร้อยละ 6.75 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ (ซึ่งจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เช่นกัน) มารวมพิจารณาด้วยในการคำนวณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่อิมแพ็คตามสัญญา อัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวม (รวมทั้งส่วนที่เป็น Base Fee และ Incentive Fee) ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด ที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่อิมแพ็คมีแนวโน้มที่จะสูงกว่าช่วงของค่าเฉลี่ยและมัธยฐานของอัตราส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างในช่วงปี พ.ศ. 2554-2555 (ระหว่างร้อยละ 6.0-6.7) แต่ยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนตัวเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า (Shopping Mall) ในช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 11.30% (โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าที่นำมาพิจารณาดังกล่าวอยู่ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15 กองซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์นำมาพิจารณา) โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินนำอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้ามาเทียบเคียงกับศูนย์การค้าและการประชุม เนื่องจากเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภทมีรูปแบบของการปล่อยเช่าพื้นที่และให้บริการที่เทียบเคียงกันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นร่วมกันว่าค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้แก่อิมแพ็คนั้นอาจสูงกว่าค่าเฉลี่ยที่นำมาแสดงให้เห็นได้เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความยุ่งยากในการบริหารจัดการมากกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น โดยต้องมีการว่าจ้างบุคลากรที่มีความชำนาญจำนวนมากเพื่อให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ รวมถึงการจัดให้มีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพ โดยอิมแพ็คนั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี

คริสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อัมแพ็คโครก

รายงาน และ งบการเงินสำหรับระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

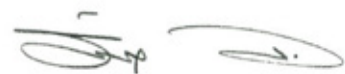
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกองทรัสต์ฯ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนอของงบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 พฤษภาคม 2558

งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2558
สินทรัพย์		(หน่วย : บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 19,601 ล้านบาท)	6	19,603,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 400 ล้านบาท)		402,071,492
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 14	204,866,668
ลูกหนี้		
จากการให้บริการพื้นที่	8, 14	180,255,235
จากดอกเบี้ย	14	275,483
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		7,815,336
สินทรัพย์อื่น		6,012,838
รวมสินทรัพย์		20,404,297,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเพ็คโกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2558
หนี้สิน		(หน่วย : บาท)
เจ้าหนี้การค้า	14	70,399,200
เจ้าหนี้อื่น		9,044,645
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	132,334,932
รายได้รับล่วงหน้า		202,872,425
เงินประกันความเสียหาย		13,656,261
หนี้สินอื่น		70,681,066
เงินกู้ยืมระยะยาว	9, 14	3,900,000,000
รวมหนี้สิน		<u>4,398,988,529</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>16,005,308,523</u>
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		<u>15,714,500,000</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท	10	15,714,500,000
กำไรสะสม	11	290,808,523
สินทรัพย์สุทธิ		<u>16,005,308,523</u>
		-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.7961
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		1,482,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(พันเอกพิชัย นำศิริกุล)
กรรมการ



(นายณภัทร ชัสสกุล)
กรรมการ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ฮับเพ็คโกรก
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน		พื้นที่ เฉพาะส่วนของ กองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่า เงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)			(บาท)	(บาท)	
โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี					
ที่ตั้ง ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด		192-2-88.6 ไร่ /	19,601,156,083	19,603,000,000	97.99
จังหวัดนนทบุรี 1120		165,606 ตร.ม.			
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			19,601,156,083	19,603,000,000	97.99
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
หน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์			400,000,000	402,071,492	2.01
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			400,000,000	402,071,492	2.01
รวมเงินลงทุน			20,001,156,083	20,005,071,492	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเพ็คโกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 มีนาคม 2558
รายได้จากการลงทุน		(หน่วย : บาท)
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	14	1,109,730,713
รายได้ดอกเบี้ย	14	1,661,435
รายได้อื่น		2,867,071
รวมรายได้		1,114,259,219
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่	14	150,634,930
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	112,844,182
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 14	31,872,840
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	1,891,337
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.4, 14	22,362,512
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,321,090
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14	66,011,095
ต้นทุนทางการเงิน	14	98,458,984
รวมค่าใช้จ่าย		486,396,970
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		627,862,249
รายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		3,915,409
รวมรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		3,915,409
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		631,777,658

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อัมไพร์โกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 มีนาคม 2558
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		(หน่วย : บาท)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		627,862,249
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		3,915,409
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		631,777,658
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวดจำนวน 1,482,500,000 หน่วย		
มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท	10	15,714,500,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(340,969,135)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		16,005,308,523
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		16,005,308,523

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อัมไพร์โกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่
22 กันยายน 2557
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึง 31 มีนาคม 2558

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

(หน่วย : บาท)

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(19,601,156,083)

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(400,000,000)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

(180,255,235)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย

(275,483)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

(7,815,336)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น

(6,012,838)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า

70,399,200

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น

9,044,645

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

132,334,932

การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า

202,872,425

การเพิ่มขึ้นในเงินประกันความเสียหาย

13,656,261

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น

50,435,780

ต้นทุนทางการเงิน

98,458,984

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(3,915,409)

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(18,990,450,499)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์

15,714,500,000

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(340,969,135)

เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว

3,900,000,000

จ่ายดอกเบี้ย

(78,213,698)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน

19,195,317,167

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ

204,866,668

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด

-

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)

204,866,668

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเพ็คโกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ข้อมูลผลการดำเนินงานต่อ (ต่อหน่วย)	(หน่วย : บาท)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4235
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0026
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.4261
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.6000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(0.2300)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.7961
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.97
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	16,005,308,523
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.06
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.00
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	119.76
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	15,908,499,614

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 กันยายน 2557 ระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนทั่วไปและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค 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 กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 50.00

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดก้างบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้ และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

อย่างไรก็ตาม จากการประเมินเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ ในปีที่น่ามาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการพื้นที่ บันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้อสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมัชชนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่การประเมินราคาครั้งสุดท้ายครั้งสุดท้ายไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่แสดงมูลค่าตามราคาในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

5.7 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวโดยใช้วิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1 กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 19,601 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 45 ล้านบาท) และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 29 กันยายน 2557

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าบริการพื้นที่ อัตราการให้บริการพื้นที่ อัตราเสถียรภาพ (Reversionary Yield) และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 19,603 ล้านบาท และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 2 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	31 มีนาคม 2558	
	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินสด	691	
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	185,887	0.37
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	18,063	0.10
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	224	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	-
รวมเงินฝากธนาคาร	204,176	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	204,867	

กองทรัสต์ฯได้จำนำและโอนสิทธิเรียกร้องเงินในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 เป็นจำนวนเงินประมาณ 204 ล้านบาท ให้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯสามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติได้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

8. ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้ค้างชำระ	31 มีนาคม 2558
	(หน่วย : พันบาท)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	115,888
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	62,098
3 - 6 เดือน	2,269
รวม	180,255

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสองแห่งจำนวน 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 180 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ดังนี้

จำนวนเงินชำระคืนเงินต้นต่อปี	
(หน่วย : พันบาท)	
ปีที่ 1 (เมษายน 2558 - มีนาคม 2559)	-
ปีที่ 2 (เมษายน 2559 - มีนาคม 2560)	4,646
ปีที่ 3 - 6 (เมษายน 2560 - มีนาคม 2564)	4,750
ปีที่ 7 (เมษายน 2564 - มีนาคม 2565)	4,458
ปีที่ 8 (เมษายน 2565 - มีนาคม 2566)	1,871,896

10. ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยมีทุนจดทะเบียน 15,714.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 1,482.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.6 บาท กองทรัสต์ฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

11. กำไรสะสม

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558
	(หน่วย : พันบาท)
กำไรสะสมต้นงวด	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	631,778
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด	(340,969)
กำไรสะสมปลายงวด	290,809

12. การปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2558			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
12 กุมภาพันธ์ 2558	22 กันยายน 2557 - 31 ธันวาคม 2557	0.2300	340,969
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		0.2300	340,969

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

13.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีแรก 1.75 ในปีที่สอง 4.50 ในปีที่สาม และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่สี่ เป็นต้นไป
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีแรก 1.75 ในปีที่สอง ร้อยละ 5.75 ในปีที่สาม และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่สี่ เป็นต้นไป

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

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	(หน่วย : พันบาท)	
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	448,713	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	121	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	146	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,657	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	17,332	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	112,844	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
ค่าธรรมเนียมทราสต์		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	31,873	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	22,363	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	13,569	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	48,058	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	19,601,156	ใกล้เคียงราคาประเมินตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

31 มีนาคม 2558	
เงินฝากธนาคาร	(หน่วย : พันบาท)
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	186,111
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	106,139
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	129
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	26
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	273
สินทรัพย์อื่น	
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	606
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	50
เจ้าหนี้การค้า	
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,528
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	16,694
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	98,905
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	15,146
เงินประกันความเสียหาย	
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,966
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	47
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	75
หนี้สินอื่น	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9,954
เงินกู้ยืมระยะยาว	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,900,000

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 20,001 ล้านบาท โดยคิดเป็น อัตราร้อยละ 125.73 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16. การผูกพัน

16.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

16.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	ล้านบาท
จ่ายชำระภายใน:	
ภายใน 1 ปี	69
1 ถึง 5 ปี	93

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุด ด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย โดยมีมูลค่าประมาณ 121 ล้านบาท

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย สินทรัพย์อื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันความเสียหาย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาดอลลาร์	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
(หน่วย : พันบาท)					
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	400,000	400,000	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	203,950	917	204,867	0.10, 0.37
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	-	-	180,255	180,255	-
ลูกหนี้เงินประกัน ⁽¹⁾	-	-	975	975	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้า	-	-	70,399	70,399	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	9,045	9,045	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	132,335	132,335	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	13,656	13,656	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,900,000	-	3,900,000	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50

(1) ลูกหนี้เงินประกัน จัดประเภทรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ผู้บริหารกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้จากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2558 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 มีนาคม 2558 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.19 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 281.68 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2558

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2558



