

IMPACTREIT
MUANG THONG THANI

ANNUAL REPORT - 31 MARCH 2016
รายงานประจำปี - 31 มีนาคม 2559

GROWTH

สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	3
การวิเคราะห์และคำอธิบายจากฝ่ายจัดการ	6
กองทรัสต์	16
ทรัสต์	18
โครงสร้างกองทรัสต์	21
ผู้จัดการกองทรัสต์	23
นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	50
เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	55
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	58
รายละเอียดคอสั่งหาทรัพย์สินที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	66
นโยบายการกู้ยืมเงิน	67
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	72
ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	88
ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	89
นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	92
ความรับผิดชอบต่อสังคม	95
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	108
ความเห็นของทรัสต์	112
ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	114
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	125
งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน	128





สารจากประธานกรรมการ

สำหรับผลประกอบการ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2559 ที่ผ่านมา ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท แม้จะต้องเผชิญกับความท้าทายของเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ แต่ด้วยความตั้งใจและมุ่งมั่นของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงานเป็นที่น่าพอใจ โดยใน 1 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ฯ มีพัฒนาการสำคัญๆ ดังรายละเอียดดังนี้

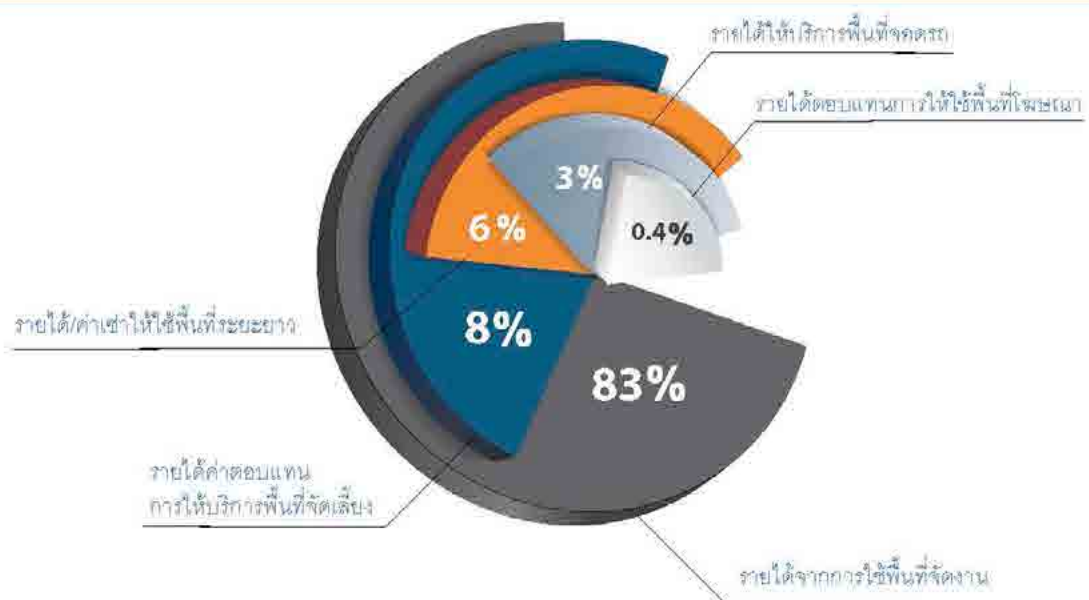
มีจำนวนห้องประชุม เพิ่มขึ้นอีก 7 ห้อง คือ ห้องประชุมวินด์ 1 - 4 และห้องประชุมแอมเบอร์ 1 - 3 ซึ่งเป็นการพัฒนาสินทรัพย์เดิมบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ให้สร้างมูลค่าและรายได้เข้าสู่กองทรัสต์ฯ มากยิ่งขึ้น

กองทรัสต์มีรายได้ 2,126 ล้านบาท กำไรสุทธิ 1,192 ล้านบาท สามารถคงระดับอัตรา Gross Profit Margin และ Net Profit Margin ไว้ได้ ณ ระดับ 86% และ 55% ตามลำดับ แม้ในภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ ได้เป็นอย่างดี

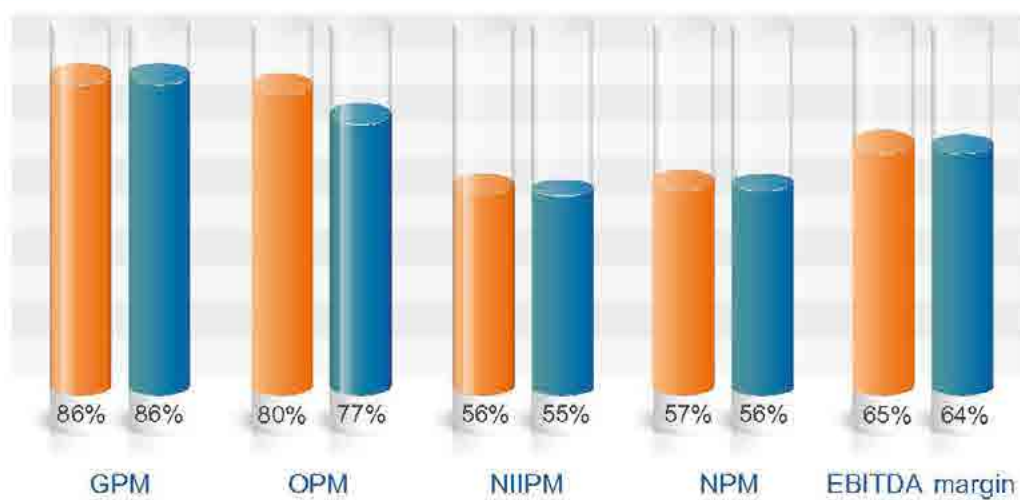
มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง คิดเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.765 บาท อัตราปันผลต่อกำไรสุทธิ เท่ากับ 94.5%

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอให้ความมั่นใจต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า เราจะบริหารกองทรัสต์ฯ ด้วยความรอบคอบ และโปร่งใส ด้วยการยึดหลักธรรมาภิบาลและรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วน เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน และให้ผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้สมกับ “In Growth, we trust” หรือ “เราเชื่อมั่นในการเติบโต” และเราจะร่วมเชื่อมั่น ก้าวเดิน เพื่อการเติบโตนั้นต่อไป

พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคศิริกุล
ประธานกรรมการ



รายได้จากการให้บริการพื้นที่



ความสามารถ
ในการทำกำไร

FY2014/2015

FY2015/2016



การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

	สิ้นสุดมีนาคม 2559	*สิ้นสุดมีนาคม 2558
อัตราการใช้พื้นที่	54.3%	54.6%
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,114.40	1,109.73
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,126.02	1,114.26
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,192.39	631.78
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	86%	86%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	56%	57%
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.80	0.43
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.765	0.42

*หมายเหตุ : ณ สิ้นสุดมีนาคม 2558 เป็นผลการดำเนินงานระยะเวลา 22 กันยายน 2557 - 31 มีนาคม 2558

การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1. ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ เมษายน 2558 - มีนาคม 2559 ทั้งหมด 2,126.02 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 2,114.40 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.97 ล้านบาท และรายได้อื่นเท่ากับ 10.65 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 956.95 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 290.92 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 198.24 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เท่ากับ 146.59 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 65.43 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 187.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,169.07 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 7.17 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 16.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,192.39 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนและการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สิทธิจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 91% และ 89% ตามลำดับ นั้นเป็นเพราะว่าในปีที่ผ่านมาของทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการเริ่มต้นในวันที่ 22 กันยายน 2557 (วันที่จัดตั้ง กองทรัสต์) - 31 มีนาคม 2558 เท่านั้น

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์เท่ากับ 20,517.75 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,409.64 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,108.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8655 บาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

- (1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์
 - รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากการให้บริการ 2,114.40 ล้านบาท มาจากรายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่
 - 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 83%
 - 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยงเท่ากับ 8%
 - 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับ 6%
 - 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถเท่ากับ 3%
 - 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาเท่ากับ 0.4%

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558*
จำนวนการจัดงาน	875	460
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม.)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ) (ตร.ม./วัน)	54.3	54.60
อัตราราคาเช่าพื้นที่จัดงาน โดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	62	63

*หมายเหตุ : ณ สิ้นเดือน มีนาคม 2558 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่ 22 กันยายน 2557 - 31 มีนาคม 2558

ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 0.97 ล้านบาท จากการนำเงินจากรายได้รับล่วงหน้าเงินมัดจำการจองใช้พื้นที่ไว้ในธนาคารพาณิชย์บัญชีออมทรัพย์ โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.37% และ 0.10% ต่อปี

ค. รายได้อื่น

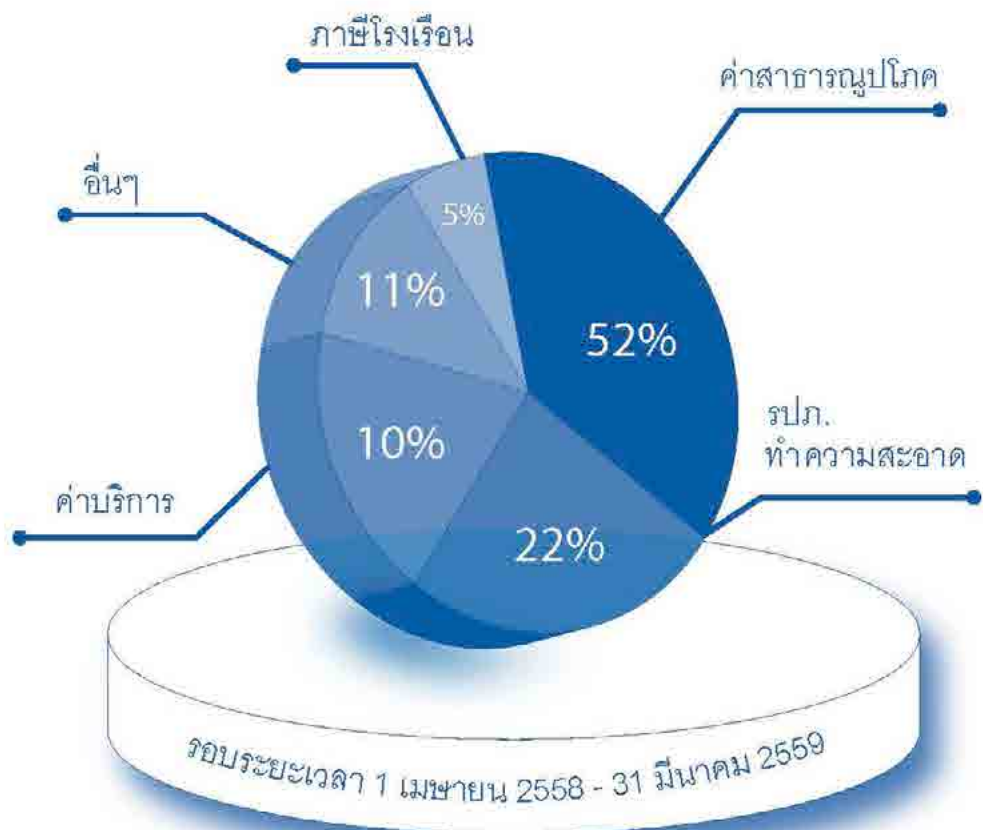
รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้อื่นเท่ากับ 10.65 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าปรับการยกเลิกงาน, รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card

(2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 290.92 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก

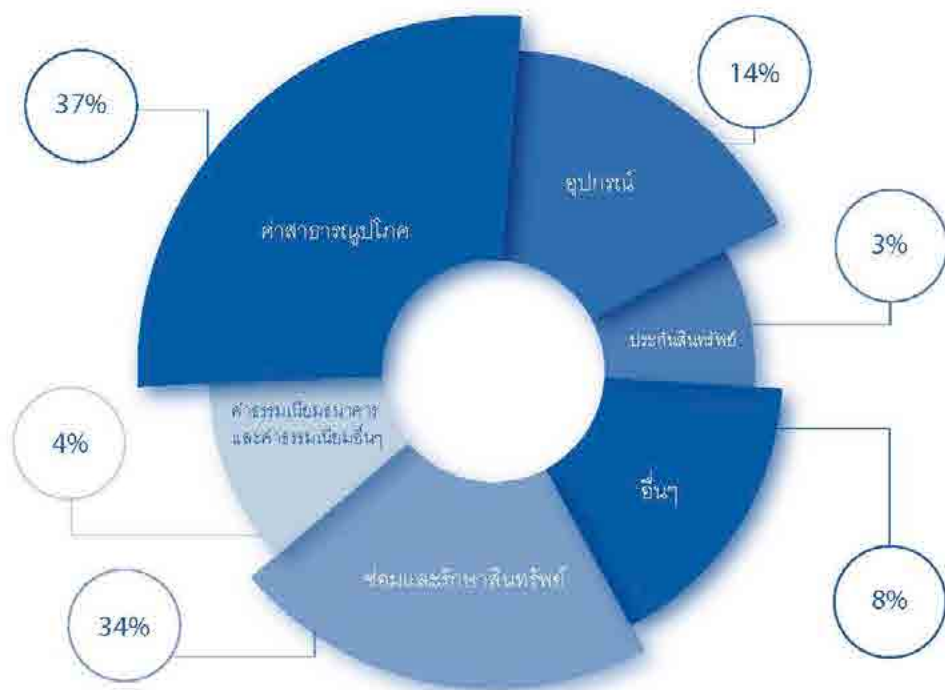
- 1) ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแก๊ส) เท่ากับ 52%
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัย เท่ากับ 22%

ทั้งนี้ เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2558 และ 31 มีนาคม 2559 จะอยู่ในระดับ 14% ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่



(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 198.24 ล้านบาท แบ่งเป็น



รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559

ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 6% ของรายได้และ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 9% สาเหตุมาจากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยในปีที่ผ่านมาทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่สำคัญๆ ดังนี้

- 1) ซ่อมแซมหลังคาอาคารอิมแพ็คอารีน่า
- 2) การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอดไฟ LED ในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

(4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Profit) เท่ากับ 1,625.24 ล้านบาท มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 77% ซึ่งต่ำลงเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ณ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งเท่ากับ 80% อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในหมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากข้อมูลข้างต้น

(5) ค่าธรรมเนียม

ก. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 146.59 ล้านบาท โดยคำนวณแบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

ข. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 65.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ 3% ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมามีอยู่ที่ 2% อันเนื่องจากการปรับเพิ่มอัตราตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 61.47 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

ง. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเท่ากับ 3.63 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 3.52 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด

ฉ. ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 187.14 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4.8% จากมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว 3,900 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR - (1.5% - 2.5%) จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และบริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,517.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.45 ล้านบาท หรือ 0.6% จาก ณ 31 มีนาคม 2558 รายการที่สำคัญได้แก่

ก. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 19,619 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.08% ซึ่งเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าราคา 4 สินทรัพย์ลงทุนของกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธี Income Approach

ข. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 500.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.07 ล้านบาท หรือ 24% ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

ค. เงินสดและเงินฝากธนาคารเท่ากับ 254.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.77 ล้านบาท หรือ 24%

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	19,619.00	19,603.00	+0.08%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	500.14	402.07	+24%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	254.64	204.87	+24%
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	128.66	180.26	-29%
- จากรายได้ดอกเบี้ย	.25	.27	-8%

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	เปลี่ยนแปลง (%)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	7.31	7.82	-6%
สินทรัพย์อื่น	7.75	6.01	+29%
รวมสินทรัพย์	20,517.75	20,404.30	+1%

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,409.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.65 ล้านบาท หรือ 0.2% โดยหนี้สินที่สำคัญ คือ เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,895.35 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 4.65 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จะมีการชำระคืนเงินต้นบางส่วนตามสัญญากู้ยืมเงิน

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้การค้า	96.80	70.40	+38%
เจ้าหนี้อื่น	12.41	9.04	+37%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	122.32	132.34	-8%
รายได้รับล่วงหน้า	180.70	202.87	-11%
เงินประกันความเสียหาย	10.28	13.66	-25%
หนี้สินอื่น	87.13	70.68	+23%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.65	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,895.35	3,900.00	-0.1%
รวมหนี้สิน	4,409.64	4,398.99	0.2%

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 16,108.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.8 ล้านบาท หรือ 0.6% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8655 บาท จาก 31 มีนาคม 2558 เท่ากับ 10.7961 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,304.56 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการซื้อเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้สุทธิเพิ่มขึ้น 91 ล้านบาท ประกอบกับ กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการตามเก็บหนี้การค้าเพิ่มขึ้น
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 1,254.80 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 1,089.60 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 165.20 ล้านบาท ลดลงจาก 31 มีนาคม 2558 เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินสดจากการระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์

	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	+/- เปลี่ยนแปลง (%)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,304.56	(18,990.45)	+107%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,254.80)	19,195.32	-107%
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น ลดลง สุทธิ	49.77	204.87	-76%
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	204.87	0	
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	254.64	204.87	+24%

5. อัตราส่วนทางการเงิน

(1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่า 30%	19%
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.29 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	2.86 เท่า
Debt Service Coverage Ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.29 เท่า

(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ในระดับ 86% ขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้น ณ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 77% จาก ณ 31 มีนาคม 2558 ที่อยู่ในระดับ 80% ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 56% ลดลงเล็กน้อยจาก ณ 31 มีนาคม 2558 ที่เท่ากับ 57%

รายการ	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558
อัตรากำไรขั้นต้น	86%	86%
อัตรากำไรการดำเนินงาน	77%	80%
อัตรากำไรสุทธิ	56%	57%

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนเป็น 1.76 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็มียอดอัตราเงินสดเป็น 0.51 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าลดลงจาก 29.87 วัน ณ 31 มีนาคม 2558 เป็น 26.66 วัน ณ 31 มีนาคม 2559

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2559	ณ 31 มีนาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.76	1.61
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.51	0.41
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	13.69	6.16
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	26.66	29.89

6. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ณ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,169.07 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 7.17 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 16.14 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,192.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.80 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 มีนาคม 2558 ที่เท่ากับ 0.42 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2558/2559 เท่ากับ 0.765 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและราคาตลาด ณ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 7.22% และ 5.5% ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2558/2559

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2558	0.175	10 กันยายน 2558	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2558	0.180	14 ธันวาคม 2558	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2558	0.190	11 มีนาคม 2559	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	0.220	24 มิถุนายน 2559	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	22 กันยายน 2557 - 31 มีนาคม 2558
--------	--------------------------------	----------------------------------

(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)

0.765

0.420

รายการ	1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	22 กันยายน 2557 - 31 มีนาคม 2558
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.765	0.420
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้ง แรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558 (%)	7.22%	3.96%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 (13.90 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559)	5.50%	3.02%



กองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

ชื่อย่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์

อายุกองทรัสต์

ทุนชำระแล้ว

ประเภทของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust

IMPACT Growth REIT

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ไม่มีกำหนดอายุ

15,714,500,000 บาท

ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตามประกาศ ทอ. 49/2555 ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าตอบแทนให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของ REIT Manager จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของ REIT Manager และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย



กรัสตี

ชื่อ ที่อยู่	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0 2673 3999
โทรสาร	0 2673 3988
Homepage	www.kasikornasset.com

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรัสตี

กรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทริสตี

ทริสตีของกองทริสตีฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสตีฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทริสตีและรับรองโดยทริสตี



โครงสร้างกองทรัสต์

PUBLIC TRUST HOLDERS





ผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ IMPACT Growth REIT ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วิภา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมนเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ IMPACT Growth REIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีความหมายและความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

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

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (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 ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยง

ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดใน พรบ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- 1.13 ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

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

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- (ก) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (ข) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (ค) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท
- ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น

- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
- (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทน

ไม่น้อยกว่าเดิม

- (ซ) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือ และการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
 - (ช) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุม และดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุนข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่า/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
 - (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้ลงบัญชีสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ที่ได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเป็นมาของบริษัท

บริษัทฯ จัดทะเบียนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย สรุปลักษณะสำคัญของบริษัทฯ ได้ดังนี้

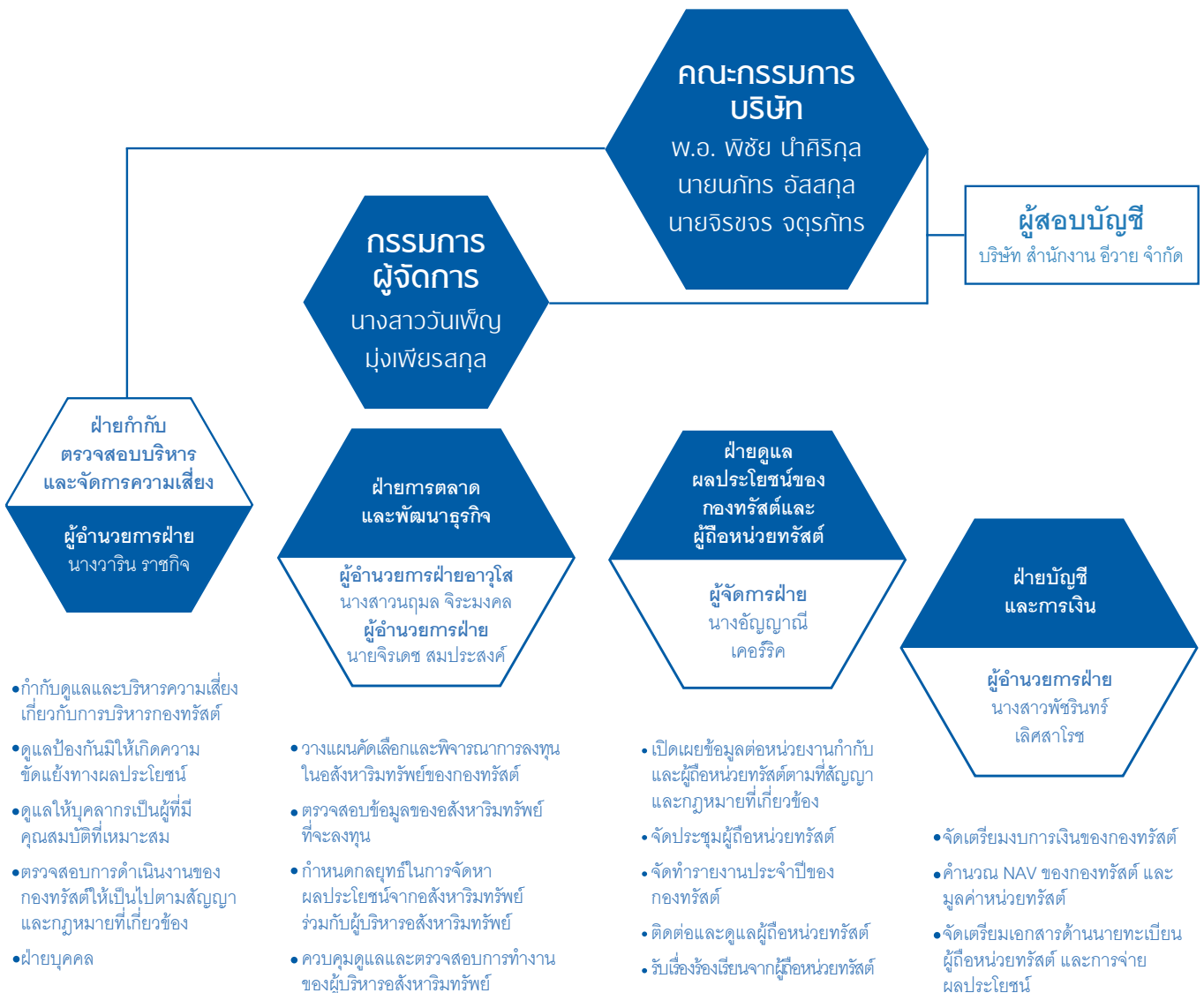
ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จัดตั้งบริษัท	30 กรกฎาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10 ถ.ป๊อปปูล่า 3 ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน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

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

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

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

ก. โครงสร้างบริษัท



ข. ประวัติกรรมการ คณะกรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



พันเอกนายแพทย์ พิชัย นำศิริกุล
ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2520 - 2522
แพทย์ประจำบ้านต่อยอด
รพ. เซนต์ อลิซาเบธ
มหาวิทยาลัยทูฟต์ บอสตัน สหรัฐอเมริกา
- 2517 - 2520
แพทย์ประจำบ้าน
รพ. เซนต์ แมรี นิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา
- 2517
แพทย์ฝึกหัด
รพ. รามาธิบดี
- 2516
แพทยศาสตรบัณฑิต
รพ. รามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ประสบการณ์ทำงาน

- 2536 - ปัจจุบัน
แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ
รพ. เซนต์ หลุยส์
- 2529 - 2530
รองเลขาธิการสมาคมอุรเวชช์แห่งประเทศไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2528 - 2529
กรรมการบริหาร สมาคมอุรเวชช์แห่งประเทศไทย
ในพระบรมราชูปถัมภ์
- 2523 - 2536
แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ
แผนกทางเดินหายใจ รพ. พระมงกุฎเกล้า
- 2520
ตัวแทนประเทศไทยคณะกรรมการอายุรศาสตร์และ
อายุรศาสตร์โรคระบบการหายใจ
แห่งสหรัฐอเมริกา



นายณภัทร อัสสกุล
กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2545 - 2547

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2546

Director Certificate Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย

2537 - 2541

วิทยาศาสตรบัณฑิต
สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์
วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตส์
สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ
ปัญดาโร ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท
บริษัท สยามเอสเตท จำกัด

2547 - 2558

รองกรรมการผู้จัดการ
ปัญดาโร ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท
บริษัท สยามเอสเตท จำกัด

2544 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไอเซียนกลาส จำกัด (มหาชน)

2541 - ปัจจุบัน

ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ
บริษัท เซ็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด

2547

เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง
กระทรวงการคลัง

2541 - 2545

เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง
กระทรวงการคลัง



นายจิรขจร จตุรภัทร

กรรมการอิสระ

คุณสมบัติทางการศึกษาและการอบรม

2558

Thailand CG Forum Governance as driving force for business sustainability

CG Forum 3/2015 Risk

Oversight: High Priority Roles Of the Board

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2553

หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

2548

หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap
การค้าพันธบัตรและตลาดการเงิน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2546 - 2548

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ
ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2547

โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ
ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่โรงเรียนเฉพาะทาง
ระดับสูง ด้านการจัดการ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส

2544

การลงทุนใน Unit trust, Phillip Securities PTE, Singapore

2539

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

2538

หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2537 - 2541

ศิลปศาสตรบัณฑิตธุรกิจศึกษา วิชาเอกบัญชีและ
การเงิน มหาวิทยาลัยเวสต์มินสเตอร์ ลอนดอน
สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์ทำงาน

2558

คณะกรรมการสัมภาชน์
คัดเลือก Sasin MBA Class

2556 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ
กลุ่มบริษัท อาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีที กรุ๊ป)

2552 - 2556

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงาน
คณะกรรมการบริหาร
กลุ่มบริษัท อาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีที กรุ๊ป)

2549 - 2552

นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวโโส
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2548 - 2549

นักวิเคราะห์, Corporate Finance, กลุ่มพาณิชย์ธนกิจ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2544 - 2546

ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มพาณิชย์ธนกิจ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2542 - 2544

เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย)

2542

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

2541 - 2542

Asset Realization Officer
องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน



**นางสาววันเพ็ญ
ม่งเพียรสกุล**
กรรมการผู้จัดการ



นางวาริน ราชกิจ
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร
และจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2530 บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

2543 - 2557 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2541 - 2543 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ
บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล
(ประเทศไทย) จำกัด

2539 - 2541 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท ซี คอนสตรัคท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต
มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ประสบการณ์ทำงาน

2543 - 2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมนเนจเม้นท์ จำกัด



นางสาวนฤมล จีระมงคล
ผู้อำนวยการอาวุโส
ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ประสบการณ์ทำงาน

2557 - 2558

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

2555 - 2557

ที่ปรึกษา
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

2549 - 2557

ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

2542 - 2549

ผู้อำนวยการฝ่ายขาย
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

2540 - 2542

รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค

2534 - 2540

ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- วิทยาศาสตรบัณฑิต
สาขาการบริหารการโรงแรมและภัตตาคาร
University of Nevada at Las Vegas,
Nevada, USA
- หลักสูตรประกาศนียบัตร
สาขาเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการตลาด)
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- Certificate ICCA Thailand Workshop
- IAPCO Meeting Quality
- Certificate in Professional Convention
Management, 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



นายจิรเดช สมประสงค์
ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
และพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2555 วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด
University of Northumbria, Newcastle,
United Kingdom

ประสบการณ์ทำงาน

- 2557 - 2558 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
และพัฒนาธุรกิจ
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2556 - 2557 ผู้จัดการอาวุโส, Total Media
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - 2556 ผู้จัดการอาวุโส, Total Reservation
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์ - ธันวาคม 2553
ผู้จัดการฝ่ายการตลาด
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2550 - 2553 ผู้จัดการฝ่ายขาย
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน - กรกฎาคม 2550
ผู้จัดการฝ่ายสถานที่
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
แมเนจเม้นท์ จำกัด



**นางสาวพัชรินทร์
เลิศสาโรช**
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
และการเงิน



นางอัญญาณี เคอร์ริค
ผู้จัดการฝ่ายดูแลผลประโยชน์
ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2541

บัญชีมหาบัณฑิต

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2534

บัญชีบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

2547 - 2557

นักบัญชี

บริษัท โรวิไทย จำกัด

2542 - 2547

ผู้จัดการฝ่ายการจัดการบัญชี

บริษัท ชินไดคอนซัลติ้ง จำกัด

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

Company Secretary Program (CSP) รุ่น 66/2015

Board Reporting Program (BRP) รุ่น 18/2015

Company Reporting Program (CRP) รุ่น 12/2015

2551 ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

เศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ

(หลักสูตรภาษาอังกฤษ)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2547 วารสารศาสตรบัณฑิต

สาขานักหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

2556 - 2557 นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)

2555 - 2556 นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

2551 - 2555 เจ้าหน้าที่จัดการเงินลงทุน

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

1. นายณัฏฐ์ อัสสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท สยาม เอสเตท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทางธุรกิจ (โรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ)
2. นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ 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. นางวริน 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 วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้นระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบัน และเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตาม

กฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัท หรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

จ. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจ

ตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ การบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ข้อฉล หรือทุจริต

13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชา และดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้าง พนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือ

มอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่เป็นและสารสนเทศจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆ ของกองทรัสต์เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

คำตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับคำตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
2. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษามลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว โดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ข้างต้นด้วย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแลและบำรุงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้อง จำเป็นและเหมาะสมดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึง

เจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระ
เงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้
แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย
โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ
ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
กับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องดำเนินการ
และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหาร
อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของ
กองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทราสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้
ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่
ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทราสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้อ
ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มี
บัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าว
ตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึก
บัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึง
อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทราสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์
หรือทราสต์ร้องขอ

3. การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดา
ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็น
ไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้อง
กับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ
ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่และ
สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่
เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวกรวมทั้งประสานงานกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผล
ประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือก และพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- บริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ จัดจ้าง การควบคุมดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

- เปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับและผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่สัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- จัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

ฝ่ายบัญชีและการเงิน

- งานด้านบัญชีและการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ การคำนวณ NAV

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 2.2 ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.3 ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
- 2.4 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 2.5 ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.6 ระบบการควบคุมภายใน
- 2.7 ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาที่กองทรัสต์กำหนด
- 2.8 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบัญชี และการเงิน และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการติดตามวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
2. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	• ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง • ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)
3. ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากร มีความรู้ ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์	• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก Service Provider (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) • ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)
4. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวอยทรัสต์)
5. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	• ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
6. ระบบการควบคุมภายในและระบบการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง) • ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน) • ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) • ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
7. ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากร ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด	• ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
8. ระบบการกำหนดนโยบาย ในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	• ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูล และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์)
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	• ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท • ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์)



IMPACT

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1. นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักกองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและศูนย์รวมเชิงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อจัดงานแสดงคอนเสิร์ต งานกีฬาในร่ม งานจัดเลี้ยง สวนสนุกกลางแจ้ง โรงแรมที่อยู่ในบริเวณการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมเพื่อผู้ให้บริการเข้าพัก และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- (2) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่ง ทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัย สำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมี ผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอน ล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุน ในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้แล้วเสร็จ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์

สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขาย หน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ

- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการ ป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนอกจากนี้กองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า

3. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง

กับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดตามข้อ 11.1 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งหลักทรัพย์เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อ 11.1 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน 3 (1) (ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 3 (1) (ข) โดยอนุโลม
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการ

- จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

1. ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำประกัน
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้รัฐบาล หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุนหรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หุ้นสามัญของบริษัทที่มีชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม
3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ชำระหนี้หลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

ในรอบ 1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559 มีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังนี้

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ลงทุนก่อสร้างและตกแต่งห้องประชุมเพิ่มให้กับกองทรัสต์ฯ อีก 7 ห้องประชุม ณ ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม ตามรายละเอียดดังนี้

ห้องประชุม	จำนวนห้อง	ฮอลล์	พื้นที่ Gross Floor Area (ตร.ม.)
วินัส	4 ห้อง	ชั้น 1 ฮอลล์ 1	1,748
แอมเบอร์	3 ห้อง	ชั้น G ฮอลล์ 3-4	3,184



ส่งผลให้ ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม มีห้องประชุมทั้งหมด 13 ห้องประชุม จากเดิมที่มีเพียงห้องประชุม ฟินิกซ์ จำนวน 6 ห้องประชุมเท่านั้น รวมเป็นมีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ที่เพิ่มขึ้นอีก 4,932 ตารางเมตร ส่งผลให้ ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) เท่ากับ 104,451 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) เท่ากับ 55,027 ตารางเมตร

และกองทรัสต์มีพื้นที่เปลี่ยนแปลงไปดังรายละเอียดดังนี้

	31 มีนาคม 2558 (ตร.ม.)	31 มีนาคม 2559 (ตร.ม.)
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	484,829	489,761
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	165,606	167,162

2. เปลี่ยนแปลงหลักการในการคำนวณทุนประกันภัย สำหรับกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จากเดิม 600 ล้านบาทเป็น 1,200 ล้านบาท และเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) เดิมตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์ฯ กำหนดมูลค่าทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักโดยใช้วิธีเทียบเคียงกับประมาณการกำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน
- (2) แต่เนื่องจากการคำนวณ โดยใช้ EBITDA นั้นเป็นการกำหนดค่าของทุนที่ต่ำกว่าความเป็นจริงเมื่อเทียบกับวิธีคำนวณทุนประกันภัยโดยวิธีกำไรขั้นต้น (กำไรขั้นต้น = ค่าใช้จ่ายคงที่ + กำไรสุทธิ) ซึ่งเป็นสมมติฐานในการกำหนดทุนประกันภัยในเบื้องต้น เพื่อให้ผู้เอาประกันภัยสามารถได้รับการชดเชยจนกลับคืนสู่สภาพเดิมก่อนการเกิดเหตุ ใกล้เคียงกับความเป็นจริง
- (3) และเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีการปรับปรุงพื้นที่ให้บริการรวมถึงมีการเพิ่มห้องประชุม อันอาจส่งผลให้ระยะเวลาที่จะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพที่กองทรัสต์สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงเพิ่มระยะเวลาการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินขึ้นจากเดิมที่ระบุในหนังสือชี้ชวนจาก 6 เดือนเป็น 1 ปี

โดยมี หลักการและเหตุผลการเปลี่ยนแปลงการคำนวณทุนประกันสามารถสรุปได้ดังนี้

- ก. การคำนวณทุนประกันภัยโดยรูปแบบกำไรขั้นต้นนั้น จะเป็นสมมติฐานในการกำหนดทุนประกันภัยในเบื้องต้นที่จะให้ได้ว่าเงินของทุนประกันภัยที่ใกล้เคียงกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ กว่าวิธีการคำนวณโดยใช้ EBITDA ซึ่งหากมีการกำหนดค่าของทุนที่ต่ำกว่าความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจริงแล้ว ย่อมส่งผลไปถึงหลักแห่งการเฉลี่ยความเสียหาย โดยจะส่งผลให้เงินที่ได้รับจากการเคลมประกันภัยไม่เพียงพอในการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้น
- ข. การเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้จากเดิมที่ระบุในหนังสือชี้ชวน 6 เดือน เป็น 1 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับประมาณการเวลาที่จะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจเกิดความเสียหายให้กลับคืนสู่สภาพที่กองทรัสต์สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์เริ่มมีการปรับปรุงพื้นที่ให้บริการ รวมทั้งมีการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอย
- ค. จำนวนค่าเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการคำนวณทุนประกันภัยและการเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้ดังกล่าวข้างต้น ไม่เป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับเบี้ยประกันเดิม และประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นในการรับประกันประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับความเสียหาย

ดังนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยไม่ขัดต่อประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 ที่กำหนดไว้ในข้อ 16 ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก จึงขอเปลี่ยนแปลงหลักการในการคำนวณทุนประกันภัยสำหรับกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และเพิ่มระยะเวลาแห่งการชดใช้ดังกล่าว



รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

ทรัพย์สินที่ลงทุน



ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้นั่งชมการแสดงพร้อมอิมแพ็คจันทร์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัว และห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมแพ็คจันทร์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมแพ็คจันทร์

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดง และพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2541 สำหรับอาคาร 1 - 4 และในปี พ.ศ. 2546 สำหรับอาคาร 5 - 8 อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง อาคาร 1 - 4 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงาน ห้องปฐมพยาบาล Cyber Café และห้องละหมาด
 - ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนา ห้องเอนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง 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

ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น - ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า 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 ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่จัดงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โคมอนด์บอลรูม และห้องแชฟไฟร์ นอกจากนี้ ยังมีสวนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายในและพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท



อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์
(IMPACT Challenger)



ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจัดจรร ซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ห้องประชุมพยาบาล และอื่นๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัดงาน ห้องรับรอง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen ห้องประชุมสัมมนา และอื่นๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วย Press Center, Titanium Lounge ห้องเอนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ

จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา ที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 68090 เลขที่ดิน 40 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ
1. อาคารศูนย์จัดการแสดง อิมแพ็คอารีน่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2. ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับ จัดงานในร่ม		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4. อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	30994 เลขที่ดิน 10 41954 เลขที่ดิน 27 68090 เลขที่ดิน 40	64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน ตามโครงสร้าง กองทรัสต์ ด้วยวิธีคิด จากรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามวิธีคิด ต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินค่า
-----------	---	---	------------------

ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน
และอุปกรณ์อาคาร

- ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า
(IMPACT Arena)

19,619 ล้านบาท

14,278 ล้านบาท ซึ่งรวม
มูลค่าของที่ดิน อาคาร
ทรัพย์สินส่วนควบบน
ที่ดิน และอุปกรณ์
ประกอบอาคาร

1 เมษายน 2559

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน ตามโครงสร้าง กองทรัสต์ ด้วยวิธีคิด จากรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามวิธีคิด ต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินค่า
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) - ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) - อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	19,619 ล้านบาท	ทั้งนี้มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนของที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 8,265 ล้านบาท	1 เมษายน 2559

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์อาคาร ในพื้นที่ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีรายได้ วิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางการประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

• วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

• วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ความสำคัญกับมูลค่าที่คำนวณโดยวิธีคิดจากรายได้มากกว่าวิธีคิดต้นทุนทดแทน เนื่องจากวิธีคิดจากรายได้สามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้เหมาะสมกว่า เพราะนำความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ในอนาคตเป็นองค์ประกอบหลักในการคำนวณและลดความสำคัญของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้ว ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคต ในกรณีนี้ทรัพย์สินที่ต้องการประเมินมูลค่านั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในเชิงธุรกิจสูง สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับเจ้าของทรัพย์สิน จึงควรคิดมูลค่าจากรายได้ที่คาดว่าจะเกิดจากทรัพย์สินนั้นๆ ดังนั้นการเลือกให้ความสำคัญกับมูลค่าที่ประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้จึงถือว่าเหมาะสม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้นสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท อเมริกัน แอปเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคต หลังการปรับปรุงตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ตามลักษณะการจัดหา ผลประโยชน์ที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ระยะเวลาการประเมินค่า	5 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 - มีนาคม 2564
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ร้อยละ 2.1 ในปีแรก จากนั้นกำหนดให้เติบโตเท่ากับร้อยละ 1.7 ทุกๆ ปีใน 4 ปีหลัง
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจาก การดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหาร บนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ ใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณา บนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	ร้อยละ 5.5 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ ตามโครงสร้างของกองทรัสต์
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าที่จอดรถ	ร้อยละ 0.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน	ร้อยละ 2 ของรายรับรวม
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base fee ในปีแรก ร้อยละ 4.5 ต่อปี และร้อยละ 5.5 ต่อปี ตั้งแต่ปีถัดไป Incentive fee ในปีแรก ร้อยละ 5.75 ต่อปี และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีถัดไป
มูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเติบโตระยะยาว ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10

กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

ไม่มี

ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

ไม่มี

รายละเอียด อสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุน หรือจำหน่าย ในรอบปีบัญชีนั้น

- กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีนี้

นโยบายการกู้ยืมเงิน

1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (2) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- (4) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4. การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อการะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) การก่อการะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

5. วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อการะผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อการะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อการะผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- (2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อการะผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทน
- (3) กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 1 (3) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1 (4) ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนดต่อไป

7. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

วงเงินกู้ที่ 1: จำนวน 3,900 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินสองแห่ง ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของ อสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
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	5 - 7 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (Loan - to - Total Assets Ratio) และการดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ทั้งนี้ ในเดือนเมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงของเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		จำนวนเงินชำระคืนเงินต้นต่อปี
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

ณ 31 มีนาคม 2559 จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ 3,895,354,167 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

วงเงินกู้ที่ 2: 180 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินเพื่อการซ่อมแซมสินทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ มั่นใจว่า กองทรัสต์ฯ มีแหล่งเงินกู้ยืม ถ้ามีการซ่อมแซมสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งนี้ วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)
อายุเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย 3. โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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

ในปี พ.ศ. 2556 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปท. กำหนดให้เป็นปีแห่งการส่งเสริมอุตสาหกรรม MICE และได้มีการกำหนดกลยุทธ์เพื่อส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นประเทศผู้นำในด้าน MICE ในเอเชียแปซิฟิก

สถานการณ์อุตสาหกรรมโมไซในปี 2559

1. สถานการณ์เศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยปี 2559

รายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลกของธนาคารโลกที่เปิดตัวในเดือนมกราคม 2559 นี้ พบว่าการที่ประเทศหลักในกลุ่มตลาดเกิดใหม่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจต่ำจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกในปี พ.ศ. 2559 อย่างไรก็ตาม กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะช่วยพยุงให้เศรษฐกิจโลกเติบโตที่ร้อยละ 2.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.4 ในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศพัฒนาแล้วฟื้นตัวได้เร็วขึ้น อย่างไรก็ตาม การเติบโตของเศรษฐกิจโลกต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากราคาสินค้าโภคภัณฑ์ตกต่ำ การค้าและเงินทุนหมุนเวียนน้อยลง ตลอดจนความผันผวนของตลาดการเงินที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจที่เข้มแข็งในอนาคตนั้น ขึ้นอยู่กับการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของประเทศที่มีรายได้สูง ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่มีเสถียรภาพ และการที่ประเทศจีนสามารถเปลี่ยนผ่านไปสู่ประเทศที่พึ่งพิงการเติบโตจากการบริโภคและการบริการภายในประเทศ

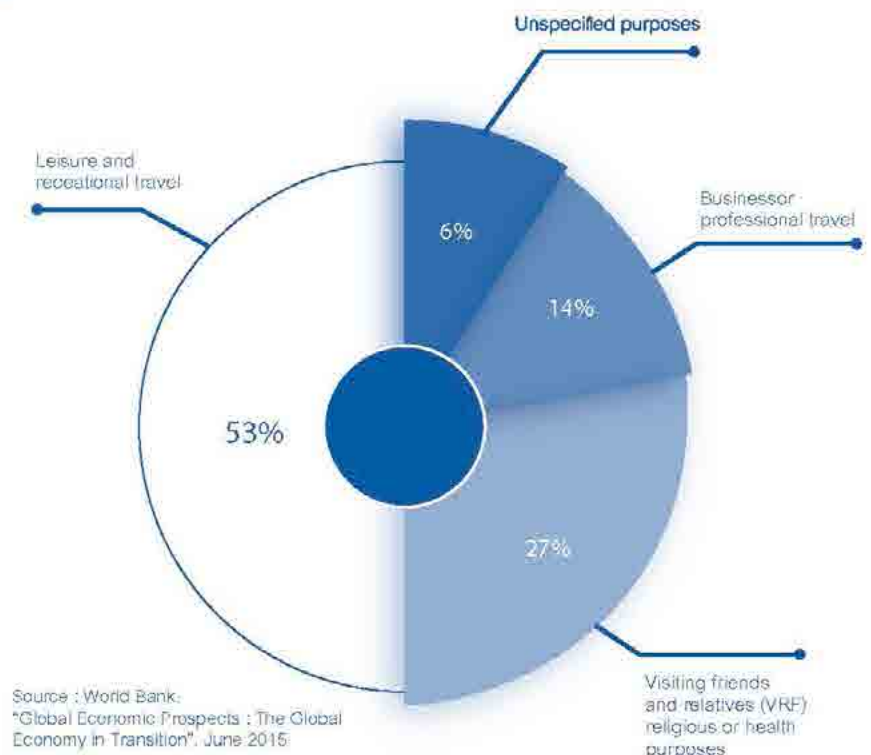
ในส่วนของภูมิภาคเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก ภูมิภาคนี้คาดว่าจะยังคงชะลอตัวอยู่ที่ร้อยละ 6.3 ในปี พ.ศ. 2559 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ที่ร้อยละ 6.4 เมื่อปี พ.ศ. 2558 โดยคาดว่าปี พ.ศ. 2559 เศรษฐกิจของจีนจะเติบโตที่ร้อยละ 6.7 ลดลงจากปี พ.ศ. 2558 ที่ร้อยละ 6.9 ทั้งนี้ หากไม่นับรวมจีนแล้ว ในปี พ.ศ. 2558 เศรษฐกิจของภูมิภาคนี้ จะเติบโตที่ร้อยละ 4.6 ซึ่งไม่แตกต่างจากปี 2557 เท่าใดนัก เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศที่ส่งออกสินค้าโภคภัณฑ์ได้แก่ อินโดนีเซีย และมาเลเซียลดตัวลง แต่การเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของเวียดนามและเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของไทยช่วยให้เศรษฐกิจในภูมิภาคยังคงไปได้ ความเสี่ยงสำหรับปี พ.ศ. 2559 ประกอบไปด้วย เศรษฐกิจจีนชะลอตัวเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ ความเป็นไปได้ในการเกิดความปั่นป่วนในตลาดเงิน และตลาดการเงินเกิดสภาวะตึงตัวอย่างกะทันหัน

ส่วนเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2559 โดยจีดีพีจะโตขึ้นร้อยละ 3 - 3.2 ซึ่งขับเคลื่อนโดยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและการท่องเที่ยวที่สดใสต่อเนื่อง พร้อมการลงทุนภาคเอกชนเริ่มกลับมามีบทบาทท่ามกลางการส่งออกที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ การบริโภคโดยรวมมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นแม้ยังเป็นระดับต่ำกว่าปกติ เช่นเดียวกับภาคการส่งออกที่คาดว่าจะพลิกขยายตัวเป็นบวกได้ทีร้อยละ 2.0 ตามการฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจคู่ค้าหลัก แต่ยังมีปัจจัยเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนอยู่ แต่ด้านการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มสดใสต่อเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศประมาณ 32 - 34 ล้านคน รายได้ 1.56 ล้านล้านบาท เทียบปี 2558 มีจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ 29.88 ล้านคน มีรายได้ 1.44 ล้านล้านบาท โดยคาดว่าจีดีพีปี 2559 สามารถขยายตัวได้สูงขึ้นที่ร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากปี 2558

2. สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์โลกในปี 2558

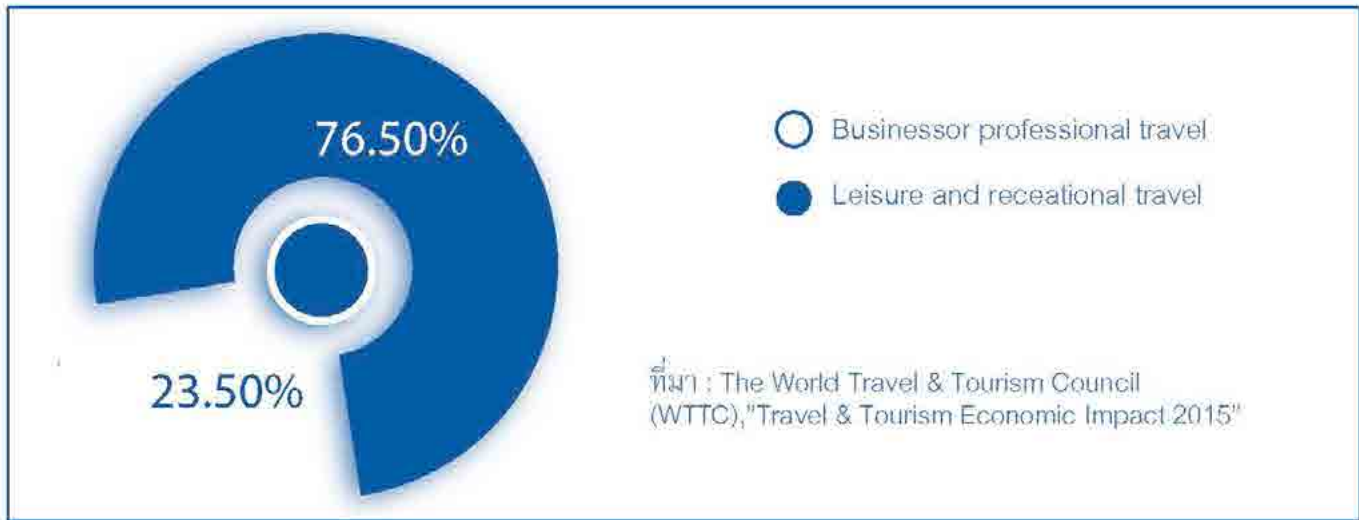
องค์การการท่องเที่ยวโลก (UNWTO) ประมาณการรูปแบบการเดินทางการท่องเที่ยวของโลกในรายงาน UNWTO Tourism Highlights: 2015 edition ว่า การเดินทางท่องเที่ยวของโลก ส่วนใหญ่ของการเดินทางท่องเที่ยวจะเป็นการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนทั่วไป ร้อยละ 53 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด (598 ล้านคน) รองลงมาคือ การท่องเที่ยวเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ (เช่น เพื่อเยี่ยมเยือน หรือเพื่อความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล) ร้อยละ 27 การเดินทางท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางธุรกิจ ร้อยละ 14 และการเดินทางที่ไม่ได้ระบุวัตถุประสงค์ ร้อยละ 6 ตามลำดับ ซึ่งการเติบโตของด้านการเดินทางท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางธุรกิจจะเพิ่มขึ้น

แผนภาพที่1 วัตถุประสงค์ในการท่องเที่ยว



จากรายงาน Travel & Tourism Economic Impact 2015 ที่เผยแพร่ในปี 2558 The World Travel & Tourism Council (WTTC) ประเมินว่า การใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางธุรกิจ (Business travel spending) ในปี 2558 จะมีมูลค่าประมาณ 1,222.3 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ (ร้อยละ 23.50 ของการใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวของโลกทั้งหมด) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปี 2557 ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนทั่วไป (Leisure travel spending) ของโลกปี 2558 จะมีมูลค่าเท่ากับ 3,978 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ (ร้อยละ 76.50 ของการใช้จ่ายเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวของโลกทั้งหมด) ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากปี 2557

แผนภาพที่ 2 ประเภทของการท่องเที่ยว



ทิศทางและความสำคัญของอุตสาหกรรม MICE ของโลก

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญโดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศ ในการสร้างรายได้ สร้างงาน และก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

แผนภาพที่ 3 แสดงจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี 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 จำนวนการจัดการประชุมทั่วโลกมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกๆ ปี คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.45 ต่อปี

นอกจากจำนวนงานที่จัดขึ้นในประเทศไทยแล้วเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆ ในโลกปี พ.ศ. 2557 ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 34 และเมื่อเทียบในกลุ่มเอเชียแปซิฟิก กรุงเทพฯ อยู่ในอันดับที่ 8 ตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 แสดงอันดับจำนวนการจัดงานประชุมของแต่ละประเทศ

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
34	Thailand	118
35 - 99	Countries that have event from 116 - 5 events	2,235
Other countries that have event less than 5 events		111
Total		11,505

ที่มา: ICCA Statistics Report 2014

จากตารางข้างต้น จะเห็นว่ารายงานการจัดงานประชุมของโลกในปี 2014 เกิดขึ้นประมาณ 11,505 ครั้ง โดยประเทศที่มีการจัดงานประชุมมากที่สุด คือ ประเทศสหรัฐอเมริกา จัดขึ้นทั้งหมด 831 ครั้ง ส่วนประเทศไทยได้อันดับที่ 34 โดยจัดขึ้นทั้งหมด 118 ครั้ง

ตารางที่ 2 แสดงอันดับการจัดประชุมของเมืองหลวงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและตะวันออกกลาง

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
	Other countries that have event less than 5 events	41
Total		2,417

ที่มา: ICCA Statistics Report 2014

นอกจากนี้ อันดับการจัดงานของเมืองหลวงในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและตะวันออกกลางนั้น มีการจัดการประชุมขึ้นทั้งหมด 2,417 ครั้ง โดยประเทศที่มีการจัดประชุมมากที่สุดคือ ประเทศญี่ปุ่น จัดขึ้นทั้งหมด 337 ครั้ง ส่วนประเทศไทยอยู่อันดับที่ 8 จัดขึ้นทั้งหมด 118 ครั้ง

ตารางที่ 3 เปรียบเทียบพื้นที่งานแสดงสินค้า (ตร.ม.) ที่ใช้ในปี 2556 กับปี 2557

Country	Estimated size 2013 vs.2014 in % change	Estimated annual size in m ² in 2013	Estimated annual size in m ² in 2014
Macau	38.11%	143,000	197,500
Indonesia	9.92%	203,000	221,750
Taiwan	8.80%	716,250	779,250
Philippines	8.76%	151,250	164,500
Thailand	8.64%	506,250	550,000
Korea	8.22%	854,500	924,750

Country	Estimated size 2013 vs.2014 in % change	Estimated annual size in m ² in 2013	Estimated annual size in m ² in 2014
India	7.63%	854,750	920,000
China	7.44%	9,719,750	10,443,000
Vietnam	7.24%	158,750	170,250
Malaysia	7.00%	300,000	321,000
Pakistan	6.16%	77,000	81,750
Australia	3.19%	556,250	574,000
Hong Kong	3.17%	906,000	934,750
Japan	2.51%	1,977,000	2,026,750
Singapore	.98%	329,250	332,500
Total	6.81%	17,453,000	18,641,750

ที่มา : BSG research & analysis 2015

หมายเหตุ : Net Square meter หมายถึง พื้นที่แสดงสินค้าที่ไม่รวมทางเดินและพื้นที่แสดงกิจกรรม

ส่วนงานแสดงสินค้าในเอเชียเติบโต 6.81% ในด้านการใช้พื้นที่ในการจัดงานแสดงสินค้าโดยเปรียบเทียบช่วงเดียวกัน เพิ่มขึ้น .3% ในปี พ.ศ. 2556 มาเก๊า ประเทศอินโดนีเซีย ใต้หวัน ฟิlippินส์ และประเทศไทย เพิ่มขึ้น 32%, 9.92%, 9.80% และ 8.76% ตามด้วยไทย 8.64% อุตสาหกรรมแสดงสินค้าในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อยู่ในเกณฑ์ดี ซึ่งได้แก่ ประเทศไทย อินโดนีเซีย เวียดนาม และฟิลิปปินส์ ประเทศจีนเป็นตลาดใหญ่แต่เติบโตขึ้นเพียง 7.44%

ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรปและอเมริกาจะอยู่ในภาวะถดถอย รวมถึงประเทศญี่ปุ่น แต่ก็ไม่มีผลกระทบกับอุตสาหกรรมไมซ์ในตลาดอาเซียน

ตารางที่ 4 The Travel & Tourism Competitiveness Index 2015

Country / Economy	The Travel & Tourism Competitiveness Index 2015	
	Rank	Score
Singapore	11	4.86
Malaysia	25	4.41
Thailand	35	4.26
Indonesia	50	4.04

Country / Economy	The Travel & Tourism Competitiveness Index 2015	
	Rank	Score
Philippines	74	3.63
Vietnam	75	3.60
Lao PDR	96	3.33
Cambodia	105	3.24
Myanmar	134	2.72

ที่มา : The Global Travel & Tourism Competitiveness Index 2015

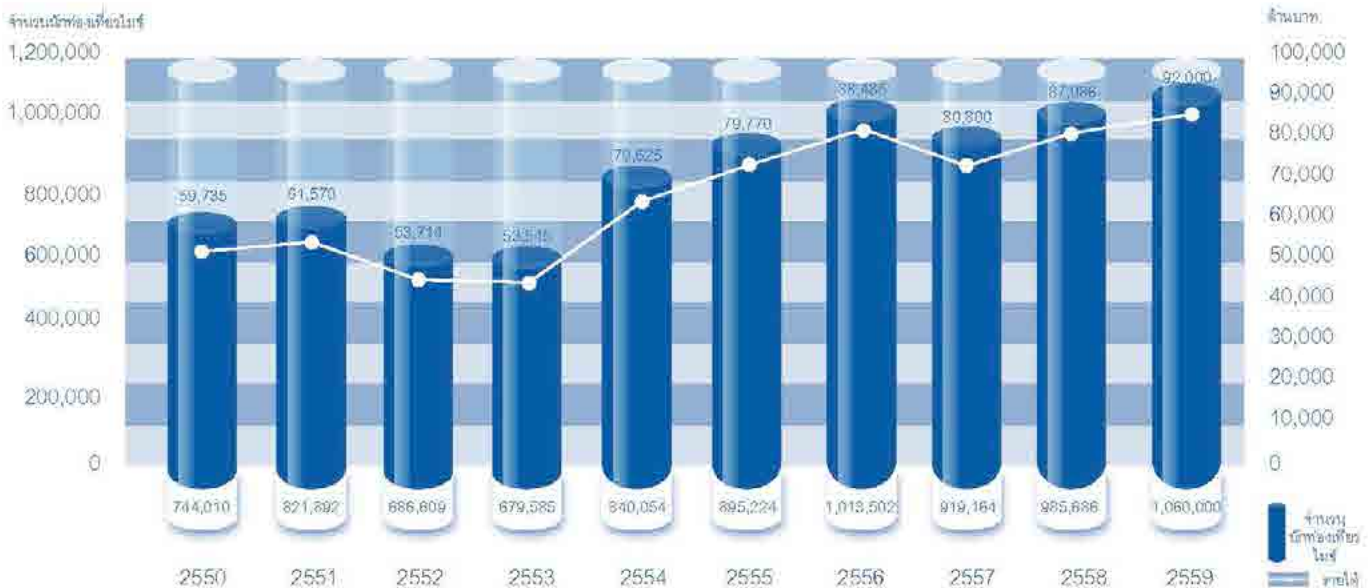
ปัจจัยสำคัญที่มีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเลือกจุดหมายสำหรับกิจกรรมรวมถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ย่อมต้องเกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ซึ่งไทยก็เป็นประเทศที่มีภาคการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งและเป็นจุดหมายปลายทางที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก ทั้งนี้ จากรายงาน The Global Travel & Tourism Competitiveness Index 2015 ซึ่งจัดทำโดย World Economic Forum พบว่าไทยเป็นประเทศที่มีความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวเป็นอันดับที่ 35 จาก 141 ประเทศทั่วโลก และเป็นอันดับที่ 3 ในกลุ่มประเทศอาเซียน รองจากสิงคโปร์ และมาเลเซีย โดยจุดเด่นที่สำคัญของไทย ได้แก่ โครงสร้างพื้นฐานด้านการบริการนักท่องเที่ยว ทรัพยากรธรรมชาติ และโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่งทางอากาศ

อุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2554 สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปน. ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรม MICE ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ MICE 54 สำหรับช่วงระยะเวลา 5 ปี ซึ่งแผนยุทธศาสตร์ดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อขยายอุตสาหกรรม MICE ของไทยให้เติบโตในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ให้ถึงร้อยละ 26.18 หรือคิดเป็นจำนวน 1.06 ล้านคน ซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวในด้านรายได้ของอุตสาหกรรม MICE ให้มากกว่าร้อยละ 30.27 คิดเป็นรายได้ 9 แสนล้านบาท

แม้ว่าในปัจจุบันอุตสาหกรรม MICE ของไทยจะมีส่วนแบ่งตลาดเพียงประมาณร้อยละ 6 ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโดยรวม แต่จากทิศทางการพัฒนาและการขยายธุรกิจอุตสาหกรรม MICE ในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า บวกกับการปฏิบัติตามแผนยุทธศาสตร์ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในอุตสาหกรรม MICE และการสนับสนุนจากภาครัฐที่ให้ความสำคัญกับธุรกิจ ทำให้คาดว่าส่วนแบ่งตลาดของอุตสาหกรรม MICE จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9 - 10 ของตลาดการท่องเที่ยวของประเทศโดยรวม พร้อมกับการผลักดันให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางของธุรกิจ MICE ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ภายในปี พ.ศ. 2559

แผนภาพที่ 4 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE และ รายได้จากอุตสาหกรรม MICE ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2559



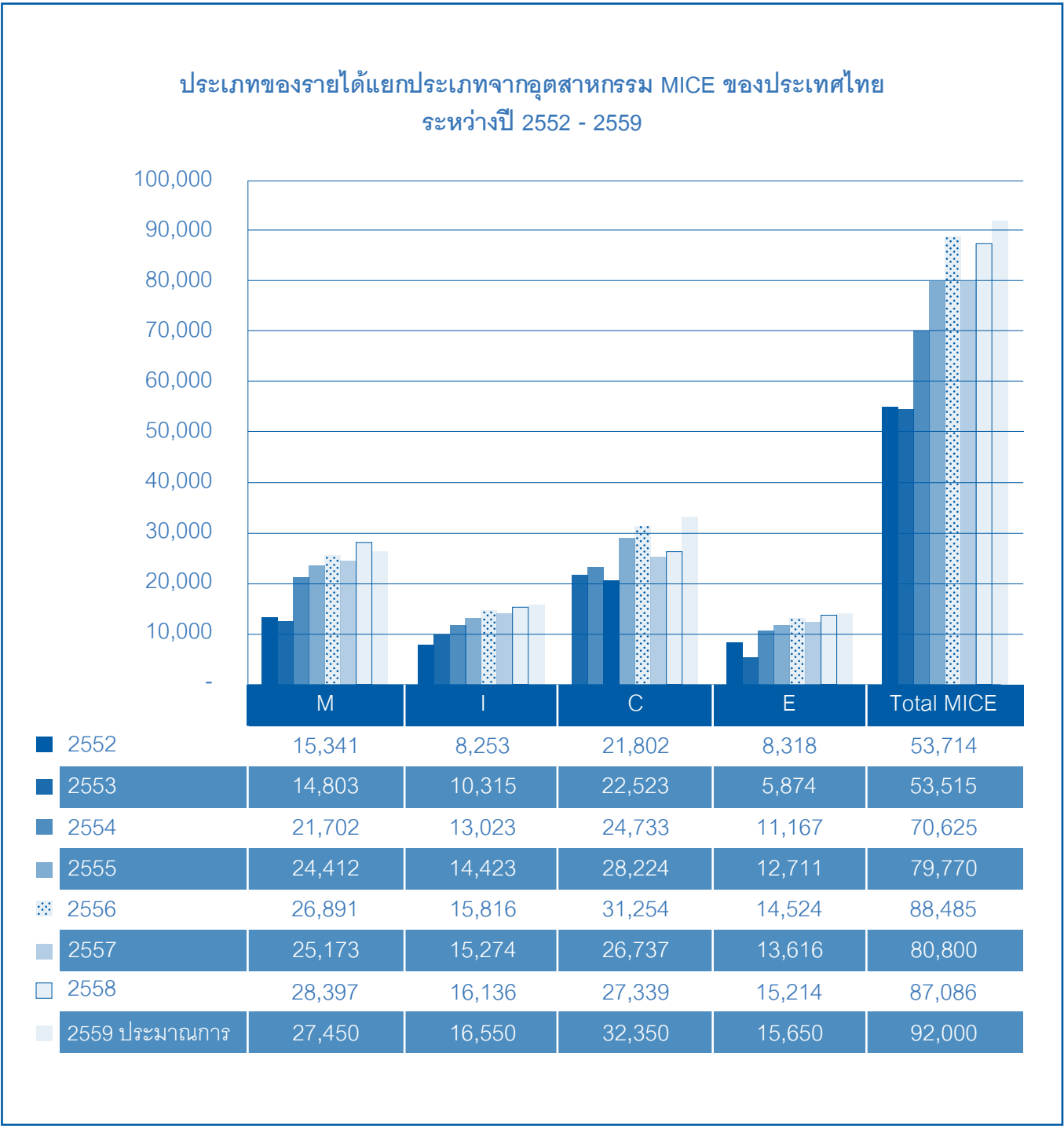
ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปี พ.ศ. 2559 (ปี 2559 เป็นตัวเลขประมาณการ)

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

หลังปี พ.ศ. 2553 จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวประมาณ 1,013,502 คน ในปี พ.ศ. 2556 แต่ในปี พ.ศ. 2557 จำนวนนักท่องเที่ยวมีการลดจำนวนลงอยู่ที่ 919,164 คน เนื่องจากเกิดปัญหาทางการเมืองและมีการประกาศภาวะฉุกเฉินภายในประเทศ และปี พ.ศ. 2558 จำนวน 985,686 คน และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มเป็น 1,060,000 คน ในปี พ.ศ. 2559

ในส่วนของ รายได้จากอุตสาหกรรม MICE 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 ก็มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนปี พ.ศ. 2556 โดยอุตสาหกรรม MICE สามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศไทยสูงถึง 88,486 ล้านบาท แต่เนื่องจากในปี พ.ศ. 2557 เกิดปัญหาความไม่สงบทางการเมืองจึงทำให้รายได้อุตสาหกรรม MICE ลดลงโดยมีรายได้ 80,800 ล้านบาท และในปี พ.ศ. 2558 มีรายได้จากอุตสาหกรรมอยู่ที่ 87,086 ล้านบาท ส่วนในปี 2559 ได้มีการคาดการณ์ว่าจะมีรายได้เติบโตขึ้นเท่ากับ 92,000 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นได้ว่าธุรกิจไม่มีการฟื้นตัวได้เร็วเมื่อเทียบกับธุรกิจอื่น

แผนภาพที่ 5 แสดงประเภทของรายได้แยกประเภทจากอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2552 - 2559



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ ปี พ.ศ. 2559

จากปี พ.ศ. 2552 - 2558 ทิศทางของอุตสาหกรรม MICE ได้มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้มากที่สุด ซึ่งในปี พ.ศ. 2556 รองลงมาได้แก่ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) ธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive) และธุรกิจการจัดแสดงงานสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition) ตามลำดับ และในปี พ.ศ. 2556 ทุกๆ กลุ่มธุรกิจสามารถสร้างรายได้ ได้มากกว่าปีที่ผ่านๆ มา และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นทุกปี ถ้าในสถานการณ์ปกติ

ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบปัญหาที่เกิดจากผลกระทบของ อุทกภัย โรคระบาด เศรษฐกิจ และวิกฤตทางการเมือง ซึ่งทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ลดลง แต่เมื่อเหตุการณ์เข้าสู่ภาวะปกติก็สามารถฟื้นตัวได้เร็วกว่าธุรกิจภาคอื่นๆ

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการ

ในประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักๆ อยู่ 9 แห่ง ข้อมูลจาก สสปน. คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 222,984 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของอิมแพ็คคิดเป็น 55% ของพื้นที่จัดงานทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง และอีกแห่งคือ บางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารที่มีทั้งโรงแรมและศูนย์การค้า ส่วนอีก 4 แห่งซึ่งอยู่ในภูมิภาคอื่นๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมนานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่, ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมพัทยา (PEACH) และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รอยัล ภูเก็ต มาเรีน่า

ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็คเมืองทองธานี	IMPACT	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	มีอาคารแสดงสินค้าและ พื้นที่แสดงสินค้านอกอาคาร พร้อมด้วยห้องประชุมและที่ จอดรถจำนวนมาก	122,165
ศูนย์นิทรรศการและ การประชุมไบเทค	BITEC	ถนนบางนาตราด กรุงเทพฯ	ฮอลล์ขนาดใหญ่ ซึ่งมีแผน ขยายพื้นที่ใช้ประโยชน์	34,700
ศูนย์การประชุมแห่งชาติ สิริกิติ์	QSNCC	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	ประกอบด้วย 4 โซน สูง 1 - 3 ชั้น	25,000
ศูนย์การประชุม และศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall	ROYAL PARAGON HALL	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ตั้งอยู่ที่ชั้น 5 ของศูนย์การค้า สยามพารากอน โดย ประกอบด้วย 3 ฮอลล์	7,100

ที่มา : เว็บไซต์ของแต่ละบริษัท ปี พ.ศ. 2559

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรง ลูกค้านักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่ เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่ แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

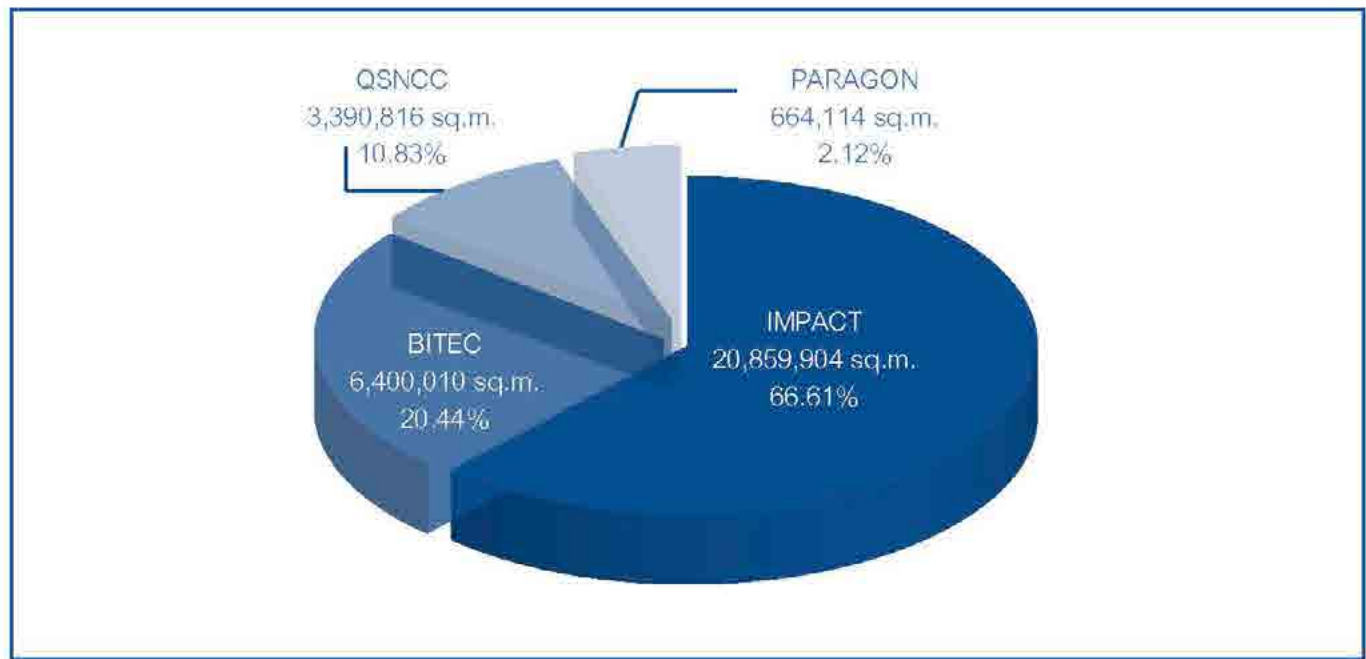
โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่นิยม จัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์นิทรรศการ และการประชุมไบเทค	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือ ทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ รวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสผ่าน	พื้นที่ บางอาคาร ไม่เชื่อมต่อกัน



โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้ามหานคร และขนส่งมวลชนอื่นๆ	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักได้มาก และบางอาคารที่จัดแสดงสินค้ามีเพดานไม่สูง
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานแสดงและคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 - 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า บีทีเอส (BTS) หรือรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT)
รอยัล พารากอน ฮอลล์ 	- งานประชุม - งานคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS ตั้งใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา และจุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ได้คนมาชมงานเพิ่มจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากได้ การขนสินค้าไม่สะดวกเพราะอยู่ชั้น 5 ของอาคาร พื้นที่แสดงมีขนาดจำกัด รวมถึงจำนวนห้องประชุม

อย่างไรก็ดี โดยข้อมูลจากการเก็บรวบรวมของฝ่ายพัฒนารัฐกิจ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้น จำกัด ซึ่งรวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อจัดนิทรรศการงานแสดงของอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งสถานที่ทั้ง 4 แห่ง จัดว่ามีการให้บริการพื้นที่สำหรับงานประชุมหรือนิทรรศการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ทั้งสิ้น 31,314,844 ตารางเมตร แบ่งตามสัดส่วนการตลาด (Market Share) ได้ดังที่แสดงในแผนภาพด้านล่าง

แผนภาพที่ 6 ส่วนแบ่งการตลาดของทั้ง 4 สถานที่หลักในธุรกิจ



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจศูนย์ประชุมนิทรรศการระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ตามที่ลงประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

ธุรกิจไมซ์ภายในประเทศไทย (Domestic MICE)

นอกจากธุรกิจไมซ์นานาชาติแล้ว สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ได้กำหนดกลยุทธ์รุกตลาดไมซ์ในประเทศให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญอย่างสูงกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและไมซ์ และเร่งการเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะการกระตุ้นให้เกิดการจัดประชุมและสัมมนาภายในประเทศ ส่งเสริมการจัดงานแสดงสินค้าภายในประเทศอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกำหนดยุทธศาสตร์การตลาดเชิงรุกทั้งระดับภายในประเทศและนานาชาติ เพื่อให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการจัดประชุมและงานแสดงสินค้า โดยจากการสำรวจพบว่าในปี พ.ศ. 2557 มีนักเดินทางไมซ์ภายในประเทศจำนวนมากกว่า 14 ล้านคน ซึ่งสามารถสร้างรายได้กว่า 3 พันล้านบาทอีกด้วย

แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์

ปัจจุบันไทยเป็นประเทศจุดหมายระดับแนวหน้าของภูมิภาคเอเชียสำหรับการจัดกิจกรรมไมซ์ประเภทต่างๆ ทั้ง ประชุมองค์กร (Meetings) การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentives) การประชุมนานาชาติ (Conventions) และงานแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ (Exhibitions) โดยมีจุดแข็งด้านยุทธศาสตร์ที่ตั้งของประเทศที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคมในภูมิภาคและเป็นประตูการค้าสู่ในกลุ่ม CLMV (กัมพูชา สปป.ลาว เมียนมา และเวียดนาม) ความพร้อมของสถานที่จัดงานที่มีความยืดหยุ่นรองรับความต้องการที่หลากหลายได้อย่างสมบูรณ์แบบ ทั้งสถานที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการขนาดใหญ่ ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยงในย่านธุรกิจใจกลางเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย ไปจนถึงสถานที่จัดกิจกรรมท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติที่เป็นเอกลักษณ์ตามเมืองท่องเที่ยวสำคัญ นอกจากนี้ ไทยยังเป็นจุดหมายสำหรับการท่องเที่ยวที่โดดเด่นของโลก โดยมีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงมากมาย อีกทั้งยังมีความพร้อมด้านการบริการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับผู้เข้าร่วมกิจกรรมไมซ์ให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุด

สำหรับปี 2559 แม้ว่าจะมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกยังคงชะลอตัว จากปัญหาเศรษฐกิจในหลายประเทศที่ยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัว และสถานการณ์เศรษฐกิจของจีนที่มีแนวโน้มเติบโตลดลง โดยอาจส่งผลกระทบต่อเนืองมาয় อุตสาหกรรมไมซ์ของไทยได้บ้าง แต่อุตสาหกรรมนี้ยังมีโอกาสในการเติบโตได้จากนโยบายและมาตรการยกระดับภาพลักษณ์ของประเทศให้เป็นจุดหมายคุณภาพด้านการจัดประชุม และขยายตลาดที่มีศักยภาพใหม่ๆ โดยเฉพาะตลาดภายในภูมิภาคเอเชียและออสเตรเลียซึ่งมีระยะการเดินทางไม่ไกลนัก รวมถึงตลาดในแอฟริกาใต้ ยุโรปตะวันออก และตะวันออกกลาง ซึ่งปี 2559 จะเป็นปีที่ดีของอุตสาหกรรมไมซ์ โดยอุตสาหกรรมการจัดแสดงสินค้านานาชาติจะเติบโตมากขึ้น จากปัจจัยบวกของการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจ การค้าการลงทุน และประเทศได้รับความเชื่อมั่นกลับคืนมา อุตสาหกรรมการจัดประชุมจะเติบโตขึ้น เนื่องจากการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีขึ้น ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทาง การมีสายการบินต้นทุนต่ำให้บริการมากขึ้น และการเพิ่มเที่ยวบินของสายการบิน ทำให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมไมซ์มีโอกาสเลือกสถานที่การจัดการประชุมและท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล ในต่างจังหวัดมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำลง

นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งสำหรับการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ของไทยในปี 2559 ได้แก่ การเติบโตของการค้าและการลงทุนจากการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community - AEC) ซึ่งนับเป็นโอกาสที่ดีในการพัฒนาอุตสาหกรรมไมซ์ให้เป็นศูนย์กลางจัดกิจกรรมไมซ์ของภูมิภาค อันจะนำมาสู่การสร้างรายได้หรือเพิ่มมูลค่าของอุตสาหกรรมนี้ในอนาคต

ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต

ผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นมีความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงกับปัจจัยมหภาคค่อนข้างมาก ซึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบทั้งด้านบวกและลบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. สภาวะเศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจโลกเป็นปัจจัยสำคัญทำให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจ หรือกิจกรรม MICE มากขึ้น ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่จัดแสดงสินค้าและนิทรรศการที่สูงขึ้น ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนั้นจึงเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากแนวโน้มเศรษฐกิจโลก

ในปัจจุบันแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจโลกค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเทศกำลังพัฒนา ทำให้สามารถมองได้ว่าแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นในแถบเอเชียจะเป็นปัจจัยหลักที่ส่งเสริมกิจกรรม MICE

2. การสนับสนุนของภาครัฐ

จากความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม MICE และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่เด่นชัด ทำให้รัฐบาลให้ความสนใจสนับสนุนการจัดกิจกรรม MICE ในประเทศ และส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ ผ่านการจัดตั้งสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ซึ่งถือเป็นหน่วยงานภาครัฐ ที่มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและประสานงานการจัดประชุมสัมมนาหรือ MICE ในประเทศไทย สสปน. จึงถือเป็นส่วนช่วยสำคัญในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรม MICE ของประเทศไทยในการดึงดูดผู้จัดงาน (Organizers) ต่างประเทศให้ความสนใจเข้ามาจัดงานนิทรรศการต่างๆ ในประเทศในอนาคต นอกจากนี้ สสปน. ยังช่วยเชื่อมโยงหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐ เข้าใจและให้ความร่วมมือกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรม MICE

นอกจากนี้ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ยังมีความร่วมมือกับหน่วยงานภาคเอกชน ที่สำคัญ ได้แก่ สมาคมการแสดงสินค้า (ไทย) สมาคมส่งเสริมการประชุมนานาชาติ (ไทย) สมาคมโรงแรมไทย สมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ (RSTA) และพันธมิตรจากกลุ่มโรงแรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นความน่าสนใจ การอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เดินทางของกลุ่มอุตสาหกรรมไมซ์ และทำให้นักเดินทางกลุ่มนี้พำนักอยู่ในประเทศไทยให้นานขึ้น

3. ความร่วมมือทางเศรษฐกิจอาเซียน

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 ทั้ง 10 ประเทศในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อันได้แก่ ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม บรูไน ลาว เมียนมา 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) อีกทั้งประเทศไทยยังมีศูนย์การประชุมและจัดแสดงสินค้าที่พร้อมเพรียง ทันสมัย ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่สามารถรองรับปริมาณความต้องการของภาคธุรกิจ ตลอดจนภาครัฐในประเทศและต่างประเทศได้ ในขณะที่ประเทศอื่นๆ ในกลุ่ม CLMV ยังต้องมีการพัฒนาโครงการศูนย์การประชุมเพื่อให้สามารถรองรับความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่ดีของธุรกิจศูนย์การประชุมในประเทศไทยที่จะก้าวเข้ามาเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่เป็นเป้าหมายของผู้จัดงาน (Organizers) ทั่วทั้งภูมิภาค

ยิ่งไปกว่านั้นการที่แต่ละประเทศในกลุ่มมีกิจกรรมทางธุรกิจจะหว้งกันมากขึ้น ทำให้เกิดความจำเป็นในการแลกเปลี่ยนความรู้ทางธุรกิจซึ่งจะเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การประชุม ดังนั้นจึงคาดว่าความร่วมมือกันทางเศรษฐกิจจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการในอนาคต

4. สถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ

สถานการณ์การเมืองภายในประเทศเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว MICE ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย และจำนวนกิจกรรม MICE ในประเทศ โดยในอดีตที่ผ่านมาพบว่าในช่วงที่มีเหตุการณ์ความ

ไม่ส่งบทความเมือง ผู้ประกอบการแต่ละรายนั้นได้รับผลกระทบทางลบในระดับที่มากน้อยแตกต่างกัน

5. การลงทุนโครงสร้างขั้นพื้นฐานที่มีผลิตภาพสูง

การขยายสนามบินสุวรรณภูมิระยะที่ 2 ซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2560 การขยายในระยะที่ 2 นั้นประกอบด้วยส่วนต่างๆ ซึ่งรวมถึงอาคารเทียบเครื่องบินรองขนาด 216,000 ตร.ม. อุโมงค์และระบบขนส่งมวลชน การขยายอาคารผู้โดยสารหลักไปทางทิศตะวันออก และโครงสร้างขั้นพื้นฐานเพื่อสนับสนุน เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ชี้ความสามารถของสนามบินสุวรรณภูมิจะมีการพัฒนา 5 ระยะ ซึ่งในที่สุดจะทำให้มีขีดความสามารถให้บริการผู้โดยสาร 120 ล้านคนต่อปี และมีทางวิ่ง 4 ช่องทาง ทั้งนี้ยังได้มีการวางแผนที่จะสร้างระบบรถไฟเพื่อเชื่อมสนามบินดอนเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิด้วย

อนึ่ง หากมีการขยายสนามบินและศูนย์การขนส่งสินค้าทางอากาศระดับนานาชาติที่อยู่เกาะและกำแพงแสน ก็จะสามารถให้บริการพื้นที่เมืองขนาดค่อนข้างใหญ่ของประเทศไทยถึง 2 พื้นที่ในเขตภูมิภาคตะวันออกและตะวันตก ศูนย์กลางการบินที่อยู่นั้นควรจะบูรณาการกิจกรรมเศรษฐกิจในทุกรูปแบบ รวมทั้งสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่มีชื่อเสียงระดับโลก นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญตามแนวชายฝั่งตะวันออก พื้นที่ตอนที่อยู่ใต้วงมี 250 กิโลเมตร รวมทั้งอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งเป็นมรดกโลก ตลอดจนจังหวัดต่างๆ ด้านทิศตะวันตกของประเทศไทยส่วนโครงการสนามบินกำแพงแสนจะสามารถให้บริการจังหวัดในภาคตะวันตกของประเทศไทยและสถานตากอากาศชายฝั่งทะเลที่สำคัญๆ เช่น หัวหินและชะอำ ตลอดจนศูนย์นิคมอุตสาหกรรมทวายทางตอนใต้ของเมียนมาที่กำลังจะเกิดขึ้น

6. การสร้างขีดความสามารถด้านบุคลากรปฏิบัติงาน

ประเด็นที่เชื่อมโยงกับแนวคิดด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมไม่ใช่ว่าอย่างใกล้ชิดเท่าเทียมกับการลงทุนด้านกายภาพ ก็คือการพัฒนาขีดความสามารถทั่วทั้งระบบ ในที่นี้จะได้พิจารณาการสร้างเสริมขีดความสามารถสายสายย่อย 3 ประการ ได้แก่

- 6.1 การอบรมวิชาชีพอุตสาหกรรมไม่
- 6.2 การศึกษาระดับวิชาชีพด้านภาษา
- 6.3 การอบรมด้านสารสนเทศ ข้อมูล และสถิติ

7. การสร้างมาตรฐานของอุตสาหกรรมไม่

มาตรฐานในการจัดงานในอุตสาหกรรมไม่ นั้นจึงควรเร่งสร้างมาตรฐานของอุตสาหกรรมไม่ไทยเพื่อจะได้มีแบบแผนปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน รวมถึงการพัฒนามาตรฐานดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง เช่น มาตรฐานในการจัดการ มาตรฐานความปลอดภัย มาตรฐานของแรงงาน นอกจากนี้ ควรให้การศึกษาแก่บุคลากรในองค์กร เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจในงานไม่ ที่ถูกต้องต่อบริษัทผู้จัดงานไม่ และบริษัทที่จะออกแสดงสินค้าด้วย

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

- ไม่มี

IMPACT FORUM Entrance

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

1. ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินในอัตราดังต่อไปนี้
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
 - ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
2. ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
4. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกผลประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
5. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้
 - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณีตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเป็นหลัก

- ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุนได้ทำการศึกษาเข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมาย ทั้งที่ได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมในภายหลัง



นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป
อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - **ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)**
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ประจำปี 2558/2559

รายงานผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2558	0.175	10 กันยายน 2558	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2558	0.18	14 ธันวาคม 2558	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2558	0.19	11 มีนาคม 2559	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	0.22	24 มิถุนายน 2559	เงินสด



ความรับผิดชอบต่อสังคม

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายนอกเหนือจากผลประกอบการแล้ว ยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

1. ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท แบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

1.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิและความรับผิดชอบที่เป็นไปตามการกำหนดในสัญญาตามหนังสือชี้ชวนดังต่อไปนี้

- ก. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนหรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน หรือทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้านี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้านี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
- ข. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังหักค่าใช้จ่าย การชำระเงินคืนเงินต้นกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินลงทุนได้ไม่เกินกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
- ค. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
- ง. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- จ. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือแก้ไขวิธีการเมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ฉ. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ที่กำหนด

ข. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์ ทรัสต์ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นชอบทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
อนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1.2 ทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้รับสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบของทรัสต์ การจำกัด ความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ดำเนินการเป็นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

ก. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

ข. ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผลและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อน อย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ค. ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกันความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งปวง

1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้จัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ

1.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้จัดให้มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์

1.5 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนในฐานะการเข้าถึงข้อมูลที่ถูกต้องและการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสเป็นธรรม อันจะทำให้เกิดความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารของกองทรัสต์

1.6 บริษัทคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อบริษัทคู่ค้าโดยจัดให้มีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อเอื้อให้เกิดการค้าที่เป็นธรรมต่างๆ

1.7 ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนสามารถอยู่ร่วมกันกับการดำเนินกิจการได้

1.8 ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนัก ให้ความสำคัญ และรับผิดชอบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน โดยจัดให้มีนโยบายต่างๆ เพื่อลดผลกระทบต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนให้ได้มากที่สุด

2. การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรที่จะเอื้อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกัน จึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตและความยั่งยืนดังนี้

2.1 การจัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท จัดหาและจัดตั้งให้มีองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้แก่ การจัดหาและจัดตั้งทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทุนทรัสต์ และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือ เช่นเดียวกันกับการจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี

2.2 การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ฯ นอกเหนือจากทรัสต์ที่เป็นกระบอกเสียงของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทแล้ว ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของกองทุนทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานและความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้มีส่วนร่วมซักถามในวาระต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดีสืบต่อไป

2.3 การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายใน เพื่อบริหารงานการมิติต่างๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนกการควบคุมมาตรฐาน การจัดตั้งแผนกความปลอดภัย การจัดตั้งแผนกรักษาความปลอดภัย การจัดตั้งแผนกการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดตั้งแผนกการจัดการเมือง การจัดตั้งแผนกการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งแผนกทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

1. ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ดำเนินกิจการภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์ี รวมทั้งคู่แข่งทางการลงทุน นอกจากนี้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

2. ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท มีการวางระเบียบและนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการ แข่งขันอย่างเป็นธรรมต่อบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความ ต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในนโยบายเป็นประเภท ต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

3. ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ส่งเสริมการเคารพสิทธิใน ทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วน เกี่ยวข้องในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการปฏิบัติงานทั้ง หมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบ การดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอก ที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบ และเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมงต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบ เมษายน 2558 - มีนาคม 2559 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 36 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 36 คนนี้ สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐาน มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับขี้อปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,663 คน แบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,521 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 142 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,521 คน ประกอบด้วยเพศชาย 776 คน และเพศหญิง 745 คน และเพศชาย 100 คนสำหรับพนักงานสัญญาจ้าง เช่นเดียวกับเพศหญิงอยู่ที่ 42 คน เมื่อพิจารณาตามสัญชาติของพนักงาน มีพนักงานประจำที่มีสัญชาติไทยสูงถึง 1,617 คน (คิดเป็น 97.23%) และสัญชาติอื่นๆ อยู่ที่ 46 คน (2.77%)

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความทุพพลภาพ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็น 1.03% โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีพนักงานรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 1,663 คน มีการรับพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 17 คน โดยที่พนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพที่เป็นพนักงานประจำจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรงเช่นเดียวกันกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยการจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ โดยมีคณะทำงาน มอก. 22300 (ระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนา และนิทรรศการ) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานด้านรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนื่องอย่างยั่งยืน และมีประสิทธิภาพ โดยมีสามกิจกรรมหลักเพื่อบรรลุมาตรฐาน มอก. 22300 ในแต่ละปี ได้แก่

1. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ เท่ากับ 0.013 ลดจากปี 2558 โดยเฉพาะอุบัติเหตุที่เกี่ยวข้องกับการจัดแสดงงานภายใต้ขอบเขตการรับรองของระบบ มอก. 22300 และมีผู้ได้รับบาดเจ็บถึงขั้นส่งโรงพยาบาล ทั้งนี้ไม่รวมถึงอุบัติเหตุที่ได้มีการเสนอแนะมาตรการป้องกันเพื่อให้แก้ไขปรับปรุงล่วงหน้าแล้ว
2. ให้ความรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบ มอก. 22300 โดยเข้าถึงทุกฝ่ายและพนักงานทุกระดับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความรู้หลังการจัดกิจกรรม

นอกจากการวางนโยบายในระดับผู้บริหารและสามกิจกรรมหลักแล้ว ยังมีการจัดประชุมคณะทำงาน มอก. 22300 อย่างสม่ำเสมอ การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากคณะกรรมการตรวจสอบภายในและองค์กรตรวจสอบภายนอกโดยสำนักงานมาตรฐานอุตสาหกรรม



นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ จึงได้จัดให้มีนโยบายระบบความปลอดภัยของอาหาร (Food Safety Management) หรือระบบ ISO 22000 ตามมาตรฐาน Food Safety Management System-Requirements for any organization in the food chain อันครอบคลุมระบบการจัดการโปรแกรมพื้นฐานด้านสุขลักษณะในครัวผลิตอาหาร (Food Hygiene) หรือ GMP (Good Manufacturing Practice) และระบบวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤตที่ต้องควบคุมในการผลิตอาหาร (HACCP) ดังนี้ **“ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค 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 มีความรู้ความสามารถที่จะปฏิบัติงานในส่วนที่รับผิดชอบได้อย่างถูกต้องบรรลุตามเป้าหมาย
4. ส่งเสริมพัฒนาบุคลากรให้ได้รับความรู้เพิ่มเติมจากการฝึกอบรม
5. ทำการตรวจติดตาม พัฒนา ปรับปรุงกระบวนการต่างๆ อย่างต่อเนื่องให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ซึ่งการตรวจติดตามระบบความปลอดภัยทางด้านอาหารนั้น จะทำอย่างสม่ำเสมอและเมื่อมีความจำเป็นในการปรับปรุงระบบ

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ของกองทรัสต์ ยังมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่องมีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 22000

หนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทัศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมี YTD of Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2558 จนถึง มีนาคม 2559 อยู่ที่ 87.35% เปรอเซ็นต์เฉลี่ยที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปีอยู่ที่ 85% ซึ่งเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ถึง 1.6% และที่สำคัญคือข้อร้องเรียนของลูกค้าและผู้บริโภคไม่มีข้อใดที่เกี่ยวข้องกับระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ และระบบความปลอดภัยของอาหาร

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ของกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและ



บรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อนึ่งการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กรทุกระดับ ที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงาน สำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงาน ตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยในการดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2558 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานเฉลี่ยอยู่ที่ 3% ของ MJ/m² โดยใช้ฐานปี 2557 ในการอ้างอิง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2557 (4.51 MJ/m ²)	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2558
	4.51 MJ/m ² (ที่ลดลง 3% จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2557)	4.36 MJ/m ²
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน		
ผลประหยัด	0.14MJ/m ²	0.15 MJ/m ²
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	3,442,617.16 MJ/ปี	1,792,380.99 MJ/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	3,987,698.20 บาท	7,474,228.72 บาท

โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2558 นั้น มี 6 กิจกรรมหลัก นั่นคือกิจกรรมการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุง อุปกรณ์เพื่อประสิทธิภาพในการลดพลังงาน ได้แก่

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2558 (บาท)
1	เพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower (เปลี่ยน Filler Cooling Tower) อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	381,637.95
2	เพิ่มประสิทธิภาพ Cooling Tower (เปลี่ยน Filler Cooling Tower) อาคารอิมแพ็คอารีนา และอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม	214,826.60
3	ย้าย VSD เครื่องสูบน้ำเย็น (CHP) มาใช้ในเครื่องสูบน้ำระบายความร้อน CDP อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	120,989.84
4	ติดตั้ง VSD เครื่องสูบน้ำระบายความร้อน (CDP) อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	797,249.16
5	เปลี่ยนหลอด Metal Halide 1,000W & PAR56 300W เป็นหลอด LED240W ณ อาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติสำหรับจัดงานในร่ม ฮอลล์ 1 - 4	735,166.63
6	เปลี่ยนหลอด Metal Halide 1,000W เป็นหลอด LED450W ณ อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ฮอลล์ 3	663,996.61
รวมผลประหยัดทั้งหมด		2,913,866.80

นอกจากกิจกรรมหลักทั้ง 6 ประการนี้ ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์ และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

1. การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก
2. การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงาน โดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกันเป็นหลัก
3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1 - 2 ชั่วโมง ของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก
4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนดเปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่
5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กร เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน
6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวคั่นหามาตรการขององค์กร โดยมีพนักงานเข้าร่วมกิจกรรมและร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน

(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)



ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 3 อาคาร อาคารอิมแพ็คอารีน่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์และ ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

เดือน	ปริมาณการใช้พลังงาน รวมปี 2557	ปริมาณการใช้พลังงาน รวมปี 2558	ส่วนต่าง	คิดเป็นผลประหยัด
	kWh	kWh	(kWh/m2)	(บาท)
มกราคม	2,155,000.00	2,378,000.00	0.34	796,271.37
กุมภาพันธ์	2,942,000.00	3,154,000.00	0.09	141,683.97
มีนาคม	4,609,000.00	4,812,000.00	0.06	68,390.95
เมษายน	2,895,000.00	3,316,000.00	0.3	579,131.75
พฤษภาคม	4,617,000.00	4,654,000.00	0.15	197,493.14
มิถุนายน	3,303,000.00	3,447,000.00	0.13	177,739.57
กรกฎาคม	2,722,000.00	3,618,000.00	0.19	687,624.59
สิงหาคม	4,472,000.00	3,497,000.00	-0.03	108,134.03
กันยายน	3,281,000.00	4,241,000.00	0.23	1,254,526.01
ตุลาคม	3,247,000.00	3,240,000.00	0.05	13,915.98
พฤศจิกายน	4,235,000.00	4,684,000.00	0.14	417,184.62
ธันวาคม	4,090,000.00	4,390,000.00	0.17	157,051.07
รวม	42,528,000.00	45,431,000.00		4,599,147.05

การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้จัดกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม ผ่านโครงการ “อิมแพ็คปันน้ำใจ มอบรักสู่สังคม” โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการทำกิจกรรมภายใต้โครงการดังกล่าวไปทั้งหมด 13 โครงการ โดยมีกิจกรรมใหญ่ๆ คือ



1. ช่วยเหลือผู้ไร้บ้าน: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้นำเครื่องครัวและเครื่องอุปโภคบริโภค เช่น ข้าวสาร และจานเมลามีน มูลค่ารวม 100,000 บาท ให้กับผู้ไร้บ้านใน จ.นนทบุรี
2. ช่วยเหลือด้านการศึกษา: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริจาคทุนการศึกษา โครงการอาหารกลางวัน ข้าวสาร และอาหารแห้ง พร้อมด้วยอุปกรณ์การศึกษา เช่น เครื่องปริ้นท์ ให้กับโรงเรียนวัดเมตตาารัง อ.สามโคก จ.ปทุมธานี
3. ช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้บริจาคเครื่องอุปโภค บริโภคให้แก่สถานสงเคราะห์เด็กพิการและทุพพลภาพ บ้านนนทภูมิ ปากเกร็ด จ.นนทบุรี



ภาพกิจกรรมต่างๆ ในปี 2558

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (ACCPAC) เป็นต้น รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจร ไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ให้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น



ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวและในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• 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
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
• ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1. ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง 2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน 3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน 4. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่ายโอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ 5. ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ 6. ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง 7. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน 8. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน บทวิจัย 9. ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่การตลาด ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะคิดในอัตราที่จ่ายจริงและจะไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า 10. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียนตามที่จ่ายจริง 11. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคารตามที่จ่ายจริง 12. ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ
จากกองทรัสต์รายปี

เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ

ทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง

13. ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
14. ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
15. ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์
16. ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
17. ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กฎหมายประกันภัย
18. ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
19. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์
20. ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
21. ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามที่จ่ายจริง



รายงานความเห็นของทราสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



นายวศิน วณิชยวรนันต์
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

12 พฤษภาคม 2559



ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล

หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์โปชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด - เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย อิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของ ผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์		1.1 อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่อยู่ในสัญญาของอิมแพ็ค จากกองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วยร้านอาหารดังต่อไปนี้ - Hong Kong Fisherman - Hong Kong Cafe - Flann O'Brien's Irish Pub - Terraza Restaurant and Bar - Noodle Nation - Manohra Restaurant - Bistro de Champagne - Ease Café (Challenger) - Ease Café (Forum) - Taishotei	ราคาเช่าพื้นที่ระยะยาว จะเรียกเก็บในรูปแบบของ ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งเท่ากับร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งตั้งอยู่ในทั้งหมดจากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารที่ร้อยละ 22 ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คเทียบกับอัตรา	

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			และค่าบริการติดตั้งสื่อ ราคาค่าบริการเรียกเก็บในอัตรา 10,000 บาทต่อปี สำหรับส่วนของ NOVOTEL รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของคุณค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายเป็นเงิน 100,000 บาทต่อร้านค้า	ที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์) พบว่าอัตราดังกล่าวไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมิกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
		1.2 อิมแพ็คใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ	อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่อิมแพ็คได้ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่นโดยมีรายละเอียดดังนี้	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
			• LED Expo Thailand 2015 • Thailand International Dog Show 2015 • Thailand Travel Mart Plus 2015 • AVL+M 2015 • SIMA ASEAN Thailand 2015 • RETAILEX ASEAN 2015 • INCORPORATING FRANCHISEX ASEAN 2015, FranchiseX ASEAN 2015 • RFID Meeting c/o RETAILEX ASEAN 2015 • BMAM Expo Asia 2015 • Thailand Industry Expo 2015 • Beyond Beauty 2015 and World Spa & Well - being Convention 2015 • มหาวิทยาลัยเพื่อพัฒนาวิชาชีพครู ครั้งที่ 8 : EDUCA 2015 • งานมหกรรมวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ ปี 2558 • SmartHeart Present Pet Variety 2015 • งานเทศกาลต้อนรับปีใหม่ 2559 • Kidscovery World 2016	

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.3 อิมแพ็คใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็คดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ (Rights Fee) เท่ากับ ร้อยละ 25 และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการให้บริการ ค่าไฟ ค่าน้ำประปา ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการให้บริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้จริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกรับเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายเป็นเงิน 100,000 บาท	รายได้จากการให้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิเท่ากับร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับการเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ที่ประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม) แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม				
		1.4 อิมแพ็คใช้พื้นที่โฆษณา ระยะยาวจากกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา	กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็คเท่ากับร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าว นับเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของ	รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าว นับเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของ

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบรายการราคา	ความเห็นด้านราคา
			รายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่โฆษณา (อ้างอิงจากแบบ 69-1 และแบบ 56-1 ของบริษัทดังกล่าวที่ได้มีการเปิดเผยอย่างเป็นทางการ) จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพคเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ ซึ่งนำมาเปรียบเทียบกับให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม	
		1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพคเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	อิมแพคเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่	รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสรุปสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 (4) แล้ว				
		1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ อิมแพ็คเช่าใช้ศูนย์โทรศัพท์และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบอาคารแสดง อิมแพ็คอารีน่า, อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติ, อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และร้านอาหารของอิมแพ็ค	รายได้ค่าบริการเรียกเก็บเป็นราคาเหมารายเดือน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์ โดยทางอิมแพ็คต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของทรัสต์ อิมแพ็คมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.7 อิมแพ็คในส่วนของโรงแรมโนโวเทลใช้บริการจอดรถในอาคารจอดรถของกองทรัสต์	ราคาค่าบริการเรียกเก็บในอัตราเหมาเป็นรายเดือนในราคา 100,000 บาทต่อเดือน สำหรับการเช่าเหมาจ่ายโดยให้เป็นคูปอง 800 ใบ ราคาดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่มในใบแรก และปีต่อไปจะเพิ่มได้ไม่เกิน 10%	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของทรัสต์ อิมแพ็คมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง อิมแพ็คในการให้บริการ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)				
2. บริษัท อาร์ท เอ็ม ไอ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท อาร์ท เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ราคาค่าบริการเรียกเก็บในอัตราเหมาเป็นรายเดือนในราคา 750,000 บาทต่อเดือน ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	ในส่วนของอัตราค่าบริการที่อิมแพ็คเรียกเก็บจากกองทรัสต์ใช้อัตราเหมา ซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางอิมแพ็คเคยเสนอให้ผู้ให้บริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราราคาตามพื้นที่นั้น กองทรัสต์จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา
2. บริษัท อาร์ท เอ็ม ไอ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบีชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท อาร์ท เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) คิดเป็นร้อยละ 0.25 - 0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว) - ค่าธรรมเนียมพิเศษเก็บเป็นรายเดือน - ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee) คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปี	โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับอัตราพื้นฐานที่เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในระเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทรวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี				
3. บริษัท บางกอก แลนด์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ ของ บริษัท อิมแพค เอ็กซ์ทรีม แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ใช้บริการพื้นที่ ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการ จัดงานแสดงขายสินค้า	กำหนดค่าบริการที่อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 20,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย 50,000 บาท	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติ เสมือนการทำรายการกับบุคคล ภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแล ผลประโยชน์กองทรัสต์	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน รวมกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษี อื่นใดในทำนองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้น เป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียง ได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใน ประเทศ

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
5. ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีซีของ กองทรัสต์	รายการความช่วยเหลือทางการเงินและใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM	ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี ในระหว่างปี 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้เป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด สำหรับการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM เป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์
6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีซีของ กองทรัสต์	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ในเดือนพฤษภาคม 2558 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 72 งวด	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

รายงาน และ งบการเงิน

31 มีนาคม 2559



รายงาน ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบ เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินวิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทรัสต์ฯ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 พฤษภาคม 2559



อิมแพค IMPACT

ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558
			(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	19,619,000,000	19,603,000,000
ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 31 มีนาคม 2559 :			
19,601 ล้านบาท			
31 มีนาคม 2558 :			
19,601 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า		500,143,954	402,071,492
ยุติธรรม			
(ราคาทุน : 31 มีนาคม 2559 :			
500 ล้านบาท			
31 มีนาคม 2558 : 400 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 15	254,634,633	204,866,668
ลูกหนี้			
จากการให้บริการพื้นที่	8, 15	128,654,879	180,255,235
จากดอกเบี้ย	15	252,761	275,483
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		7,310,518	7,815,336
สินทรัพย์อื่น		7,748,153	6,012,838
รวมสินทรัพย์		20,517,744,898	20,404,297,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558
			(หน่วย : บาท)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	15	96,807,258	70,399,200
เจ้าหนี้อื่น		12,411,316	9,044,645
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	122,318,779	132,334,932
รายได้รับล่วงหน้า		180,696,388	202,872,425
เงินประกันความเสียหาย		10,277,103	13,656,261
หนี้สินอื่น		87,130,237	70,681,066
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9, 15	4,645,833	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9, 15	3,895,354,167	3,900,000,000
รวมหนี้สิน		4,409,641,081	4,398,988,529
สินทรัพย์สุทธิ		16,108,103,817	16,005,308,523
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท	10	15,714,500,000	15,714,500,000
กำไรสะสม	11	393,603,817	290,808,523
สินทรัพย์สุทธิ		16,108,103,817	16,005,308,523
		-	
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.8655	10.7961

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว			
ทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		1,482,500,000	1,482,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


.....
(พันเอกพิชัย นาคศิริกุล)
กรรมการ


.....
(นายณภัทร อัสสกุล)
กรรมการ

งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2558
			(หน่วย : บาท)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	15	2,114,398,677	1,109,730,713
รายได้ดอกเบี้ย	15	969,540	1,661,435
รายได้อื่น		10,648,884	2,867,071
รวมรายได้		2,126,017,101	1,114,259,219
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่	15	290,920,592	150,634,930
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 15	146,592,673	112,844,182
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 15	61,470,918	31,872,840
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	3,629,025	1,891,337
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.4, 15	65,432,058	22,362,512
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,522,036	2,321,090
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14, 15	198,239,432	66,011,095
ต้นทุนทางการเงิน	15	187,139,219	98,458,984
รวมค่าใช้จ่าย		956,945,953	486,396,970
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,169,071,148	627,862,249
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		7,172,478	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		16,143,955	3,915,409
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		23,316,433	3,915,409
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,192,387,581	631,777,658

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2558
(หน่วย : บาท)			

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานใน
ระหว่างปี/งวด

รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,169,071,148	627,862,249
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		7,172,478	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		16,143,955	3,915,409
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,192,387,581	631,777,658
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี/งวด	10	-	15,714,500,000
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(1,089,592,287)	(340,969,135)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด		102,795,294	16,005,308,523
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด		16,005,308,523	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		16,108,103,817	16,005,308,523

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

	หมายเหตุ	สำหรับ ปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2558
			(หน่วย : บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,192,387,581	631,777,658
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			- (19,601,156,083)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(700,000,000)	(400,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		609,243,970	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่		51,600,356	(180,255,235)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย		22,722	(275,483)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		504,818	(7,815,336)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(1,735,315)	(6,012,838)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า		26,408,058	70,399,200
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		3,366,671	9,044,645
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(10,016,153)	132,334,932
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า		(22,176,037)	202,872,425
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันความเสียหาย		(3,379,158)	13,656,261
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น		(5,490,507)	50,435,780
ต้นทุนทางการเงิน		187,139,219	98,458,984
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(7,172,478)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(16,143,954)	(3,915,409)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		1,304,559,793	(18,990,450,499)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์		-	15,714,500,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		(1,089,592,287)	(340,969,135)
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว		-	3,900,000,000
จ่ายดอกเบี้ย		(165,199,541)	(78,213,698)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน		1,254,791,828	19,195,317,167
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ		49,767,965	204,866,668
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด		204,866,668	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด (หมายเหตุ 7)		254,634,633	204,866,668
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		-	-

งบดุลประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์	31 มีนาคม 2559			31 มีนาคม 2558		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)							
โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี							
	ที่ตั้ง ตำบลบ้านใหม่	192-2-88.6 ไร่ /	19,619,000,000	97.51	19,601,156,083	19,603,000,000	97.99
	อำเภอปากเกร็ด	165,606 ตร.ม.					
	จังหวัดนนทบุรี 11120						
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์							
			19,619,000,000	97.51	19,601,156,083	19,603,000,000	97.99
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
หน่วยลงทุน							
	กองทุนเปิดกรุงศรี						
	ตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	400,000,000	402,071,492	2.01
	กองทุนเปิดชนชาติ						
	Income plus	500,000,000	500,143,954	2.49	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์							
		500,000,000	500,143,954	2.49	400,000,000	402,071,492	2.01
รวมเงินลงทุน							
		20,101,156,083	20,119,143,954	100.00	20,001,156,083	20,005,071,492	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2558
		(หน่วย : บาท)
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.7961	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7886	0.4235
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0049	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0109	0.0026
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.8044	0.4261
บวก : การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	10.6000
หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.7350)	(0.2300)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.8655	10.7961
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	7.45	3.97

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	16,108,103,817	16,005,308,523
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	5.98	3.06
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	13.33	7.00
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.25	119.76
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	15,999,247,837	15,908,499,614

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

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

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 และ 2558 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 50

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพ พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

(1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ที่ยังออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ส่วนใหญ่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกองทรัสต์ฯ และไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน เนื่องจากงบการเงินสำหรับกองทรัสต์ฯ จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

(2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(1) รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้จากการให้บริการพื้นที่ บันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน
- รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

(2) การวัดค่าเงินลงทุน

- เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน
- ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว
- กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

- เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน
- กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน
- กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

- เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

(3) ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

- ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ที่แสดงมูลค่าตามราคาในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
- กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

(4) รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของทรัสต์

(5) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(6) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(7) การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้

ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5 (2) เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวโดยใช้วิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย : พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี/งวด	19,603,000	-
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด	-	19,601,156
บวก : กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างปี/งวด	16,000	1,844
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี/งวด	19,619,000	19,603,000

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558
เงินสด	691	691	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				

	เงินทุน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	232,859	185,887	0.37	0.37
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	20,939	18,063	0.10	0.10
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	144	224	-	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	<u>2</u>	<u>2</u>	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>253,944</u>	<u>204,176</u>		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	<u>254,635</u>	<u>204,867</u>		

กองทรัสต์ฯ ได้จำนำและโอนสิทธิเรียกร้องเงินในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 เป็นจำนวนเงินประมาณ 254 ล้านบาท (31 มีนาคม 2558 : 204 ล้านบาท) ไว้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักทรัพย์ ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ฯ สามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติได้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

8. ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 และ 2558 แยกตามอายุหนี้ คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้ค้างชำระ	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	124,406	115,888
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	3,235	62,098
3 - 6 เดือน	1,009	2,269
6 - 12 เดือน	<u>5</u>	<u>-</u>
รวม	<u>128,655</u>	<u>180,255</u>

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย : พันบาท)

	2559	2558
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้น คราวเดียวภายในปี 2562	2,000,000	3,900,000
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้น ทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 73 งวด	1,900,000	-
รวม	3,900,000	3,900,000
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,646)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	<u>3,895,354</u>	<u>3,900,000</u>

ในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้ เป็นจำนวนเงิน 180 ล้านบาท (31 มีนาคม 2558 : 180 ล้านบาท)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2559	2558
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	4,646	-
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,019,000	3,900,000
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	<u>1,876,354</u>	<u>-</u>
รวม	<u>3,900,000</u>	<u>3,900,000</u>

10. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

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

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	627,862	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	3,916	-
หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(340,969)	-
กำไรสะสมต้นปี/งวด	290,809	-
บวก : การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด	1,192,387	631,778
หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างปี/งวด	(1,089,592)	(340,969)
กำไรสะสมปลายปี/งวด	<u>393,604</u>	<u>290,809</u>

12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
21 พฤษภาคม 2558	1 มกราคม 2558 - 31 มีนาคม 2558	0.190	281,675
13 สิงหาคม 2558	1 เมษายน 2558 - 30 มิถุนายน 2558	0.175	259,437
12 พฤศจิกายน 2558	1 กรกฎาคม 2558 - 30 กันยายน 2558	0.180	266,840
12 กุมภาพันธ์ 2559	1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.190	<u>281,640</u>
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น			<u>1,089,592</u>

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

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

13. ค่าใช้จ่าย

(1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

(2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(ก) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่ 2 ร้อยละ 4.50 ในปีที่ 3 และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป

(ข) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่ 2 ร้อยละ 5.75 ในปีที่ 3 และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป

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

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

14. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(หน่วย : พันบาท)		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	94,270	19,979
ค่าสาธารณูปโภค	41,359	16,419
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก	20,593	10,159
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	11,688	5,785
ค่าเบี้ยประกันภัย	5,984	4,138
อื่นๆ	24,345	9,531
รวม	198,239	66,011

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 และสำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)		
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558	นโยบายการกำหนดราคา

รายได้จากการให้บริการพื้นที่

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	595,332	448,713	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	248	121	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่

(หน่วย : พันบาท)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558	นโยบายการกำหนดราคา
--	--	--------------------

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	240	146	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5	-	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	913	1,657	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,015	17,332	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	146,593	112,844	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13 (1)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	61,471	31,873	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13 (2)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	65,432	22,363	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13 (4)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	8,733	13,569	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน			
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,048	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	4,455	48,058	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	19,601,156	ใกล้เคียงราคาประเมินตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 และ 2558 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

31 มีนาคม 2559

31 มีนาคม 2558

เงินฝากธนาคาร

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	233,003	186,111
-----------------------------	---------	---------

ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	90,002	106,139
---	--------	---------

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	49	129
----------------------------------	----	-----

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	26
-----------------------------	---	----

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	1	-
---------------------------	---	---

ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	251	273
-----------------------------	-----	-----

สินทรัพย์อื่น

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	17	606
---	----	-----

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	50
----------------------------------	---	----

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	21,160	5,528
---	--------	-------

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	35,696	16,694
---	--------	--------

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	70,020	98,905
---------------------------	--------	--------

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด	15,303	15,146
--	--------	--------

เงินประกันความเสียหาย

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,461	1,966
---	-------	-------

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	47	47
----------------------------------	----	----

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	75	75
-----------------------------	----	----

รายได้รับล่วงหน้า

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	28,917	-
---	--------	---

หนี้สินอื่น

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	9,954
-----------------------------	---	-------

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,382	-
--	-------	---

เงินกู้ยืมระยะยาว

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,900,000
-----------------------------	---	-----------

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	500,000	-
--	---------	---

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 100 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.63% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 20,001 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 125.73 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ภาระผูกพัน

(1) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

- (ก) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 และ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- (ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 และ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2558
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	67	69
1 ถึง 5 ปี	40	93

(2) การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 36.4 ล้านบาท (31 มีนาคม 2558 : ไม่มี) โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย โดยมีมูลค่าประมาณ 342 ล้านบาท และ 121 ล้านบาทตามลำดับ

19. เครื่องมือทางการเงิน

(1) นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559				
อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	500,143	500,143	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	253,798	837	254,635	0.10, 0.37
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	-	-	128,655	128,655	-
ลูกหนี้เงินประกัน(1)	-	-	-	-	-

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้า	-	-	96,807	96,807	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	12,411	12,411	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	122,319	122,319	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	10,277	10,277	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	4,646	-	4,646	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,895,354	-	3,895,354	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50

(1) ลูกหนี้เงินประกัน จัดประเภทรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558				
อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	402,071	402,071	-
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

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ผู้บริหารกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

(2) มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุดหรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2559 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.22 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 326 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2559

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2559





ติดต่อ

www.impactgrowthreit.com

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 2 673 3999
โทรสาร : +66 2 673 3988

ผู้จัดการทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10
คอนโดมิเนียมชุดสาทรธรรมนิรเจนีวา ถนนปิ่นเกล้า 3
ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
โทรศัพท์ : +66 2 833 5589
โทรสาร : +66 2 833 5588

นักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์ : +66 2 833 5589
Email : enquiry@rmiccompany.co.th