

# IMPACT GROWTH REIT

รายงานประจำปี 2561/2562

งวดตั้งแต่ เมษายน 2561 - มีนาคม 2562

# 900 EVENTS

## 15 MILLION VISITORS ANNUALLY



Thailand MICE  
Venue Standard (TMVS)



TIS 22300 MICE  
Security Management System  
Certification



ISO 50001 Energy  
Management Standard  
Certification



ISO 22000 Food-Safety  
Management Standard  
Certification



Thailand's Exhibition  
Industry Association



TCEB Approved Event  
Award



Thailand Incentive and  
Convention Association



UFI ICT Award 2010  
Runner up



International Congress and  
Convention Association



# สารบัญ

**002** สารจากประธาน  
กรรมการ

**004** การวิเคราะห์และคำอธิบาย  
ของฝ่ายจัดการ

**031** กองทรัสต์

**039** ทรัสต์

**042** โครงสร้างกองทรัสต์

**045** ผู้จัดการกองทรัสต์

**096** นโยบายการลงทุน  
ของกองทรัสต์

**104** เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับ  
การดำเนินงานของ  
กองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

**107** รายละเอียด  
ทรัพย์สินที่ลงทุน

**115** รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์  
ที่ลงทุนหรือจำหน่ายใน  
รอบปีบัญชี 2561/2562

**117** นโยบายการกู้ยืมเงิน

**122** ภาพรวมของภาวะ  
อุตสาหกรรมของธุรกิจ  
การจัดหาผลประโยชน์จาก  
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

**136** ข้อมูลเกี่ยวกับการประกัน  
รายได้และผู้ประกันรายได้

**138** ข้อจำกัดในการจัดสรร  
หน่วยทรัสต์

**140** นโยบายการจ่ายประโยชน์  
ตอบแทน

**143** ความรับผิดชอบต่อสังคม

**155** ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก  
กองทรัสต์

**159** รายงานความเห็นของ  
ทรัสต์

**161** ข้อมูลการำธุรกรรม  
ระหว่างกองทรัสต์กับ  
นิติบุคคล หรือบริษัทที่  
เกี่ยวข้องกัน

**174** รายงานผู้สอบบัญชี  
และงบการเงินประจำปี  
สิ้นสุด 31 มีนาคม 2562

**175** รายงานของผู้สอบบัญชี  
รับอนุญาต

**179** งบการเงิน

**187** หมายเหตุประกอบงบการเงิน

# สารจากประธานกรรมการ

ตลอดระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมาในปีงบประมาณ เมษายน 2561 - มีนาคม 2562 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT Growth REIT) มีผลการดำเนินงานประสบความสำเร็จเป็นที่น่าสนใจ โดยมีรายได้เท่ากับ 2,445 ล้านบาท เติบโตจากปีที่ผ่านมา 10% มีอัตราการใช้พื้นที่เท่ากับ 51% เติบโต 2.6% มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,317.6 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้สูงสุด ตั้งแต่เริ่มการก่อตั้งทรัสต์ในปี 2557 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 0.85 บาท/หน่วย ทั้งนี้ ปัจจัยหลักๆ ที่ส่งผลให้เกิดความสำเร็จดังกล่าว มาจากการเพิ่มขึ้นของการจัดแสดงสินค้าทั้งกลุ่มลูกค้าใหม่และกลุ่มลูกค้าเดิมที่ขยายพื้นที่จัดงาน รวมทั้งงานในกลุ่มตลาดลูกค้าต่างประเทศ และปัจจัยถัดมา คือการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนแนวโน้มภาพรวมของเศรษฐกิจในอุตสาหกรรมไมซ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศในปี 2562 มีทิศทางเติบโตขึ้น หากพิจารณาปัจจัยภายในที่ส่งเสริมให้ธุรกิจไมซ์ในประเทศสามารถเติบโตอย่างเด่นชัด อาทิ รัฐบาลมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางธุรกิจไมซ์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยได้มอบหมายให้สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) จัดทำกลยุทธ์ทางการตลาดเชิงรุกในทุกมิติที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ กองทรัสต์ได้ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของปีนี้อยู่ที่ 54% และตั้งเป้าให้มีลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มงานจัดประชุมขนาดใหญ่ (Convention) และงานท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive) จากต่างประเทศ

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและการสนับสนุนมาโดยตลอด บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะบริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงอย่างต่อเนื่องแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



พันเอกพิชัย นาคศิริกุล  
ประธานกรรมการ

“

ปีงบประมาณตั้งแต่ เมษายน 2561 - มีนาคม 2562 ปัจจัยหลักๆ ที่ส่งผลให้เกิดความสำเร็จ มาจากการเพิ่มขึ้นของการจัดแสดงสินค้าทั้งกลุ่มลูกค้าใหม่ และกลุ่มลูกค้าเดิมที่ขยายพื้นที่จัดงาน รวมทั้งงานในกลุ่มตลาดลูกค้าต่างประเทศ และปัจจัยถัดมา คือการบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

”





# การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

|                              | สิ้นสุด มีนาคม 2562 | สิ้นสุด มีนาคม 2561 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| อัตราการใช้พื้นที่           | 50.97               | 49.69               |
| รายได้จากการบริการ (ล้านบาท) | 2,434               | 2,216               |
| รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)      | 2,445               | 2,224               |
| กำไรสุทธิ (ล้านบาท)          | 1,318               | 1,204               |
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น         | 88%                 | 88%                 |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิ           | 54%                 | 54%                 |
| อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย(บาท)  | 0.89                | 0.81                |
| อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)     | 0.85                | 0.78                |

### 1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

#### 1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ เมษายน 2561- มีนาคม 2562 ทั้งหมด 2,445.35 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 2,433.72 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.69 ล้านบาท และรายได้อื่นเท่ากับ 7.94 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 1,165.59 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 287.67 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 218.57 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เท่ากับ 183.65 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 257.31 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรีดี เท่ากับ 57.07 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 3.47 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 154.24 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,279.76 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 4.33 ล้านบาท และมีการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 33.53 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,317.63 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,737.81 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,548.99 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,188.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9199 บาท

## 1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

### (1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 2,433.72 ล้านบาท มาจากรายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 82.60%
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง เท่ากับ 9.15%
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับ 5.27%
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ เท่ากับ 2.50% และ
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา เท่ากับ 0.48%

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดังนี้

| รายละเอียด                                               | ณ 31 มีนาคม 2562 | ณ 31 มีนาคม 2561 |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| พื้นที่ให้เช่า (Hall Area) (ตร.ม)                        | 122,165          | 122,165          |
| อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ) (ตร.ม./ วัน)           | 50.97            | 49.69            |
| อัตราราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./ วัน) | 75.46            | 70.06            |

#### ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 3.69 ล้านบาท จากการนำเงินจากรายได้รับล่วงหน้าเงินมัดจำการจองใช้พื้นที่ไว้ในธนาคารพาณิชย์ บัญชี ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.10% - 1.90% ต่อปี

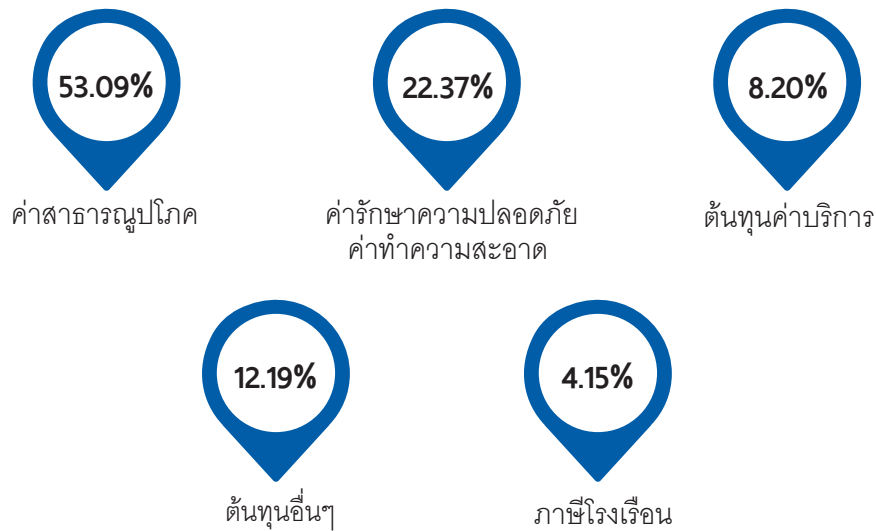
#### ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้อื่นเท่ากับ 7.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าเคลมประกันภัย ค่าปรับการยกเลิกงาน รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card

## (2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 287.67 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก 1) ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 53% 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัยเท่ากับ 22%

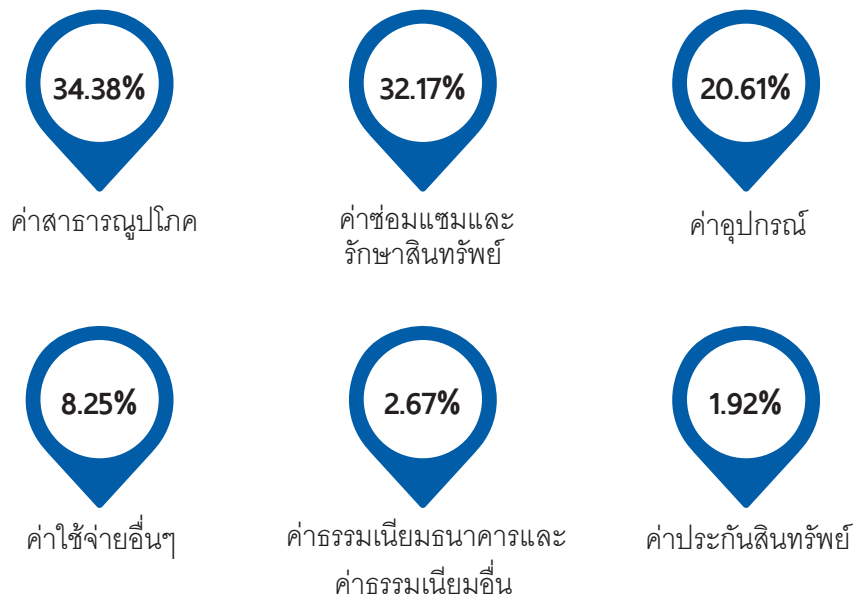
ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 จะอยู่ในระดับ 12% เท่ากัน ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามลำดับ



รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562

## (3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 218.57 ล้านบาท แบ่งเป็น



รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562

ทั้งนี้เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 9.17% ของรายได้และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 8.94%

#### (4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Profit) เท่ากับ 1,317.63 ล้านบาท มีอัตรา Net Operating Cost - to - Revenue เท่ากับ 31.37 % ซึ่งลดลงจากปีที่ผ่านมา 31.82 % ณ 31 มีนาคม 2561 อันเนื่องมาจากรายได้เพิ่มขึ้น และที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในหมวดซ่อมแซมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในหมวดค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งรายได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าค่าใช้จ่าย

#### (5) ค่าธรรมเนียม

##### ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 183.65 ล้านบาท โดยคำนวณแบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

##### ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 257.31 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็น 5.50%
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็น 6.75%

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

##### ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 57.07 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

##### ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 -31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 3.61 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

##### จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 3.47 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด

## (6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 154.24 ล้านบาท อัตราต้นทุนทางการเงิน 4.19% มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว 3,885.96 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR - (1.5% - 2.5%) จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และบริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง

## 1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,737.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.71 ล้านบาท หรือ 0.58% จาก ณ 31 มีนาคม 2561 รายการที่สำคัญได้แก่

- ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 19,650 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.15% ซึ่งเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าราคา 4 สินทรัพย์ลงทุนของกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธี Income Approach
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 553.99 ล้านบาท ลดลง 49.20 ล้านบาท หรือ 8.16 % ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค) เงินฝากประจำ เท่ากับ 200 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100%
- ง) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 240.74 ล้านบาท ลดลง 43.51 ล้านบาท หรือลดลง 15.31%

| สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)                      | 31 มีนาคม 2562 | 31 มีนาคม 2561 | เปลี่ยนแปลง (%) |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคายุติธรรม | 19,650.00      | 19,620.00      | +0.15%          |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม           | 553.99         | 603.18         | -8.16%          |
| เงินฝากประจำ                                     | 200.00         | 0.00           | +100.00%        |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                           | 240.74         | 284.25         | -15.31%         |
| ลูกหนี้                                          |                |                |                 |
| - จากการให้บริการพื้นที่                         | 80.65          | 98.39          | -18.03%         |
| - จากรายได้ดอกเบี้ย                              | 0.46           | 0.47           | -0.99%          |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                           | 5.09           | 5.78           | -11.95%         |
| สินทรัพย์อื่น                                    | 6.88           | 6.02           | +14.16%         |
| รวมสินทรัพย์                                     | 20,737.81      | 20,618.09      | +0.58%          |

## (2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,548.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.28 ล้านบาท หรือ 1.05% โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 260.49 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 76.37 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 41.48 % ซึ่งเกิดจากค่าธรรมเนียมต่างๆ และค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,881.21 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 2,004.75 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ จะมีการชำระเงินต้นตามสัญญากู้ยืมเงิน

| หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)                                   | 31 มีนาคม 2562  | 31 มีนาคม 2561  | เปลี่ยนแปลง (%) |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| เจ้าหนี้การค้า                                              | 106.94          | 98.61           | 8.46%           |
| เจ้าหนี้อื่น                                                | 5.66            | 4.52            | 25.40%          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                          | 260.49          | 184.12          | 41.48%          |
| รายได้รับล่วงหน้า                                           | 203.76          | 232.62          | (12.40%)        |
| เงินประกันความเสียหาย                                       | 15.23           | 12.70           | 19.90%          |
| หนี้สินอื่น                                                 | 70.94           | 78.43           | (9.55%)         |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 2,004.75        | 4.75            | 42,105.26%      |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,881.21        | 3,885.96        | (51.59%)        |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                           | <b>4,548.99</b> | <b>4,501.71</b> | <b>1.05%</b>    |

## (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 16,188.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.43 ล้านบาท หรือ 0.45% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9199 บาท จาก 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 10.8710 บาท

## 1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,368.75 ล้านบาท โดยกำไรจากการดำเนินงาน 1,317.63 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 1,412.26 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 1,245.20 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 162.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 31 มีนาคม 2561 เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงขึ้น

|                                             | ณ 31 มีนาคม 2562 | ณ 31 มีนาคม 2561 | +/- เปลี่ยนแปลง (%) |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ    | 1,368.75         | 1,357.69         | 0.81%               |
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน        | (1,412.26)       | (1,279.47)       | 10.38%              |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น ลดลง สุทธิ | (43.51)          | 78.22            | (155.63%)           |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นงวด               | 284.25           | 206.03           | 37.97%              |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด               | 240.74           | 284.25           | 15.31%              |

## 1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

### (1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

| อัตราส่วน                   | เกณฑ์              | อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ |
|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| Loan to Total Asset         | ต้องน้อยกว่า 30%   | 20.00 %                |
| Interest Coverage Ratio     | ต้องมากกว่า 3 เท่า | 9.33 เท่า              |
| Debt to EBITDA              | ต้องไม่เกิน 5 เท่า | 2.73 เท่า              |
| Debt Service Coverage Ratio | ต้องมากกว่า 3 เท่า | 9.05 เท่า              |

### (2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 88% ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 54%

| รายการ                | ณ 31 มีนาคม 2562 | ณ 31 มีนาคม 2561 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| อัตรากำไรขั้นต้น      | 88 %             | 88 %             |
| อัตรากำไรการดำเนินงาน | 53 %             | 54 %             |
| อัตรากำไรสุทธิ        | 54 %             | 54 %             |

### (3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 0.42 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็มี อัตราเงินสด เป็น 0.09 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน เนื่องจากมีส่วนของเงินกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 2,004.75 ล้านบาท และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าลดลงจาก 16 วัน ณ 31 มีนาคม 2561 เป็น 12 วัน ณ 31 มีนาคม 2562

| อัตราส่วน                              | ณ 31 มีนาคม 2562 | ณ 31 มีนาคม 2561 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)              | 0.42             | 1.92             |
| อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)        | 0.09             | 0.55             |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) | 30.18            | 22.52            |
| อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)       | 12               | 16               |

## 1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ณ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,279.76 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 4.33 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 33.53 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,317.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.89 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 มีนาคม 2561 ที่เท่ากับ 0.81 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2561/2562 เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคาตลาด ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 8.01% และ 3.94 % ตามลำดับ

### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

| รอบผลประกอบการ              | เงินประโยชน์ตอบแทน<br>(ต่อหน่วย) | วันจ่ายเงินประโยชน์<br>ตอบแทน | ประเภท |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------|
| 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561 | 0.200                            | 6 กันยายน 2561                | เงินสด |
| 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561 | 0.220                            | 12 ธันวาคม 2561               | เงินสด |
| 1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561  | 0.240                            | 7 มีนาคม 2562                 | เงินสด |
| 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562   | 0.190                            | 27 มิถุนายน 2562              | เงินสด |

### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

| รายการ                                                                                                                                                                   | ณ 31 มีนาคม 2562 | ณ 31 มีนาคม 2561 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| (1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)                                                                                                                                         | 0.850            | 0.780            |
| (2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)                                                                                                                                      | 0.000            | 0.000            |
| <b>รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)</b>                                                                                                                             | <b>0.850</b>     | <b>0.780</b>     |
| (3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก<br>10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2557                                                                            | 8.01%            | 7.35%            |
| (4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่<br>31 มีนาคม 2562 และ 2561 (21.60 บาทต่อหน่วย<br>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 16.30 บาทต่อหน่วย<br>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561) | 3.94%            | 4.79%            |

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

### (1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้มาจากการให้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) จะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิเช่น จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) นั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่นั้น มีระยะเวลาการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เป็นระยะสั้น ดังนั้น รายได้จากกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้จึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มดังกล่าว ซึ่งต่างจากรายได้ประเภทการเช่าพื้นที่ทั่วไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นการเช่าพื้นที่สำนักงาน หรือการเช่าพื้นที่ระยะยาว 3 ปี หรือเป็นการเช่าพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนการเช่าซึ่งเป็นรายได้คงที่ (Fixed income) ที่มีลักษณะความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงต่ำ

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าเหล่านี้กลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างต่อเนื่อง

## (2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัท เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

## (3) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของอิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

## (4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัท ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

ทั้งนี้ สำหรับกรณีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น ลูกค้าที่มีสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเช่น ร้านอาหารนั้น มีอยู่ในจำนวนที่ไม่สูงนักโดยมีพื้นที่ประมาณ 9,151 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของพื้นที่ให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว ทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งแม้ลูกค้าประเภทนี้จะตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์มากนัก

## (5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วน ของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการ เปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการ ใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคารและห้อง ประชุม การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่างๆ โดยอิมแพคมีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซม รายการต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นทุกๆ 7-10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว อิมแพคยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดย ปิดปรับปรุงที่ละส่วน ทำให้ยังสามารถให้ใช้พื้นที่ได้

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณ ที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงานที่ผ่านมา อันจะไม่มีผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หากงบประมาณ ในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลด ผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

## (6) การที่ต้องเสียผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานขององค์กร

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่องค์กรจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักขององค์กร ดังนั้น องค์กรอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท สื่อสากล จำกัด บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท บีอีซี-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่าหรือใช้พื้นที่ขององค์กรเป็นประจำต่อเนื่องทุกปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ขององค์กรในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา และหากองค์กรไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ขององค์กรได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นด้วย

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับองค์กรจะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 - 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่าระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด องค์กรจะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น สัญญาวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ขององค์กร นอกจากนี้ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ลูกค้ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน อิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญได้

## (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่องค์กรจะต้องประสบเมื่อลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (เปิดปรับปรุงตั้งแต่ เมษายน 2562) และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีนา ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย จากการที่ผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่างๆ ภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่ถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินที่องค์กรจะลงทุน อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมายทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง ในอนาคตกองทุนทรัสต์อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงโดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆ ได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การประชุมและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (REIT Manager) จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทุนทรัสต์เชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

## **(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีถืออิมแพ็คพัฒนาโครงการอิมแพ็คพล 2**

ตามที่อิมแพ็คมีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนี้นั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของอิมแพ็คจะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณากล่าวคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของอิมแพ็คจะเป็นไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุน และรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยอิมแพ็คนั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะเข้าลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทุนทรัสต์เพิ่มเติม เนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีนั้นเป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่อิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนั้น อิมแพ็คตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอันเนื่องจากการที่อิมแพ็คเป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยอิมแพ็คตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่อิมแพ็คจะเข้าลงทุนในโครงการขยาย อิมแพ็คมีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยอิมแพ็คคาดว่าจะระยะเวลาในการเริ่มดำเนินการของโครงการขยายจะอยู่ในภายในระยะเวลา 2-3 ปีภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน อิมแพ็คตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างอิมแพ็คและทรัสต์ว่า

- ก. หากอิมแพ็คต้องการดำเนินการโครงการขยาย อิมแพ็คจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์รับทราบรายละเอียดของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากอิมแพ็คประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจากกองทรัสต์) หรือบุคคลอื่น อิมแพ็คจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น
- ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ และอิมแพ็คยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ อิมแพ็คตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองทรัสต์สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังอิมแพ็ค โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าว เพื่อให้อิมแพ็คพิจารณารับข้อเสนอนี้ ในกรณีที่อิมแพ็คปฏิเสธไม่รับข้อเสนอนี้ในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองทรัสต์ อิมแพ็คจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอนี้ในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่เสนอโดยกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่อิมแพ็คจะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ อิมแพ็คจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ได้เสนอให้แก่อิมแพ็ค

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน อิมแพ็คยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม แต่อย่างใด โดยทีมงานของอิมแพ็คกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของธุรกิจ ในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่ออิมแพ็คได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสถานะเศรษฐกิจ และความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าในการ ลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการ โครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางอิมแพ็คจะพิจารณาจากจำนวนงานที่ถูกคำสั่งรื้อเข้ามา และไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน

## (9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,100 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่ง ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และรวมถึงวงเงินกู้ยืมสำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอนาคต ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ย ลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และ ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถ ชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกัน เงินกู้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่าง เป็นสาระ สำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงิน กู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ในปีที่ 5 และ/หรือ ปีที่ 7 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณา ทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และ กองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว ความเสี่ยงจาก การที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืน หนี้เดิมอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัย ที่มีผลกระทบต่อ การกู้ยืมของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยง และดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึง กฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

# ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

## (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าและศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงอินเตอร์โดม (3) ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการในโครงการต้องใช้ เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ (โปรดพิจารณาแผนที่แสดงถนนเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการตามที่ปรากฏในข้อ 3.6 เรื่องข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์กรณีถนนรอบโครงการประกอบ) อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าและศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในรมนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันยังไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ เนื่องจากในขณะนี้เจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินสามยทรัพย์ (ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ) และที่ดินการยทรัพย์ (ที่ดินถนนคั่นกลาง) ยังเป็นรายเดียวกัน คือ อิมแพ็ค โดยผลในทางกฎหมายไม่สามารถจดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลเดียวกันได้ ดังนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนให้แก่กองทรัสต์แล้ว ในวันเดียวกันนั้นอิมแพ็คจึงจะดำเนินการจดทะเบียนการจำนองเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต่อไป

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงอินเตอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และ บางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็คอารีน่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนการจำนอง “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลง” (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนการจำนองบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยการจำนองที่จดทะเบียนให้เน้นเป็นพื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้การจำนองบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำหน่ายได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น อิมแพ็คได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สาม อย่างไรก็ตาม ที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กินพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เป็นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

## **(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ใช้บริการโครงการ คือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ให้บริการต้องเลี้ยวไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเลี้ยวไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ใช้น้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

### (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ ได้มีการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลัทธิสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของลัทธิสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามลัทธิสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับลัทธิสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามลัทธิสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาลัทธิสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการก่อสร้างถนนข้ามลัทธิสาธารณะมาเป็นระยะเวลานานแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องลัทธิสาธารณะ ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด หากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามลัทธิสาธารณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมลัทธิสาธารณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

#### (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไปโดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางอิมแพ็คตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

## (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ อิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดินทางรถยนต์ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

## (6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

## (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกไปให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่งหากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

## (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

## (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ปรากฏในหัวข้อ 2.1.8

## (10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

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

## (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของกิจกรรมเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4, P5, P6, P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างใดก็ได้ กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4, P5, P6, P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็คอารีน่า โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์จะลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็คและบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ ทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ อิมแพ็คและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีตามที่กล่าวมาข้างต้นก็ตาม ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถโดยคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ใช้สอยโดยทำการคำนวณแบ่งเป็นแต่ละอาคารซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภทการใช้งานของอาคาร เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยประมาณ 3,300 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นมีจำนวนสูงกว่าที่จอดรถตามข้อกำหนดขั้นต่ำของกฎหมายแล้ว

ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองทรัสต์อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากอิมแพ็คขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้อิมแพ็คจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของอิมแพ็คเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่มที่กองทรัสต์จะลงทุนจำนวน 4,343 คัน) และหากอิมแพ็คต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว อิมแพ็คตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้กองทรัสต์เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากในอนาคตอิมแพ็คจะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์จากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ก่อนที่อิมแพ็คจะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้อิมแพ็คแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองทรัสต์ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองทรัสต์ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีที่จอดรถให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของอิมแพ็คในเรื่องที่จอดรถนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถดังกล่าวมีผลผูกพันอิมแพ็คต่อไป แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรืออิมแพ็คจะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วก็ตาม

# ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

## (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงตกต่ำอย่างกระทันหัน

## (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีข้อชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สาม นอกจากนี้ที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา”) นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

### (3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการให้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

### (4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

### (1) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

### (3) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์



## กองทรัสต์

# 1. กองทรัสต์

## 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

|                          |                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)      | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท   |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)   | IMPACT Growth Real Estate Investment Trust         |
| ชื่อย่อ                  | IMPACT Growth REIT                                 |
| ผู้จัดการกองทรัสต์       | บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                          |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด        |
| ทรัสต์                   | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด       |
| อายุกองทรัสต์            | ไม่มีกำหนดอายุ                                     |
| ทุนชำระแล้ว              | 15,714,500,000 บาท                                 |
| ประเภทของกองทรัสต์       | ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ |

## 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์โดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการเช่าพื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

| สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท) | 31 มีนาคม 2562   | 31 มีนาคม 2561   | 31 มีนาคม 2560   | เปลี่ยนแปลง (%)<br>(2561-2562) | เปลี่ยนแปลง (%)<br>(2560-2561) |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  | 19,650.00        | 19,620.00        | 19,619.00        | +0.15%                         | +0.01%                         |
| ตามมูลค่าราคายุติธรรม       |                  |                  |                  |                                |                                |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตาม    | 553.99           | 603.18           | 551.95           | -8.16%                         | +9.28%                         |
| มูลค่ายุติธรรม              |                  |                  |                  |                                |                                |
| เงินฝากประจำ                | 200.00           | 0.00             | 0.00             | +100.00%                       | +0.00%                         |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร      | 240.74           | 284.25           | 206.03           | -15.31%                        | +37.97%                        |
| ลูกหนี้                     |                  |                  |                  |                                |                                |
| - จากการให้บริการพื้นที่    | 80.65            | 98.39            | 81.83            | -18.03%                        | +20.23%                        |
| - จากรายได้ดอกเบี้ย         | 0.46             | 0.47             | 0.38             | -0.99%                         | +22.11%                        |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า      | 5.09             | 5.78             | 5.75             | -11.94%                        | +0.38%                         |
| สินทรัพย์อื่น               | 6.88             | 6.02             | 7.01             | +14.16%                        | -14.02%                        |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>         | <b>20,737.81</b> | <b>20,618.09</b> | <b>20,471.96</b> | <b>+0.58%</b>                  | <b>+0.71%</b>                  |

| หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)                                   | 31 มีนาคม 2562  | 31 มีนาคม 2561  | 31 มีนาคม 2560  | เปลี่ยนแปลง (%)<br>(2561-2562) | เปลี่ยนแปลง (%)<br>(2560-2561) |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| เจ้าหนี้การค้า                                              | 106.94          | 98.61           | 70.80           | +8.46%                         | +39.27%                        |
| เจ้าหนี้อื่น                                                | 5.66            | 4.52            | 3.57            | +25.40%                        | +26.59%                        |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                          | 260.49          | 184.12          | 137.56          | +41.48%                        | +33.85%                        |
| รายได้รับล่วงหน้า                                           | 203.76          | 232.62          | 250.11          | -12.40%                        | -6.99%                         |
| เงินประกันความเสียหาย                                       | 15.23           | 12.70           | 11.40           | +19.90%                        | +11.42%                        |
| หนี้สินอื่น                                                 | 70.94           | 78.43           | 78.41           | -9.55%                         | +0.03%                         |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 2,004.75        | 4.75            | 4.75            | +42,105.26%                    | 0.00%                          |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,881.21        | 3,885.96        | 3,890.71        | -51.59%                        | -0.12%                         |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                           | <b>4,548.99</b> | <b>4,501.71</b> | <b>4,447.31</b> | <b>+1.05%</b>                  | <b>+1.22%</b>                  |

## 2. จบกระแสเงินสด

| รายการ                                         | 31 มีนาคม<br>2562 | 31 มีนาคม<br>2561 | 31 มีนาคม<br>2560 | เปลี่ยนแปลง (%)<br>(2561-2562) | เปลี่ยนแปลง (%)<br>(2560-2561) |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ       | 1,368.75          | 1,357.69          | 1,205.47          | +0.81%                         | +12.63                         |
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน           | (1,412.26)        | (1,279.47)        | (1,254.08)        | +10.38%                        | +2.03                          |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น<br>ลดลง สุทธิ | (43.51)           | 78.22             | (48.60)           | - 155.63%                      | -260.94                        |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นงวด                  | 284.25            | 206.03            | 254.63            | +37.97%                        | -19.09                         |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด                  | 240.74            | 284.25            | 206.03            | -15.31%                        | +37.97                         |

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงเนื่องจากปัจจัยต่างๆ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์ และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยการสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่ เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่า/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เช่าพื้นที่ที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่อิมแพ็คพัฒนาขยายโครงการ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

## 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งมีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และบางส่วนของถนนตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย
- 10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุน

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน

- 1) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะการเงินของกองทรัสต์ฯ

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

## การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ โดยรวม โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("อิมแพ็ค") ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ครั้งแรกนั้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน  
ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ฯ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สิน ทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มอบหมายให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด หรืออิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้ใช้และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

## 1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้ใช้ประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้นเพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้ใช้พื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์ฯ มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้นเพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่ บ. อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนและเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เปิดเผยไว้หัวข้อ รายการระหว่างกัน

## 2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้ใช้/เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับ บ.อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เข้าใช้/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

## 3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจาก บ.อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ บ. อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยอิมแพ็คเป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บ.อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บ. อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปัจจุบัน บ.อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณาบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ตกลงให้ บ. อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา บ. อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด จะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่ บ. อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ฯ ให้กับกองทรัสต์ฯ เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนพื้นที่จัดงานนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า ส่วนรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาวและรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ของผู้เช่า/ผู้ใช้พื้นที่ในกรณีของรายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้ และผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับในกรณีของรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณา

อนึ่งจะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดหาผลประโยชน์เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง



# ทรัสต์

## 2. กรัสด์

ทรัสต์ดังกล่าวจะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.1 ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

|          |                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่อยู่  | 400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 |
| โทรศัพท์ | 0 2673 3999                                                                                     |
| โทรสาร   | 0 2673 3988                                                                                     |
| Homepage | www.kasikornasset.com                                                                           |

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น                | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%) |
|-------|-------------------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| 1     | ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 27,154,272      | 99.9999                                        |
| 2     | นายศิริพงษ์ นันทศรี           | 1               | 0.0000                                         |
| 3     | นางสาวเสาวภา พิณจิตติกุล      | 1               | 0.0000                                         |

### 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้นหากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่  
ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2.3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์



## โครงสร้างกongsถรศต



การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 (แบบ56-REIT1) และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคู่มือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ โดยแจ้งความประสงค์ทาง Email : [enquiry@rmicompany.co.th](mailto:enquiry@rmicompany.co.th)

## ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ออก

### หลักทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ออก

#### 1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 10.60 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 29 มีนาคม 2562

| ราคาปิด<br>(บาท/หน่วย) | ราคาต่ำสุด<br>(บาท/หน่วย) | ราคาสูงสุด<br>(บาท/หน่วย) | มูลค่าตาม<br>ราคาตลาด<br>(Market<br>Capitalization)<br>(หน่วย : ล้านบาท) | มูลค่าซื้อขาย<br>เฉลี่ยต่อปี*<br>(Trade Volume)<br>(หน่วย : ล้านบาท/วัน) | NAV<br>(31 มีนาคม 62) | NAV<br>(31 มีนาคม 61) |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 21.60                  | 21.30                     | 21.60                     | 32,022                                                                   | 8.96                                                                     | 10.9199               | 10.8710               |

#### 2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

มีผู้ถือหน่วยตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 ดังนี้

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์                             | จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้น<br>ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|-------|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|
| 1     | บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด     | 741,250,000            | 50.00                                          |
| 2     | สำนักงานประกันสังคม                               | 77,575,900             | 5.23                                           |
| 3     | บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)          | 36,933,300             | 2.49                                           |
| 4     | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  | 33,000,000             | 2.23                                           |
| 5     | กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส      | 21,366,600             | 1.44                                           |
| 6     | บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)          | 19,850,000             | 1.34                                           |
| 7     | BBHISL NOMINEES LIMITED                           | 18,916,000             | 1.28                                           |
| 8     | ธนาคารออมสิน                                      | 18,867,900             | 1.27                                           |
| 9     | กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์ | 16,504,558             | 1.11                                           |
| 10    | กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์              | 15,846,600             | 1.07                                           |



## ผู้จัดการกองทรัสต์

# 4. ผู้จัดการกองทรัสต์

## 4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT Growth REIT) ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และความคุ้มครองการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุนโดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม เพื่อตนเอง 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 สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
  - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
    - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
    - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
    - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน 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 จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (ก) ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  - (ข) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
  - (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
  - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- (ท) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ฑ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฒ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ณ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดทำมีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
  - (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือ และการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

- (ณ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้/เช่าพื้นที่ (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
- (ฏ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีนี้เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT1) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นบริษัทได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งบริษัทและข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

## 4.2 ความเป็นมาของบริษัท

บริษัทฯ จัดทะเบียนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย สรุปลักษณะสำคัญของบริษัทฯ ได้ดังนี้

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

### 4.3 โครงสร้างการถือหุ้น

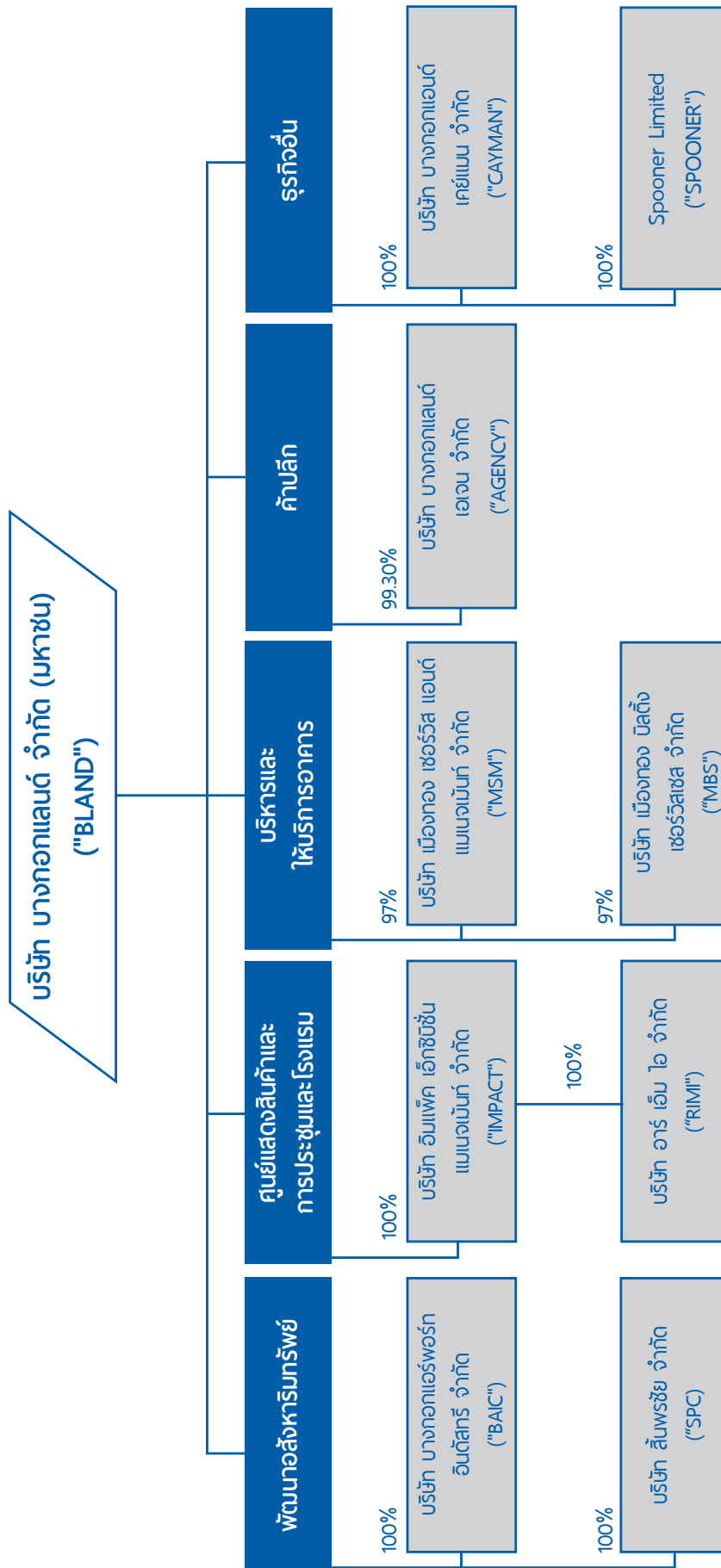
| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น                                | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|--------|
| 1     | บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 99,997          | 99.997 |
| 2     | นายอนันต์ กาญจนพาสน์               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

#### กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

#### ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2561 เป็นดังต่อไปนี้



ถือโดย ELAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินงานธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ได้ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท                                                   | สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND | ที่ตั้งสำนักงาน (ล้านบาท)                                                                                            | ประเภทธุรกิจหลัก                                                         | ทุนชำระแล้ว |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")                   | -                          | 47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                                     | 20,662.46   |
| บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์ จำกัด ("BAIC")               | 100 %                      | 47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                                     | 5,320.00    |
| บริษัท สีนพรัช จำกัด ("SPC")                                 | 100 %                      | 47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                                     | 1,180.00    |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IM-PACT")    | 100 %                      | 99 ถนนปิ่นเกล้า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120                                                             | บริหารศูนย์แสดงสินค้า และการประชุม และ โรงแรม                            | 12,952.71   |
| บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI")                            | 100 %                      | 47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120  | ผู้จัดการกองทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค ไกเรท | 10.00       |
| บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี จำกัด ("AGENCY")                  | 99.3 %                     | 47/563-574 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120  | ให้เช่าพื้นที่                                                           | 400.00      |
| บริษัท เมืองทอง เซอร์วิส เอส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM") | 97 %                       | 47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120 | บริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์                                            | 25.00       |

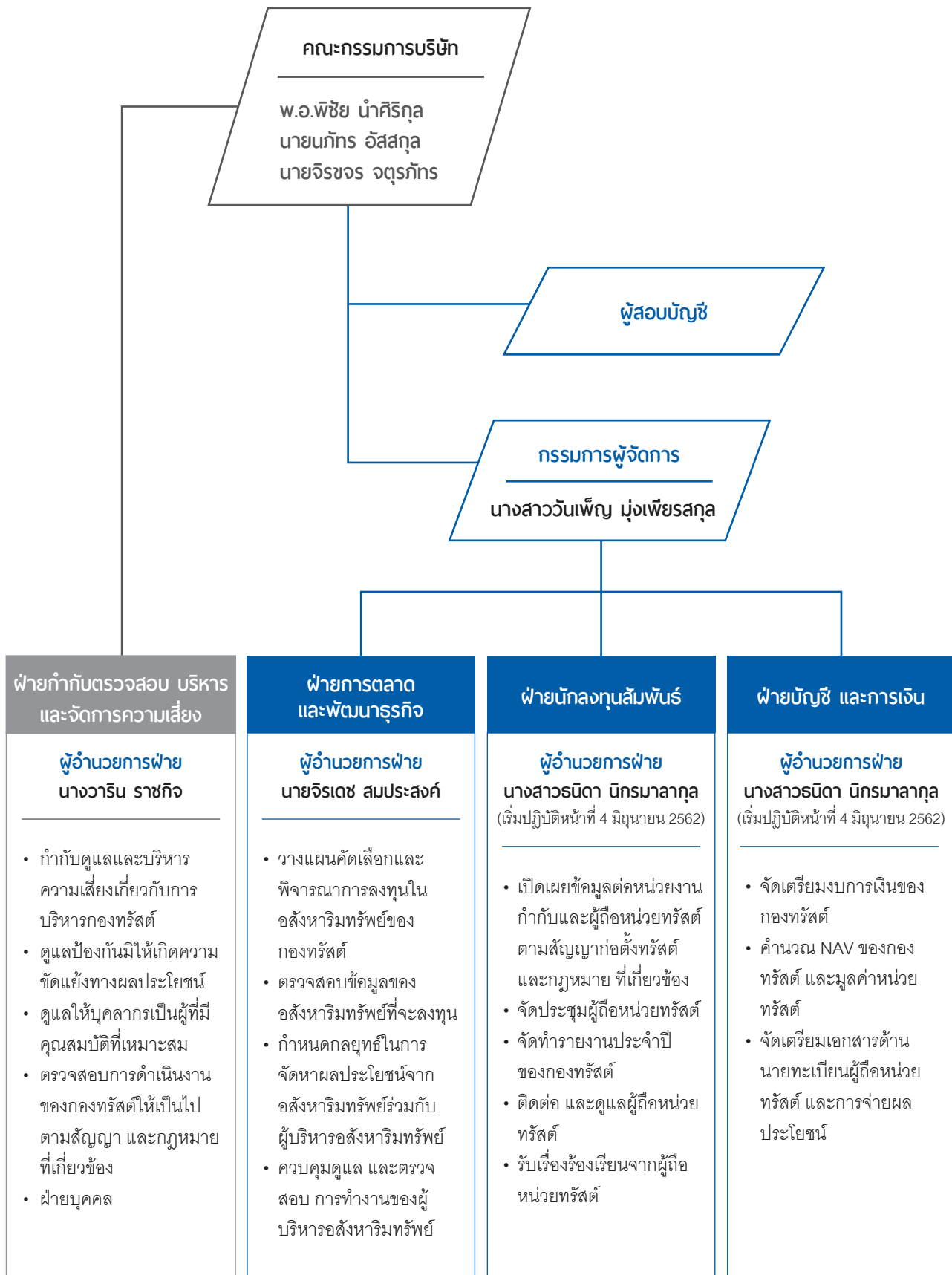
| ชื่อบริษัท                                         | สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND | ที่ตั้งสำนักงาน (ล้านบาท)                                                                                            | ประเภทธุรกิจหลัก            | ทุนชำระแล้ว |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| บริษัท เมืองทอง บิลด์ิง เซอร์วิส เซส จำกัด (“MBS”) | 97 %                       | 47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิเวศน์วา ชั้น 10, หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120 | ให้บริการดูแลรักษา อาคาร    | 12.50       |
| บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด (“CAY-MAN”)       | 100 %                      | ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียเฮาส์, แมริสตริต, ฟิ.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์                                         | การจัดการทางการเงิน         | \$US 10,000 |
| Spooner Limited (“SPOONER”)                        | 100 %                      | ชั้น 27 อาคารสเติลท์เฮาส์ 698 ปริมณียะ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานไปกง เขตปกครอง พิเศษฮ่องกง                            | ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า | \$HK2       |

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครื่องบางกอกแลนด์ได้จาก website ของบริษัทที่ <http://www.bangkokland.co.th> และ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งปัจจุบันอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## 4.4 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

### โครงสร้างบริษัท



# กรรมการ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



นายภัทร อัสสกุล  
กรรมการ

พันเอกพิชัย นำศิริกุล  
ประธานกรรมการ

นายจิรชวร จตุรภัทร  
กรรมการอิสระ

# ผู้บริหาร

**IMPACT** <sup>GROWTH</sup> **REIT**  
MUANG THONG THANI



นายจิรเดช สัมประสงค์  
ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด  
และพัฒนาธุรกิจ

นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล  
กรรมการผู้จัดการ

นางวาริน ราชกิจ  
ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ  
บริหารและจัดการความเสี่ยง

## ประวัติกรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



พันเอกพิชัย นำศิริกุล  
ประธานกรรมการ

### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 ○ Director Certificate Program  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ  
บริษัทไทย
- 2520 - 2522 ○ แพทย์ประจำบ้านต่อยอด  
รพ. เซนต์ อลิซาเบธ  
มหาวิทยาลัยทัฟต์,  
บอสตัน, สหรัฐอเมริกา
- 2517 - 2520 ○ แพทย์ประจำบ้าน  
รพ. เซนต์ แมรี นิวยอร์ก  
สหรัฐอเมริกา
- 2517 ○ แพทย์ฝึกหัด  
รพ. วามานิบัติ
- 2516 ○ แพทยศาสตร์บัณฑิต  
รพ. วามานิบัติ มหาวิทยาลัยมหิดล

### ประสบการณ์ทำงาน

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



นายภัทร อัสสุกุล  
กรรมการ

## คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2545 - 2547 ○ ปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต  
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2546 ○ Director Certificate Program  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ  
บริษัทไทย
- 2537 - 2541 ○ วิทยาศาสตรบัณฑิต  
สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์  
วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตส์  
สหรัฐอเมริกา

## ประสบการณ์ทำงาน

- 2558 - ปัจจุบัน ○ กรรมการผู้จัดการ  
ภัฏดารา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท  
บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
- 2556 - ปัจจุบัน ○ กรรมการ  
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2547 - 2558 ○ รองกรรมการผู้จัดการ  
ภัฏดารา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท  
บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
- 2544 - ปัจจุบัน ○ กรรมการ  
บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
- 2541 - ปัจจุบัน ○ ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ  
บริษัท เช็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2547 ○ เศรษฐกร  
สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวง  
การคลัง
- 2541 - 2545 ○ เศรษฐกร  
สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวง  
การคลัง



นายจิรจร จตุรภัทร

กรรมการอิสระ

## คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

|           |                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                                                               |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2559      | Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย                                                                                                               | 2547      | โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส |
| 2558      | - Thailand CG Forum Governance as driving force for business sustainability<br>- CG Forum 3/2015 Risk Oversight : High Priority Roles Of the Board ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | 2544      | การลงทุนใน Unit Trust Phillip Securities PTE, Singapore                                                                                       |
| 2553      | หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                            | 2539      | หลักสูตรการให้บริการลูกค้า Midland Bank PLC (Member of HSBC), London, United Kingdom                                                          |
| 2548      | หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap การค้าพันธบัตรและตลาดการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                                                                     | 2538      | หลักสูตรนักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                                                                    |
| 2546-2548 | ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                                                           | 2537-2541 | ศิลปศาสตรบัณฑิตบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเอกบัญชีและการเงิน มหาวิทยาลัยเวส敏สเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร                                             |

## ประสบการณ์ทำงาน

|                 |                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2556 - ปัจจุบัน | คณะกรรมการรอบสัปดาห์คัดเลือกการเข้าเรียนใน Sasin MBA Class                                     |
| 2556 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                                                              |
| 2556 - ปัจจุบัน | ผู้จัดการการลงทุนในตราสารทุนต่างประเทศ กลุ่มบริษัท อาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)        |
| 2552 - 2556     | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงานคณะกรรมการบริหารกลุ่มบริษัท อาคเนย์ จำกัด (ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป) |
| 2549 - 2552     | นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาร์ไอ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                                        |
| 2548 - 2549     | นักวิเคราะห์, Corporate Finance, กลุ่มวานิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                   |
| 2544 - 2546     | ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่มวานิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                          |
| 2542 - 2544     | เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย)                                                   |
| 2542            | นักวิจัย Acorn Marketing & Research Consultants Co.,Ltd. Thailand                              |
| 2541 - 2542     | Asset Realization Officer องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน                               |

## ประวัติผู้บริหาร



นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล  
กรรมการผู้จัดการ

### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 ○ Director Certificate Program  
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ  
บริษัทไทย
- 2530 ○ บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี)  
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### ประสบการณ์ทำงาน

- 2556 - ปัจจุบัน ○ กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2543 - 2556 ○ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน  
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น  
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2541 - 2543 ○ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ  
บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล  
(ประเทศไทย) จำกัด
- 2539 - 2541 ○ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี  
บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด



นางวาริน ราชกิจ

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร  
และจัดการความเสี่ยง

## คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2531 | บริหารธุรกิจบัณฑิต  
มหาวิทยาลัยศรีปทุม

## ประสบการณ์ทำงาน

2557 - ปัจจุบัน | ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ  
บริหารและจัดการความเสี่ยง  
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

2543 - 2557 | ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน  
บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปิ่น  
แมนเนจเม้นท์ จำกัด



นายจิรเดช สมประสงค์

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

## คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 ○ Certified Venue Management School (VMS)  
Venue Management Association,  
Australia (VMA)
- 2555 ○ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต  
สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด  
University of Northumbria,  
Newcastle, United Kingdom

## ประสบการณ์ทำงาน

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

## คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

|             |                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2550 - 2552 | ○ บริหารธุรกิจการเงินมหาบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์                                                                                                                                                      |
| 2530 - 2534 | ○ เศรษฐศาสตรบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                                                                                                                                                                   |
| 2559        | ○ การอบรมนักลงทุนสัมพันธ์มืออาชีพ<br>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                              |
| 2554        | ○ การฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อการจัดการ<br>ด้านนักลงทุนสัมพันธ์<br>สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทยและชมรม<br>นักลงทุนสัมพันธ์ไทย                                                                                     |
| 2550        | ○ โปรแกรมการบริหารเชิงกลยุทธ์<br>ศูนย์พัฒนากลยุทธ์ทางธุรกิจ                                                                                                                                                   |
| 2550        | ○ หลักสูตรนักวิเคราะห์การลงทุนและ<br>หลักทรัพย์: CISA I<br>ศูนย์พัฒนาความรู้ตลาดทุนไทย                                                                                                                        |
| 2548        | ○ หลักสูตรฝึกอบรมการจัดการการลงทุน<br>ในเอเชียแปซิฟิก<br>Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited                                                                                                                 |
| 2544        | ○ - การวิเคราะห์สถาบันการเงินขั้นสูง<br>- การจัดการความเสี่ยงและวิเคราะห์<br>มูลค่าตลาด<br>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                        |
| 2542        | ○ - การประชุมเชิงปฏิบัติการวิเคราะห์<br>งบการเงิน<br>สมาคมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์<br>- การจัดการทางการเงินและเงินสด<br>ระดับเทคนิค<br>- การบริหารความเสี่ยงทางการเงิน: FRM<br>Class V<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |
| 2538        | ○ - การจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน<br>- การจัดการสภาพคล่อง<br>ศูนย์บริการจัดการธุรกิจ                                                                                                                           |

## ประสบการณ์ทำงาน

|                    |                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มิ.ย.62 - ปัจจุบัน | ○ ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์<br>บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                                 |
| 2562               | ○ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเงิน<br>(สำหรับบริษัทในเครือฯ)<br>บริษัท ทีคิวเอ็ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน)         |
| 2561               | ○ รองกรรมการผู้จัดการด้านสนับสนุนการปฏิบัติงาน<br>บริษัท ซีซีซ่า กรุ๊ป จำกัด                                  |
| 2559 - 2561        | ○ ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร<br>บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด<br>(มหาชน)      |
| 2558 - 2559        | ○ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินและบริหารเงิน<br>บริษัทบริหารสินทรัพย์ สุภูมิวิท จำกัด                    |
| 2558               | ○ รองผู้อำนวยการสถาบันด้านกลยุทธ์และ<br>พัฒนาธุรกิจ<br>สถาบันอนุญาโตตุลาการ                                   |
| 2554 - 2557        | ○ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงิน<br>นักลงทุนสัมพันธ์ และการลงทุน<br>บริษัท เอเซียซอฟท์ จำกัด (มหาชน)        |
| 2553               | ○ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงิน<br>นักลงทุนสัมพันธ์ และการลงทุน<br>บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| 2552               | ○ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาลิติดภัณฑ์ด้านการลงทุน<br>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมญูไลฟ์ จำกัด<br>(มหาชน)        |
| 2551               | ○ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดสถาบัน<br>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด                                    |
| 2544 - 2550        | ○ ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารเงินและการลงทุน<br>บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม                          |
| 2539 - 2543        | ○ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารเงินและการเงิน<br>บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)                        |
| 2537 - 2538        | ○ ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบริหารเงินและตราสารลงทุน<br>ในตลาดเงิน<br>บริษัทเงินทุน เอกธนกิจ จำกัด                  |
| 2535 - 2536        | ○ เจ้าหน้าที่ด้านบริหารการเงิน<br>บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นวธนกิจ จำกัด                                       |
| 2535               | ○ เจ้าหน้าที่การตลาดสถาบัน<br>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                                  |

## ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของ ผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) **นายณภัทร อัสสกุล** ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของ บริษัท สยาม เอสเตท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทางธุรกิจ (โรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ)
- 2) **นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล** ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงินให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มีนาคม พ.ศ. 2543 - กรกฎาคม พ.ศ. 2556
- 3) **นางวาริน ราชกิจ** ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโสแผนกการเงินให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มีนาคม พ.ศ. 2543 - สิงหาคม พ.ศ. 2557
- 4) **นายจิรเดช สมประสงค์** ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 - กันยายน พ.ศ. 2557

## ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้นระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ 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 ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

6. พิจารณา ติดตาม ประเมิน ผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตาม กฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจ ช่วงที่ ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติ ผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง :

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดย บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจาก บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เอง และกองทรัสต์

## กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ)
  2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
  3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ
- ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
  6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
  7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ :

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้าง พนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
6. มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่ คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่เป็น และการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่างๆ ของกองทรัสต์เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## การสรรหากรรมการ

บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.1 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท เสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 2) กรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยพิจารณาดังนี้
  - พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท มีประสบการณ์ในธุรกิจหรือเกี่ยวเนื่อง กับที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท มีองค์ประกอบตามที่กำหนด
  - ตรวจสอบรายชื่อว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ โดยหากเป็นกรรมการเดิมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกวาระ อาจพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ดำรงตำแหน่ง
  - กรณีแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระของบุคคลที่เสนอให้เป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนดและหลักเกณฑ์ของบริษัท
- 3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
  - 3.1) หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
  - 3.2) ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
  - 3.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- 4) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ถัดไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

## การกำกับดูแลองค์กร

### 1. การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมไม่ต่ำกว่าหนึ่ง ครั้งจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อม วาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยมีวาระที่สำคัญในการประชุมดังนี้

- |           |                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา                                                   |
| วาระที่ 2 | พิจารณาเพื่อทราบรายงานผลการดำเนินงานของของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท            |
| วาระที่ 3 | พิจารณาและอนุมัติรายงานงบการเงินและรายงานผู้ตรวจสอบ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท |
| วาระที่ 4 | พิจารณาและอนุมัติการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน                                                           |
| วาระที่ 5 | พิจารณาและอนุมัติรายการระหว่างกัน                                                                      |
| วาระที่ 6 | พิจารณาเพื่อทราบรายงานนักลงทุนสัมพันธ์                                                                 |
| วาระที่ 7 | พิจารณาวาระอื่นๆ (ถ้ามี)                                                                               |

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

### 2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใดๆของบริษัทฯ รวมตลอดถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกิจการค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ในประการที่นั้นจะทำให้บริษัทฯ เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทฯ เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงานจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้

### 3. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

หากกองทรัสต์ฯ จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
  5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯ ด้วย

#### 6 ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย และ
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
  - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ด้วย
  - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

#### 4. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจรวบรวมรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยพิจารณาจาก
  - 1.1 ผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีที่พิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม)
  - 1.2 ประเมินและวิเคราะห์จากประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีต ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่พิจารณาคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์รายใหม่)

โดยมีวิธีพิจารณาดังนี้

  - ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า
  - การติดตามหนี้
  - การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร
  - ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า
  - การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า
  - ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม
  - ปัจจัยอื่นๆ
- 2) ทุกฝ่ายงานร่วมพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน ซึ่งจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้างพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์
- 3) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบการติดตาม ตรวจสอบและประเมินการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริต หรือทำให้ตรวจพบทุจริต หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้ โดยง่าย โดยการกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ทราบ

- 5) จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 5. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยการสนับสนุนจากทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

### ขั้นตอนการดำเนินการ

1. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินงานต่างๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้นั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับการจัดการอย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการ
  - 1.1 ร่วมกันกำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ
  - 1.2 ร่วมกันจัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
  - 1.3 กำชับให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
  - 1.4 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
  - 1.5 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่นระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสารและจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
  - 1.6 ติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
2. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้
3. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้

4. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ร่วมกันประชุมเพื่อพิจารณากำหนดเงื่อนไขค่าตอบแทนที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงานหรือกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
5. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทบทวนอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่คิดกับผู้เช่าว่ายังเหมาะสมหรือไม่ โดยเปรียบเทียบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดเงื่อนไข หรือระยะเวลาการให้เช่า และอัตราค่าเช่าที่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมแก่กองทรัสต์ฯ สูงสุดภายใต้สถานการณ์ในขณะนั้น
6. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานควบคุมงานอาคาร ที่จอดรถ ทางเข้าออก การบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้ง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
7. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
8. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการให้มีการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในด้าน
  - 8.1 การจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการโดยครบถ้วน (โดยผ่านการตรวจสอบการจัดเก็บรายได้จากฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจและฝ่ายบัญชีและการเงิน)
  - 8.2 การจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
  - 8.3 การจัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
  - 8.4 การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี และสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
  - 8.5 การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
9. ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกำหนด KPI นำเสนอต่อที่ประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อร่วมกันประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 6. ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

1. บริษัท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัท จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการใช้พื้นที่/การเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่/หรืออัตราค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
3. บริษัท จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้ใช้พื้นที่และให้เช่า
4. บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - a. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนโดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - b. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - c. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์ฯ และบริษัท มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- a. การประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - b. การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของ อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ฯ อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - c. การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- a. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
  - b. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
  - c. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - d. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

## 7. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

## 8. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เปิดเผยทันที          | <ul style="list-style-type: none"><li>- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น</li><li>- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน<br/>เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน</li><li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น</li><li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯล่วงหน้า</li><li>- รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นรายละ 1% เกิดสัดส่วนที่กำหนด</li></ul> |
| ภายใน 3 วันทำการ      | <ul style="list-style-type: none"><li>- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ<br/>เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ภายใน 14 วัน          | <ul style="list-style-type: none"><li>- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น/ รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ภายใน 15 วัน          | <ul style="list-style-type: none"><li>- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์</li><li>- รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ภายใน 30 วัน          | <ul style="list-style-type: none"><li>- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| เปิดเผยตามรอบระยะเวลา | <ol style="list-style-type: none"><li>งบการเงิน<br/>รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี<br/>ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li><li>การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ</li><li>แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li><li>รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li><li>ตัวเลข NAV ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี</li></ol>                                                                                                                              |

## 9. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทริสต์ หรือของผู้จัดการกองทริสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทริสต์ซึ่งถือหน่วยทริสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทริสต์เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทริสต์ และทริสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทริสต์ แล้วแต่กรณีให้ทริสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยทริสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์แทนผู้จัดการกองทริสต์ดังกล่าวได้จริง

3) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์

1. การประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทริสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทริสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทริสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ) ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
2. ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคดไปแล้วยังไม่ถึง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทริสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทริสต์ และทริสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทริสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทริสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
3. ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทริสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทริสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทริสต์และตัวแทนของทริสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทริสต์ นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ในวาระนั้นๆ
4. หากการประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทริสต์และผู้จัดการกองทริสต์และตัวแทนของทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์และตัวแทนของทริสต์หรือผู้จัดการกองทริสต์เป็นผู้ถือหน่วยทริสต์) ในกรณีที่ทริสต์มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทริสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทริสต์และผู้จัดการกองทริสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทริสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

#### 4) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### 5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 6) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
2. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
5. การเลิกกองทรัสต์ฯ

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### 7) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

## 10. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชื่อผู้สอบบัญชี: วรรณวิไล เพชรสร้าง

- (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) : 2,410,000 บาท (รวมค่าตรวจทานรายงานประจำปี)
- (2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee) : ไม่มี

# วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

## 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่  
เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.3 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

## 2. การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- 2.1 เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 2.2 ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศสช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 2.3 ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

## 3. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

### 3.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

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

### 3.2 หน้าทีภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ดึงดูด หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 4. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม 1. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

### 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

## 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนใน ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
- (2) จัดทำ และเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และ มาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) จัดทำ จัดเก็บข้อมูล และเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) จัดทำ และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่กำหนดตั้งกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และ รายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการ บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่ กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

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

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

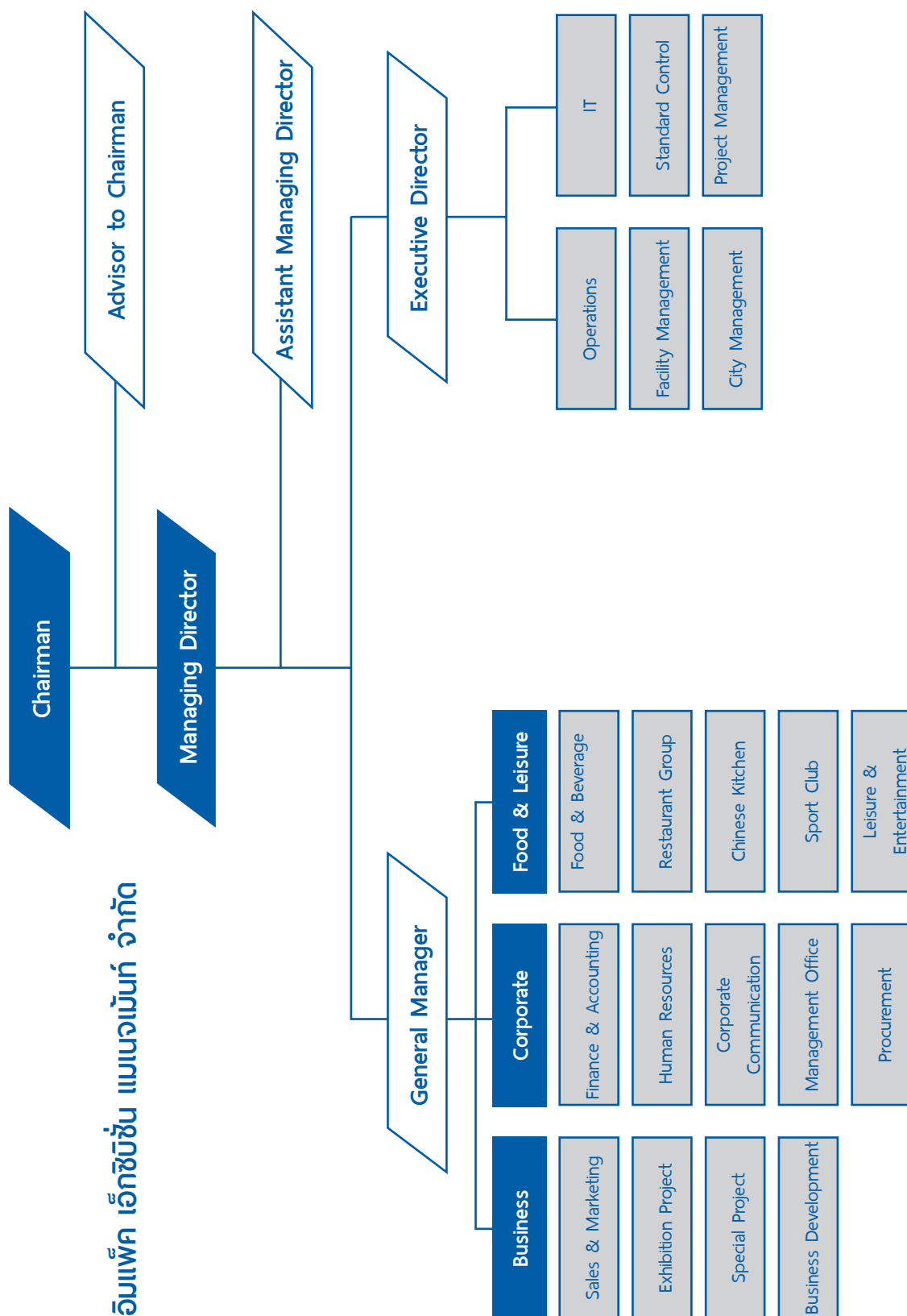
ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้จัดให้มีระบบการติดตามและประเมินผลงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนของผลการประเมินประจำปี 2561/2562 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยใช้ความรู้ความสามารถเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และเป็นไปตามนโยบายของกองทรัสต์ นอกจากนี้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ไม่ว่าจะเป็นในส่วนของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานประจำปีก็สอดคล้องตามแผนงบประมาณการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี และการนำเสนอโครงการใหม่ๆ เพื่อเป็นการพัฒนาการให้บริการ รวมถึงการประหยัดการใช้พลังงานของกองทรัสต์

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

|                                    |                                                                                                                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท                         | บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                       |
| เลขทะเบียนบริษัท                   | 0125542006506                                                                                                       |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท       | 14 ตุลาคม พ.ศ. 2542                                                                                                 |
| ที่ตั้งของบริษัท                   | 47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 |
| ทุนจดทะเบียน                       | 12,952.71 ล้านบาท                                                                                                   |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ     | บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม                                                                    |
| ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น) | บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน) (100 %)                                                                             |
| รายชื่อกรรมการ                     | - นายอนันต์ กาญจนพาสน์<br>- นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์<br>- นายชยุตธัง กาญจนพาสน์                                       |
| รอบระยะเวลาบัญชี                   | 1 เมษายน - 31 มีนาคม                                                                                                |
| Website                            | <a href="http://www.impact.co.th">http://www.impact.co.th</a>                                                       |
| เบอร์โทรศัพท์                      | 02-833-4455                                                                                                         |
| เบอร์แฟกซ์                         | 02-833-4456                                                                                                         |

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด



## รายชื่อผู้บริหาร

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง                 |
|-------------------------------|-------------------------|
| นายอนันต์ กาญจนพาสน์          | ประธานกรรมการ           |
| นายชัชพงา กาญจนพาสน์          | กรรมการผู้จัดการ        |
| นายชัชยั้ง กาญจนพาสน์         | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| นางสาวกุลวดี จินตวร           | ผู้อำนวยการบริหาร       |
| นายลอย จุน ฮาว                | ผู้จัดการทั่วไป         |
| นายทวีศักดิ์ ธีระเกียรติกิจาร | ที่ปรึกษาประธานกรรมการ  |

## หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

### (1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับบริการ สาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

## (2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารหรือสังหรมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือ ทรสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือทรสต์ร้องขอ

## (3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับสังหรมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์ฯจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

## (4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

## ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

### 1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

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

โทรศัพท์ : 02-264-0777

Website : [www.ey.com](http://www.ey.com)

### 2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 02-009-9000

โทรสาร : 02-009-9991

Website: <http://www.set.or.th/tsd>

E-mail : [SETContactCenter@set.or.th](mailto:SETContactCenter@set.or.th)

### 3. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด

11/277 หมู่บ้านธัญวัชร 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220

โทร. 02-948-0928-9, 02-948-2258

โทรสาร 02-948-2259

Website : [www.wealthapp.co.th](http://www.wealthapp.co.th)

E-mail : [wealthappraisal@gmail.com](mailto:wealthappraisal@gmail.com)

## 4.7 ระบบควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้



ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร  
และจัดการความเสี่ยง



ฝ่ายการตลาด  
และพัฒนาธุรกิจ



ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์



ฝ่ายบัญชีและการเงิน

#### ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

#### ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

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

#### ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผนคัดเลือก และพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุม ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีกร Outsource)

#### ฝ่ายบัญชีและการเงิน

- งานด้านบัญชีและการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

## 2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- 2.1 ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2.2 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- 2.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- 2.5 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 2.7 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ระบบงานหลัก                                                                                                                                                                  | ระบบงานย่อย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูล และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณา และคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li><li>• ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Asset Appraisal Report)</li><li>• ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์</li></ul>                                           |
| 3. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง</li><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ</li><li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li><li>• ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์</li></ul> |

| ระบบงานหลัก                                                                                                  | ระบบงานย่อย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก Service Provider</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>                              |
| 5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7. ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการควบคุม และดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์</li> <li>• ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด</li> </ul> |
| 9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน</li> <li>• ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท</li> <li>• ระบบการระงับข้อพิพาท</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

## 5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

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

### 5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

#### 5.1.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักกองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและการประชุม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อจัดงานแสดงคอนเสิร์ต งานกีฬาในร่ม งานจัดเลี้ยง สวนสนุกกลางแจ้ง โรงแรมที่อยู่ในบริเวณการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมเพื่อผู้ใช้บริการเข้าพัก และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุน ดังนี้

- (1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- (2) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นกรณีได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
  - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายให้แกกองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

### 5.1.2 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้ และนอกจากนี้กองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า

### 5.1.3 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนด ดังรายละเอียดด้านล่าง
  - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
  - การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
  - ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี เมื่อครบกำหนดสองปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ
  - มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- (ข) การได้มาซึ่งหลักทรัพย์เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
    - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
    - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
    - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
  - ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
    - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
    - การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
  - กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
    - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
    - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อ 5.1.3
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน 5.1.3 (1) (ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 5.1.3 (1) (ข) โดยอนุโลม
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

## 5.2 นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

| ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุน 10 ประเภท  |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>1</b> พันธบัตรรัฐบาล                                                                                                                | <b>2</b> ตัวเงินค้ำ                                   |
| <b>3</b> พันธบัตรหรือหุ้นกู้รัฐวิสาหกิจ                                                                                                | <b>4</b> เงินฝากธนาคาร                                |
| <b>5</b> บัตรเงินฝาก                                                                                                                   | <b>6</b> ตัวแลกเงิน                                   |
| <b>7</b> หน่วยลงทุนในตราสารหนี้, เงินฝากในและต่างประเทศ                                                                                | <b>8</b> กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์(ในประเทศ) |
| <b>9</b> Real Estate Investment Trust (ต่างประเทศ)                                                                                     | <b>10</b> ตราสารอนุพันธ์ (เพื่อป้องกันความเสี่ยง)     |

### 5.2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินค้ำ
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้และ
  - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้น จัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์ การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

5.2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

5.2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

### 5.3 กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

5.3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

5.3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น



## เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการ ดำเนินงานขององค์กรในรอบปีบัญชี

## 6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในรอบ 1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562 มีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวน 4 ครั้ง โดยรายละเอียดดังตารางด้านล่าง

| วันที่คณะกรรมการมีมติ | วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน | ประเภท | เงินปันผลต่อหน่วย (บาท) | รอบผลประกอบการ         |
|-----------------------|--------------------------|--------|-------------------------|------------------------|
| 9 สิงหาคม 2561        | 6 กันยายน 2561           | เงินสด | 0.20                    | เมษายน - มิถุนายน 2561 |
| 8 พฤศจิกายน 2561      | 12 ธันวาคม 2561          | เงินสด | 0.22                    | กรกฎาคม - กันยายน 2561 |
| 7 กุมภาพันธ์ 2562     | 7 มีนาคม 2562            | เงินสด | 0.24                    | ตุลาคม - ธันวาคม 2561  |
| 27 พฤษภาคม 2562       | 27 มิถุนายน 2562         | เงินสด | 0.19                    | มกราคม - มีนาคม 2562   |

### 1. สะพานทางเชื่อมระหว่างล็อบบี้อาคาร 12 และโรงแรม ไอบิส กรุงเทพฯ อิมแพ็ค

ในเดือนสิงหาคม 2561 สะพานทางเชื่อมใหม่ที่เชื่อมระหว่างล็อบบี้ อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ อาคาร 12 และโรงแรม ไอบิส กรุงเทพฯ อิมแพ็ค ได้เปิดให้บริการเพื่อให้ลูกค้าที่ใช้บริการในพื้นที่อิมแพ็ค โกรท รีท และพักที่โรงแรมไอบิสฯ ใช้สัญจรไป-มา ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว รวมทั้งเป็นการยกระดับและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เหมาะสมกับการเป็นศูนย์การจัดการประชุม และการแสดงสินค้า นานาชาติ

ในส่วนของการก่อสร้างสะพาน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ลงทุนการก่อสร้างทั้งหมด โดยกองทรัสต์เป็นผู้ลงทุนในส่วนของการปรับปรุงบริเวณภายในล็อบบี้ อาคาร 12 เป็นจำนวนเงินประมาณ 13.86 ล้านบาท



## 2. เปลี่ยนแปลงชื่อเรียกอาคารจัดแสดงงานของกองทริสต์

เริ่มต้นในเดือนมกราคม 2562 อิมแพ็ค โกรท รีท ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเรียกอาคารจัดแสดงงานที่เป็นทรัพย์สินของกองทริสต์ เพื่อเป็นการลดความสับสน จดจำได้ง่าย และสะดวกต่อการเดินทางเข้าสู่พื้นที่งานต่างๆ ของผู้เข้าชมงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อเดิม                                                    | ชื่อใหม่ (เริ่ม มกราคม 2562)                                 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| อาคาร อิมแพ็ค อารีน่า                                       | อาคาร อิมแพ็ค อารีน่า                                        |
| อาคาร อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์, อาคาร 1-3                         | อาคาร อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์, อาคาร 1-3                          |
| อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม, อาคาร 9                               | อาคาร อิมแพ็คฟอรั่ม, อาคาร 4                                 |
| ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี, อาคาร 1-8 | ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี, อาคาร 5-12 |

## แผนผังตัวเลขอาคารใหม่ HALL 1 - 12





## รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

## 7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 7.1 ทรัพย์สินที่ลงทุน



### ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

01

#### ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงพร้อมอิมพัจน์ท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมพัจน์ท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมพัจน์ท์

#### ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา

#### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

#### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

#### จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



## ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)

02

### ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 5-8 และในปี พ.ศ. 2546 สำหรับอาคาร 9-12 อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วย อาคารแสดงสินค้า 8 อาคารและ ห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง

#### อาคาร 5-8 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงาน ห้องปฐมพยาบาล และห้องละหมาด
- ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนา ห้องอเนกประสงค์ ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง สามารถจัดประชุมสัมมนาหรือ ใช้งานอื่นๆ และยังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็น ภายในอาคารแสดงงานได้ทั้งหมด
- ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของ อาคาร

#### อาคาร 9-12 มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและ ห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ
- ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารแสดง งานได้ทั้งหมด

### ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับ อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า

### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

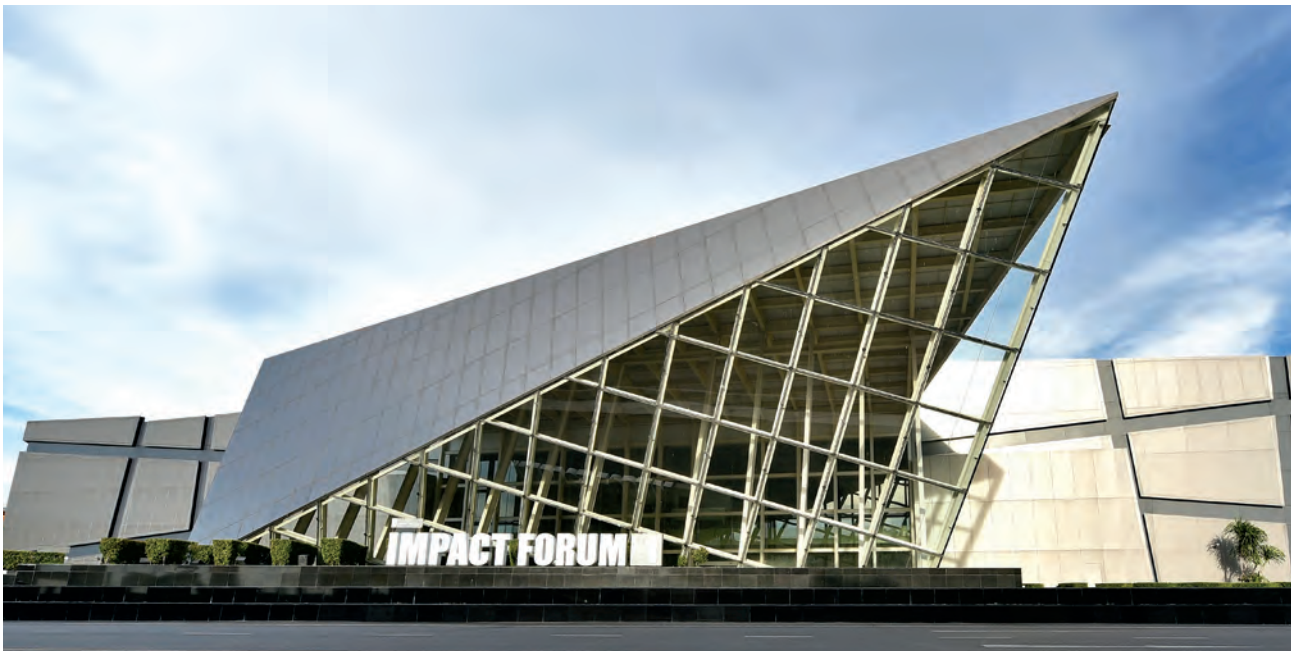
104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น - ลงสินค้าภายนอกอาคาร

### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและ นิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว และพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

### จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับ อัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



## ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)

03

### ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2543 ศูนย์การประชุม ประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็คฟอรัม และอาคารจอดรถ อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง (Banquet) และห้องประชุม แชนพไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องประชุมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โคมอนด์บอลรูม และห้องแชนพไฟร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่อเนกประสงค์เปิดโล่ง

อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

### ที่ดิน

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

### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

### งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



## อาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

04

### ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจัดอีเวนต์ซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้องรับรองVIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center ห้อง Titanium ห้องอเนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

### ที่ดิน

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

### พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

### จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

| อาคาร                                             | โฉนดที่ดินเลขที่   | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ |
|---------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 1 อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า              | 30051 เลขที่ดิน 12 | 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา  |
| 2 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี |                    |                            |
| 3 ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม                      | 23135 เลขที่ดิน 24 | 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา  |
| 4 อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์                          | 30994 เลขที่ดิน 10 | 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา  |
|                                                   | 41954 เลขที่ดิน 27 | 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา  |
|                                                   | 68090 เลขที่ดิน 40 | 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา    |

## 7.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าตลาดที่ยุติธรรมของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าล่าสุด โดย บริษัท เวิลด์ แอปไพเรซัล จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ทรัพย์สิน                                                |                                                                                   | ราคาประเมินตาม<br>โครงสร้างกองทรัสต์<br>ด้วยวิธีคิดจากรายได้ | ราคาประเมินตามวิธีคิด<br>ต้นทุนทดแทน                                                                                                                                                             | วันที่ประเมินค่า |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน<br>และอุปกรณ์อาคาร | ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า<br>(IMPACT Arena)                                   | 19,650 ล้านบาท                                               | 17,246 ล้านบาท ซึ่งรวม<br>มูลค่าของที่ดิน อาคาร<br>ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน<br>และอุปกรณ์ประกอบ<br>อาคารทั้งนี้ มูลค่าต้นทุน<br>ทดแทนซึ่งไม่นำส่วนที่ดิน<br>มารวมคำนวณจะเท่ากับ<br>9,537 ล้านบาท | 1 เมษายน 2562    |
|                                                          | ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม<br>อิมแพ็ค เมืองทองธานี<br>(IMPACT Exhibition Center) |                                                              |                                                                                                                                                                                                  |                  |
|                                                          | ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม<br>(IMPACT Forum)                                      |                                                              |                                                                                                                                                                                                  |                  |
|                                                          | อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์<br>(IMPACT Challenger)                                     |                                                              |                                                                                                                                                                                                  |                  |
|                                                          |                                                                                   |                                                              |                                                                                                                                                                                                  |                  |

## วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในพื้นที่ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทนซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

### วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการใช้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

### วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้ง ศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูง และสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการใช้เช่าพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานประชุม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์ฯ

| สมมติฐาน                                                                    | บริษัท เวลท์ แอปไพร์ล จำกัด                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วิธีการประเมินมูลค่า                                                        | ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสด โดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม |
| ระยะเวลาการประเมินค่า                                                       | 10 ปีโดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2562 - มีนาคม 2572                                                                                                                                                                                                                    |
| พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน                                              | 122,165 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                                                                |
| อัตราการใช้พื้นที่ของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย                                     | ประมาณการอัตราผลตอบแทนการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโตในอัตราร้อยละ 1.0                                                                                                                                                                                 |
| อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ             | ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย                                                                                                                               |
| อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่กองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการร้านอาหาร | ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย                                                                                                                                                    |
| อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ฯ                 | ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย                                                                                                                                                        |
| อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว                                        | โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบ ส่วนแบ่งรายได้                                                       |
| อัตรารายได้ค่าบริการที่จอดรถ                                                | ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ                                                                                                                                                                                                                           |
| รายได้อื่นๆ ที่ประกอบด้วย Business Center ค่าบริการสาธารณูปโภค              | ร้อยละ 0.4 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ                                                                                                                                                                                                                         |
| ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร          | ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด                                                                                                                                                                                                                                        |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                                        | Base Fee ร้อยละ 5.5 ต่อปี Incentive Fee ร้อยละ 6.75 ต่อปี                                                                                                                                                                                                        |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาด                                                        | ร้อยละ 0.3 ของรายได้จากการใช้พื้นที่เช่าและบริการ                                                                                                                                                                                                                |
| ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร                                    | ร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม                                                                                                                                                                                                                                          |
| ค่าใช้จ่ายประกันภัย                                                         | ร้อยละ 0.1 ของทุนประกัน                                                                                                                                                                                                                                          |
| อัตราคิดลด                                                                  | ร้อยละ 9                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Terminal Yield                                                              | ร้อยละ 8                                                                                                                                                                                                                                                         |



## รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน หรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี 2561/2562

## 8. รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่าย ในรอบปีบัญชี 2561/2562

- กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีนี้



## นโยบายการกู้ยืมเงิน

## 9. นโยบายการกู้ยืมเงิน

### 9.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 9.1.1 กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 9.1.2 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 9.1.3 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 9.1.4 กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9.1.5 กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

### 9.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 9.2.1 การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 9.2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

### 9.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าว มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 9.3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 9.3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 9.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

## 9.5 วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- 9.5.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- 9.5.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทน
- 9.5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 9.5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 9.1.3 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 9.1.4 ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

## 9.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

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

## 9.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

### วงเงินกู้ที่ 1 : จำนวน 3,900 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ สถาบันการเงินสองแห่ง ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของ อสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก

| ผู้กู้              | ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราดอกเบี้ย       | อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5<br>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<br>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย<br>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)<br>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)                                                                                                                                                                                                                                          |

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

ทั้งนี้ในเดือน เมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 72 งวด

สำหรับวงเงินกู้ยืมที่เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาท จากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2562

ณ 31 มีนาคม 2562 จำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 1,881 ล้านบาท และมีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี อีก 2,004.75 คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

## วงเงินกู้ที่ 2 : 180 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินเพื่อการซ่อมแซมสินทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์ฯ มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีแหล่งเงินกู้ยืม ถ้ามีการซ่อมแซมสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งนี้ วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้กู้              | ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท                                                                                                                                                                                                                          |
| อัตราดอกเบี้ย       | อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)                                                                                                                                                                                                             |
| อายุเงินกู้         | 5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้                                                                                                                                                                                                                                                           |
| การชำระเงินต้น      | ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้                                                                                                                                                                           |
| การชำระดอกเบี้ย     | ชำระรายเดือน                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| หลักประกันการกู้ยืม | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. จ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์</li> <li>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย</li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li> <li>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> </ol> |



## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

## 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



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

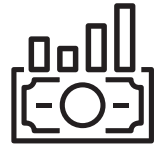
เป้าหมายของแผนพัฒนามาตรฐานสถานที่จัดงานประเทศไทย ประจำปี 2562 - 2566 คือ การยกระดับอุตสาหกรรมไมซ์ของประเทศให้ก้าวไปสู่การเป็นศูนย์กลางธุรกิจไมซ์ของเอเชียด้วยมาตรฐานสากลและเป็นศูนย์กลางการศึกษาไมซ์อาเซียน โดยมุ่งเน้นการเพิ่มจำนวนสถานที่จัดงานไมซ์ที่ได้มาตรฐานทั้งในเมืองหลักไมซ์ที่ดีและเมืองรองตามนโยบายของรัฐบาล

# สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ในปี พ.ศ.2562

## แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี พ.ศ. 2562

ในปัจจุบันทุกประเทศทั่วโลกมีความเชื่อมโยงกันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้โดยถ้าประเทศใดประเทศหนึ่งมีการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศย่อมส่งผลกระทบต่อประเทศคู่ค้าหรือประเทศที่มีความสัมพันธ์กัน เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ที่มีความเชื่อมโยงกันทั่วโลก และมักได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้าน เศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยให้ผู้จัดงาน ทั้งงานประชุม จัดแสดงสินค้า หรือการประชุมระดับนานาชาติ ในการตัดสินใจที่จะจัดงานหรือไม่ หรือจัดที่ใด โดยปัจจัยที่มีผลกระทบเหล่านั้นสามารถแยกออกมา 3 ด้าน ดังนี้

### 1 ด้านเศรษฐกิจ



ในปี พ.ศ.2562 ได้มีการรายงานแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.7-4.0 ซึ่งนอกจากผลของฐานที่สูงในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 แล้ว ยังมีความไม่แน่นอนทั้งปัจจัยภายนอกและภายใน ปัจจัยภายนอกประเทศยังมีความไม่ชัดเจนหลายประการ ทั้งประเด็นสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ที่ยังคงจะเป็นประเด็นค้างคา สถานการณ์ Brexit ที่ยังมีความเสี่ยงที่อังกฤษจะออกจากสหภาพยุโรป (EU) แบบไม่มีข้อตกลง ในขณะที่เศรษฐกิจจีนและสหภาพยุโรปมีสัญญาณการชะลอตัวลงมากกว่าที่ประเมินไว้

### 2 ด้านสังคม



ในปัจจุบันการเคลื่อนไหวของกระแสวัฒนธรรมโลกกับวัฒนธรรมท้องถิ่นมีความผสมผสานไปด้วยกัน ซึ่งในยุคที่การสื่อสารไร้พรมแดน ย่อมเป็นปัจจัยที่สำคัญของการติดต่อเชื่อมโยงกันของเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละประเทศ การพัฒนาอย่างรวดเร็วในการสื่อสาร ย่อมทำให้ธุรกิจที่อยู่ในระบบเศรษฐกิจต้องมีความสามารถทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมากขึ้น รวมถึงในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ก็ต้องมีการปรับตัวกับการแข่งขันที่สูงขึ้น เพื่อรองรับผู้จัดงานและนักเดินทางกลุ่มไมซ์ (MICE) ให้มีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการบริหารจัดการที่สามารถสร้างความประทับใจได้

### 3 ด้านการเมือง



นักลงทุนคงรอดูสถานการณ์หลังการเลือกตั้งเพื่อให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ซึ่งหากผ่านพ้นไปอย่างเรียบร้อย ปัจจัยดังกล่าวน่าจะสร้างผลบวกต่อเศรษฐกิจไทยได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562

## สถานการณ์ธุรกิจไมซ์โลก (Global MICE Industry)

อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญ โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรม MICE ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศ ในการสร้างรายได้ สร้างงาน และก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

### ภาพรวมตลาดการประชุมนานาชาติ (C : Convention)

จากสถิติการประชุมนานาชาติของ International Congress and Convention Association (ICCA) พบว่าตลอดช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ภูมิภาคยุโรปยังเป็นจุดมุ่งหมายของการจัดการประชุมนานาชาติมากที่สุด แต่ถ้านับจำนวนการประชุมที่มากที่สุดยังเป็นประเทศสหรัฐฯ อยู่ที่จำนวน 941 งาน ในปี พ.ศ. 2560 และตามมาด้วยประเทศในภูมิภาคยุโรป โดยมีเยอรมนี อังกฤษ ฝรั่งเศส และสเปน ตามลำดับ

ตารางที่ 1 แสดงลำดับและจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศทั่วโลกในช่วงปี พ.ศ.2559 - 2560

| Rank 2016 (2559) | Country        | 2016 (2559) | 2017 (2560) | Rank 2017 (2560) |
|------------------|----------------|-------------|-------------|------------------|
| 1                | U.S.A          | 934         | 941         | 1                |
| 2                | Germany        | 689         | 682         | 2                |
| 3                | United Kingdom | 582         | 592         | 3                |
| 5                | Spain          | 533         | 564         | 4                |
| 6                | Italy          | 468         | 515         | 5                |
| 4                | France         | 545         | 506         | 6                |
| 7                | Japan          | 410         | 414         | 7                |
| 7                | China- PR      | 410         | 376         | 8                |
| 10               | Canada         | 287         | 360         | 9                |
| 9                | Netherlands    | 368         | 307         | 10               |
| 24               | Thailand       | 174         | 163         | 25               |
|                  | others         | 6,827       | 7,143       |                  |
|                  | Total          | 12,227      | 12,563      |                  |

ที่มา : ICCA Statistics Report 2017 (2560)

จากตารางที่ 1 อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report (International Congress and Convention Association) โดยในปี พ.ศ.2559 - 2560 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association Meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่าในปี พ.ศ.2559 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 12,227 งาน ส่วนปี พ.ศ.2560 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 12,563 งาน เพิ่มขึ้น 336 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.75 ส่วนประเทศไทย ปี พ.ศ.2559 มีจำนวนการประชุม 174 งาน จัดอยู่ในลำดับที่ 24 และในปี พ.ศ.2560 มีจำนวนการประชุม 163 งาน จัดอยู่ในลำดับที่ 25 ซึ่งลดลง 11 งาน หรือลดลงร้อยละ 6.32

ตารางที่ 2 แสดงลำดับเมืองหลวงที่มีการจัดการประชุมทั่วโลกปี พ.ศ. 2559 - 2560

| Rank 2016 (2559) | Country   | 2016 (2559) | 2017 (2560) | Rank 2017 (2560) |
|------------------|-----------|-------------|-------------|------------------|
| 3                | Barcelona | 181         | 195         | 1                |
| 1                | Paris     | 196         | 190         | 2                |
| 2                | Vienna    | 186         | 190         | 2                |
| 4                | Berlin    | 176         | 185         | 4                |
| 5                | London    | 153         | 177         | 5                |
| 6                | Singapore | 151         | 160         | 6                |
| 7                | Madrid    | 144         | 153         | 7                |
| 11               | Prague    | 126         | 151         | 8                |
| 9                | Lisbon    | 138         | 149         | 9                |
| 10               | Seoul     | 137         | 142         | 10               |
| 12               | Bangkok   | 121         | 110         | 17               |
| 1-30             | Total     | 3,524       | 3,636       |                  |

ที่มา : ICCA Statistics Report 2017 (2560)

อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report โดยในปี พ.ศ.2559 - 2560 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association Meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่าในปี พ.ศ.2559 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศในเมืองหลวงทั่วโลก 30 อันดับแรก มีจำนวน 3,524 งาน และปี พ.ศ. 2560 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศในเมืองหลวงทั่วโลก มีจำนวน 3,636 งาน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2559 จำนวน 112 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.18 ส่วนในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2560 ถูกจัดให้อยู่ในลำดับที่ 17 โดยมีจำนวนการประชุม 110 งาน ลดลงจากลำดับที่ 12 ในปี พ.ศ.2559 โดยมีจำนวนการประชุม ลดลง 11 งาน หรือลดลงร้อยละ 9.09

## ภาพรวมตลาดแสดงสินค้านานาชาติ (E : Exhibition)

แนวโน้มการจัดแสดงสินค้าระดับโลกนั้น จะมีการขยายและทดแทนด้วยการจัดแสดงสินค้าระดับภูมิภาค หรือระดับประเทศมากยิ่งขึ้น ผู้จัดงานในระดับนานาชาติจะมีทั้งการดำเนินการในลักษณะพันธมิตรกับผู้จัดงานในท้องถิ่นมากขึ้น และในลักษณะที่เป็นการควบรวมกิจการ ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะอยู่ในสภาวะชะลอตัวและการลดลงของผู้จัดงานในเวทีระดับโลก แต่การจัดแสดงสินค้าระดับนานาชาติยังไม่ลดลงมากนัก โดยประเทศสหรัฐฯ ยังคงเป็นผู้นำตลาดในการใช้พื้นที่การจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ระดับนานาชาติ รองลงมาคือ เยอรมนี สำหรับภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ประเทศจีน เป็นประเทศลำดับที่ 1 ที่ใช้พื้นที่การจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ร้อยละ 61.37 ของพื้นที่การจัดงานในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 8 ที่ใช้พื้นที่การจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ร้อยละ 3 ของพื้นที่การจัดงานในภูมิภาค

**ตารางที่ 3** แสดงอันดับการใช้พื้นที่จัดงานแสดงสินค้าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกปี พ.ศ. 2559

|     | Country   | Estimated Annual Size (m2) |
|-----|-----------|----------------------------|
| 1.  | China     | 13,018,500                 |
| 2.  | Japan     | 2,119,500                  |
| 3.  | India     | 1,187,000                  |
| 4.  | Korea     | 1,027,500                  |
| 5.  | Hong Kong | 967,750                    |
| 6.  | Taiwan    | 847,750                    |
| 7.  | Australia | 643,500                    |
| 8.  | Thailand  | 639,250                    |
| 9.  | Malaysia  | 385,500                    |
| 10. | Singapore | 375,750                    |

ที่มา : The trade fair industry in Asia, 13<sup>th</sup> edition (July 2017)

### สถานการณ์ธุรกิจไมซ์เอเชีย (Asia MICE Industry)

จากสถิติของ ICCA ในปี พ.ศ.2560 พบว่าประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกที่ได้รับความนิยมสูงสุด คือ ประเทศญี่ปุ่น รองลงมาคือจีน และเกาหลีใต้ ส่วนประเทศไทยได้รับความนิยมเป็นลำดับที่ 6 ของภูมิภาค ซึ่งลดลงมาจากอันดับ 5 ในปีที่ผ่านมา

**ตารางที่ 4** แสดงอันดับและจำนวนการประชุมองค์กรระหว่างประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกปี พ.ศ.2559 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2560

| Rank | Country           | Number of International Convention |             |
|------|-------------------|------------------------------------|-------------|
|      |                   | 2016 (2559)                        | 2017 (2560) |
| 1    | Japan             | 410                                | 414         |
| 2    | China- PR         | 410                                | 376         |
| 3    | Republic of Korea | 267                                | 279         |
| 4    | Australia         | 211                                | 258         |
| 5    | India             | 143                                | 175         |
| 6    | Thailand          | 174                                | 163         |
| 7    | Singapore         | 151                                | 160         |
| 8    | Chinese Taipei    | 141                                | 141         |
| 9    | Hong Kong         | 99                                 | 119         |
| 10   | Malaysia          | 115                                | 112         |

ที่มา : ICCA Statistics Report 2017 (2560)

จากตารางที่ 4 จะเห็นว่าประเทศไทยยังได้รับความนิยมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยในปี พ.ศ.2559 ประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 5 มีการจัดประชุมทั้งหมด 174 งาน ปี พ.ศ.2560 ลำดับประเทศไทยลดลงเล็กน้อย อยู่ในลำดับที่ 6 โดยมีการจัดประชุมทั้งหมด 163 งาน ลดลง 11 งาน หรือลดลงร้อยละ 6.32

ตารางที่ 5 แสดงอันดับเมืองที่ได้รับความนิยมในการประชุมองค์กรระหว่างประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ปี พ.ศ.2559 - 2560

| Rank 2016 (2559) | Country      | 2016 (2559) | 2017 (2560) | Rank 2017 (2560) |
|------------------|--------------|-------------|-------------|------------------|
| 1                | Singapore    | 151         | 160         | 1                |
| 2                | Seoul        | 137         | 142         | 2                |
| 5                | Hong Kong    | 99          | 119         | 3                |
| 3                | Bangkok      | 121         | 110         | 4                |
| 6                | Tokyo        | 95          | 101         | 5                |
| 4                | Beijing      | 113         | 81          | 6                |
| 7                | Taipei       | 83          | 76          | 7                |
| 10               | Sydney       | 61          | 76          | 7                |
| 11               | Melbourne    | 58          | 67          | 9                |
| 9                | Kuala Lumpur | 68          | 65          | 10               |

ที่มา : ICCA Statistics Report 2017 (2560)

จากตารางที่ 5 จะเห็นว่าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก กรุงเทพมหานครยังคงครองความนิยมในการจัดประชุมระดับนานาชาติ โดยในปี พ.ศ.2560 ประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 4 ของภูมิภาค โดยมีจำนวนการประชุมอยู่ที่ 110 งาน ซึ่งลดลง 11 งาน จาก 121 งาน ในปี พ.ศ.2559 หรือลดลงร้อยละ 9.09

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ.2562

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเผยเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ.2561 ขยายตัวร้อยละ 4.1 ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ.2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 จากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง
- (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้จ่ายกำลังการผลิต และการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- (3) การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ ตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ

- (4) การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว ตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากการท่องเที่ยว และ
- (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทย

<< มีการขยายตัว >>

4.1%

2561

3.5-4.5%

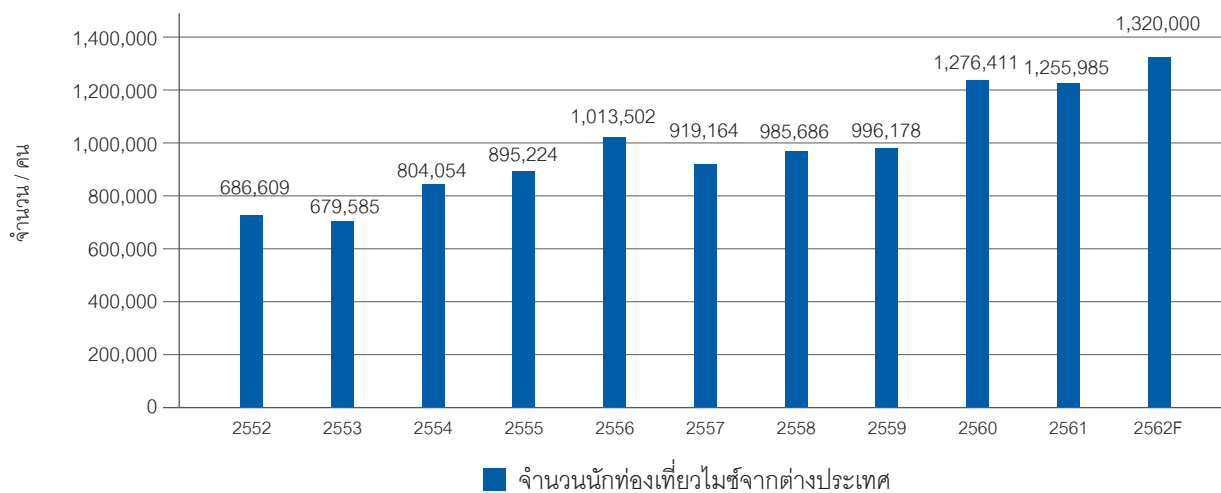
2562

## สถานการณ์ธุรกิจมิชในประเทศไทย (Thailand MICE Industry)

ปัจจุบันอุตสาหกรรมมิชในประเทศไทย มีส่วนแบ่งรายได้จากนักเดินทางกลุ่มมิชจากต่างประเทศเพียงประมาณร้อยละ 4 - 6 ของรายได้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในส่วนของรายได้จากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5 - 10 เนื่องจากรัฐบาลมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของธุรกิจมิช ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ในอนาคตอันใกล้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 12 ปี พ.ศ.2560 - 2564

โดยนักเดินทางกลุ่มมิชจากต่างประเทศจะสามารถสร้างรายได้มากกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป 1.85 เท่า นอกจากนี้ธุรกิจมิชยังส่งผลให้ผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวมีรายได้ตลอดปีถึงแม้จะเป็นช่วงโลว์ซีซั่น เนื่องจากนักเดินทางกลุ่มมิช ไม่จำเป็นต้องรอวันหยุดยาวหรือช่วงไฮซีซั่น โดยการวางแผนที่ดีจะทำให้นักเดินทางกลุ่มธุรกิจมิชเดินทางเข้ามาไทยทั้งปี

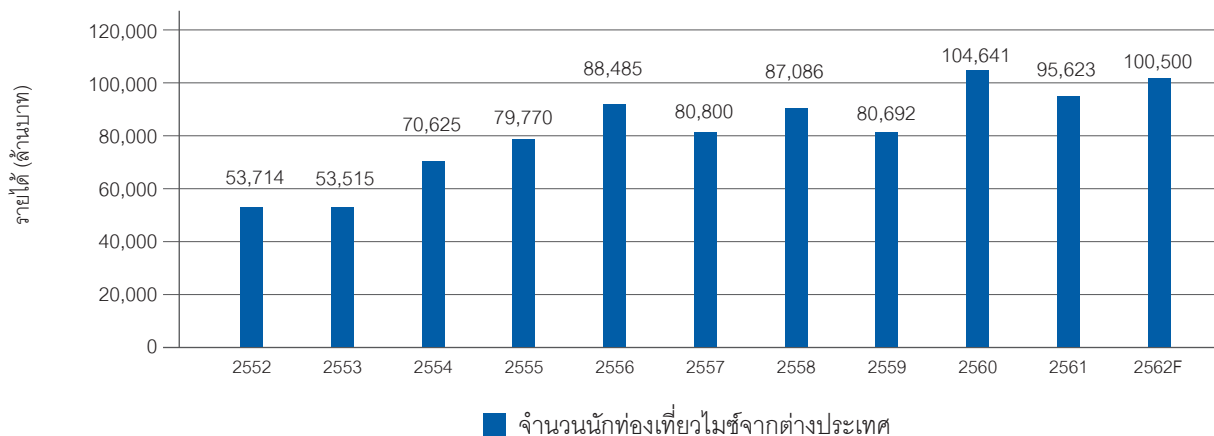
**แผนภูมิที่ 1** จำนวนนักท่องเที่ยวมิชตั้งแต่ปี พ.ศ.2552 ถึงปี พ.ศ.2562 (ประมาณการ) แสดงไว้ดังแผนภูมิต่อไปนี้



**ที่มา :** กลุ่มงานองค์ความรู้มิชสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

**หมายเหตุ :** ในปี 2562 เป็นตัวเลขประมาณการ

**แผนภูมิที่ 2** รายได้จากธุรกิจไมซ์จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ.2552 ถึงปี พ.ศ.2562 (ประมาณการ)  
แสดงไว้ดังแผนภูมิต่อไปนี้



**ที่มา :** กลุ่มงานองค์ความรู้ไมซ์สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

**หมายเหตุ :** ในปี 2562 เป็นตัวเลขประมาณการ

จากแผนภาพที่ 1 และ 2 ธุรกิจไมซ์ก่อให้เกิดนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยเป็นจำนวนมาก โดยในปี พ.ศ.2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,255,985 คน และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ.2562 จะมีนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ประมาณ 1,320,000 คน จะเห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2552 ถึงพ.ศ. 2562 มีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนและเหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศ สำหรับรายได้จากนักท่องเที่ยวตั้งแต่ปี พ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2562 มีรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มธุรกิจไมซ์เปลี่ยนแปลงเช่นกัน โดยในปี พ.ศ.2561 มีรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 95,623 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ.2562 จะมีรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 100,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.10

## ธุรกิจไมซ์ภายในประเทศไทย (Domestic MICE)

นอกจากธุรกิจไมซ์นานาชาติแล้วสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ได้กำหนดกลยุทธ์รุกตลาดไมซ์ในประเทศให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและไมซ์ และเร่งการเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะการกระตุ้นให้เกิดการจัดประชุมและสัมมนาภายในประเทศ ส่งเสริมการจัดงานแสดงสินค้าภายในประเทศอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกำหนดยุทธศาสตร์การตลาดเชิงรุกทั้งระดับภายในประเทศและนานาชาติ เพื่อให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการจัดประชุมและงานแสดงสินค้า

สำหรับภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์ภายในประเทศ (Domestic MICE) ตลอดปี พ.ศ.2561 พบว่ามีเงินหมุนเวียนรวมมูลค่ากว่า 117,301 ล้านบาท โดยในปี พ.ศ.2562 ประเมินการว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ 121,000 ล้านบาท และในส่วนของนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศ ปี พ.ศ.2561 มีจำนวนอยู่ที่ 33 ล้านคน โดยคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ.2562 จะมีจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศอยู่ที่ 34.6 ล้านคน

### เงินหมุนเวียนรวมจากธุรกิจไมซ์

|         |         |
|---------|---------|
| 2561    | 2562    |
| 117,301 | 121,000 |
| ล้านบาท | ล้านบาท |

### จำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์

|        |        |
|--------|--------|
| 2561   | 2562   |
| 33     | 34.6   |
| ล้านคน | ล้านคน |

## สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักจำนวน 9 แห่ง ข้อมูลจาก สสปน. คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 242,070 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยประมาณ 50% ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยที่เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ จะเน้นงานประชุมและงานสัมมนาเป็นหลัก ซึ่งไม่เน้นงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ ตั้งอยู่ในอาคารที่มีทั้งโรงแรมและศูนย์การค้า ส่วนอีก 4 แห่ง ตั้งอยู่ในภูมิภาคอื่นๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่, ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH) และ ศูนย์ประชุมและจัดนิทรรศการนานาชาติ รอยัลภูเก็ต มารีน่า

|                                               |                                          |                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ศูนย์การประชุม<br>และแสดงสินค้าหลัก<br>9 แห่ง | พื้นที่จัดงานรวม<br>242,070<br>ตารางเมตร | พื้นที่จัดงานของ<br>อิมแพ็ค เมืองทองธานี<br>50% ของพื้นที่จัดงาน |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดแสดงสินค้า ณ เดือนมีนาคม พ.ศ.2562 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

| สถานที่                                                                                | พื้นที่จัดแสดงสินค้า<br>(ตารางเมตร) | จำนวนห้องประชุม      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| อิมแพค อาร์น่า เอ็กซิบิชั่น และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (IMPACT)                             | 122,165                             | 55<br>(2 Ballrooms)  |
| ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)                                                | 58,359                              | 28<br>(2 Ballrooms)  |
| ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC)<br>***ปิดปรับปรุงตั้งแต่ เมษายน 2562***        | 17,346                              | 11<br>(1 Auditorium) |
| รอยัล พารากอน ฮอลล์                                                                    | 7,100                               | 6                    |
| เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์                               | 6,540                               | 15<br>(1 Ballroom)   |
| ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ<br>พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่ | 11,340                              | 29                   |
| ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60 ปี<br>มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์             | 9,720                               | 9                    |
| ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH)                                                   | 7,000                               | 18                   |
| ศูนย์ประชุมและจัดนิทรรศการนานาชาติ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า                                | 2,500                               | -                    |
| <b>รวม</b>                                                                             | <b>242,070</b>                      |                      |

ที่มา : [www.impact.co.th](http://www.impact.co.th), [www.bitec.co.th](http://www.bitec.co.th), [www.qsncc.co.th](http://www.qsncc.co.th), [www.royalparagonhall.com](http://www.royalparagonhall.com),  
[www.centarahotelsresorts.com](http://www.centarahotelsresorts.com), [www.cmecc-mice.com](http://www.cmecc-mice.com), [www.peachthailand.com](http://www.peachthailand.com), [www.icchatyai.com](http://www.icchatyai.com),  
[www.royalphuketmarina.com](http://www.royalphuketmarina.com) ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม พ.ศ.2562

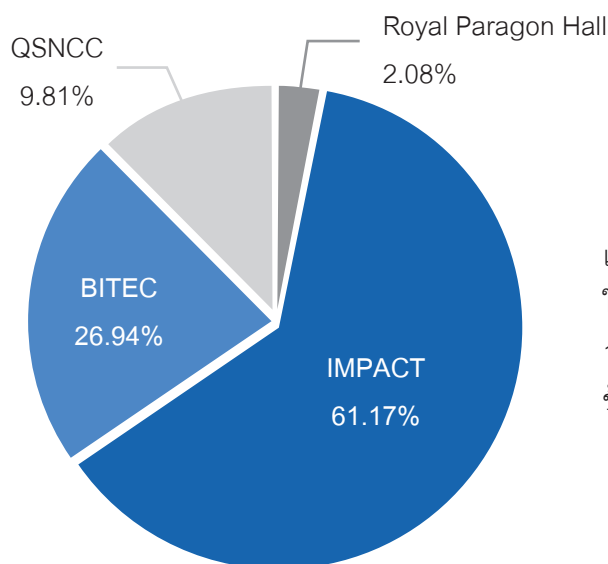
จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้ามักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

## สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า

| โครงการ                                                                                                                                                             | รูปแบบงานนิทรรศการ<br>ที่นิยมจัดแต่ละศูนย์                                                                                                                                                  | ปัจจัยสนับสนุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ข้อจำกัด                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค</b><br>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> </ul> | ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ที่ขนถ่ายสินค้าสะดวก รวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ผ่าน                                                                                                                                                                     | การให้บริการฟู้ดคอร์ดและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก                                                                                              |
| <b>ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์</b><br>***ปิดปรับปรุงตั้งแต่ เมษายน 2562***<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> </ul> | ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า มหานคร และขนส่งมวลชนอื่นๆ                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักได้มากและบางอาคารที่จัดแสดงสินค้ามีเพดานไม่สูง</li> <li>- พื้นที่จอดรถมีจำกัด</li> </ul> |
| <b>ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี</b><br>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> </ul> | ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนและสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบ และทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 - 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน | ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT                                                                                                                                          |
| <b>รอยัล พารากอน ฮอลล์</b><br>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- งานประชุม</li> <li>- งานแสดงคอนเสิร์ต</li> <li>- งานจัดเลี้ยง</li> <li>- งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก</li> </ul>                    | ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา ได้คนมาชมงานเพิ่มจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า                                                                                                                  | พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้                                                                                       |

จากการรวบรวมข้อมูลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งได้รวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อการจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ ของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์แสดงนิทรรศการและการประชุมรอยัล พารากอน ฮอลล์ (Royal Paragon Hall) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ.2561 สามารถแสดงส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) ได้ดังแผนภาพที่ 3

**แผนภาพที่ 3** ส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า ปี 2561



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้าระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยรวบรวมจากข้อมูลที่ประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

## ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

### 1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของทางท่องเที่ยว ได้แก่ การขยายท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต อุตะมา การขยายเส้นทางการบินโดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ การขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมสร้างศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยให้มีความแข็งแกร่งในระดับภูมิภาค และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

### 2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงานและพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนของระดับนานาชาติ และตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักท่องเที่ยวด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนาระบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ฮับ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

### 3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

### 4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็ง และสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

### 5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

### 6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับกฎระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบัน กฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงานนิทรรศการจากต่างประเทศมากนัก และต้องผ่านกระบวนการจากต่างประเทศหลายขั้นตอน กลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องร่วมมือกันหาแนวทางแก้ไขโดยเร่งด่วน เพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชาติฉบับที่ 12 ยุทธศาสตร์ที่ 3 หัวข้อการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุมและนิทรรศการนานาชาติ (MICE)



# ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

## 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

- ไม่มี



## ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

## 12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

1

### การจัดสรรให้สำหรับผู้จองซื้อ

ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินในอัตราดังต่อไปนี้

- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

2

### การจัดสรรให้สำหรับผู้ก่อตั้งทรัสต์

ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย

3

### การจัดสรรให้สำหรับผู้ลงทุนต่างดาว

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวไว้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างดาวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

4

### การถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนด

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว



## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 13. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบวัน (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

| ปี                                          | 2561/2562 | 2560/2561 | 2559/2560 | 2558/2559 | 2557/2558 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| (1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)                 | 0.85      | 0.78      | 0.66      | 0.765     | 0.42      |
| (2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)         | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |
| รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท) | 0.85      | 0.78      | 0.66      | 0.765     | 0.42      |



## ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร

## 14. ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร

### 1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่นอกเหนือจากผลประกอบการแล้ว ยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กรเพื่อบรรลุ การกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

#### 1.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท แบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

- 1.1.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
- 1.1.2 ทรัสต์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
- 1.1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 1.1.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1.1.5 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป
- 1.1.6 บริษัทคู่ค้า
- 1.1.7 ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 1.1.8 ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 1.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาที่เอื้อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกันจึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตและความยั่งยืน ดังนี้

- 1.2.1 การจัดหาและจัดตั้งให้มือสมัครอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท มีความน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ได้แก่ มีทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใส เป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใส เป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

### 1.2.2 การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท

นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติ และสอบถามเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ฯ สืบต่อไป

### 1.2.3 การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

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

## 2. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมดังต่อไปนี้

### 2.1 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท อยู่ภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยกองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

### 2.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการวางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบ ตรวจสอบเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็ว ความโปร่งใส และกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

## 2.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

## 3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอนและการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

## 4. การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมิติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบเมษายน 2561 - มีนาคม 2562 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 28 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 28 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐาน มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง อันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับขี้อปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

## 5. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,635 คนแบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,558 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 77 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,558 คนประกอบด้วยเพศชาย 768 คน และเพศหญิง 790 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง มีเพศหญิงอยู่ที่ 38 คน และเพศชาย 39 คน

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความหลากหลาย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็น 1% โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีการรับพนักงานที่ประสบภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 15 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพเป็นพนักงานประจำ ได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค

## 6. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯมีการบริหารการจัดการระบบรักษาความปลอดภัยการจัดงานประชุมสัมมนา และนิทรรศการ โดยมีคณะทำงาน มอก. 22300 (ระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานด้านรักษาความปลอดภัยสำหรับการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนื่องยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมีกิจกรรมหลักเพื่อบรรลุมาตรฐาน มอก. 22300 ในแต่ละปี ได้แก่

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดงและอาคารจอดรถ โดยในปี 2561 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกิน ครั้ง 10 ของจำนวนงานปี 2561 โดยในปี 2561 มีจำนวน เหตุโจรกรรมทรัพย์สินจำนวน 1 งาน
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ ไม่เกินค่าเฉลี่ยของปี 2560 ที่ 0.6% แต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดงเหลือเพียง 0.2% เท่านั้น โดยสามารถลดจำนวนอุบัติเหตุจากการจัดงานแสดงจากจำนวน 5 ครั้งในปี 2560 เหลือเพียง 2 ครั้งในปี 2561
3. ลดข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการในการจัดประชุมสัมมนา และนิทรรศการ ทางด้านการให้บริการรักษาความปลอดภัย ไม่เกิน 12 ครั้ง โดยในปี 2560 มีจำนวนร้องเรียนเพียง 9 ครั้ง

นอกจากการวางนโยบายในระดับผู้บริหารและสามกิจกรรมหลักแล้ว ยังมีการจัดประชุมคณะทำงาน มอก. 22300 อย่างสม่ำเสมอ การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (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) และระบบวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤติที่ต้องควบคุมในการผลิตอาหาร (HACCP) ดังนี้ “ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าและปรับปรุงพัฒนาประสิทธิผลของระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมาย” โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากแนวนโยบายขององค์กร ดังต่อไปนี้

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

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารของสหวิทย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 22000

อนึ่ง การเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารของสหวิทย์ของกองทรัสต์ฯ จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทักษะการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมี Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2561 จนถึง มีนาคม 2562 อยู่ที่ 89.51% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก มีนาคม 2561 ที่เท่ากับ 89%



## 7. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มุ่งมั่นดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความสมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม รณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เลือกใช้พลังงานทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแลสถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้หลัก I am 3R (Reduce, Reuse/Recycle and Replenish) เพื่อลดผลกระทบที่จะมีต่อสิ่งแวดล้อม และตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อนึ่ง การอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กร ในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง
6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงานสำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure Manual) ระเบียบปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2561 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกโรท ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 4 สินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

| ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2560 3.84 MJ/m <sup>2</sup> | เป้าหมายก่อนการดำเนินการ                                                      | ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2561               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ค่าดัชนีการใช้พลังงาน                        | 3.71 MJ/m <sup>2</sup><br>(คาดการณ์ที่ลดลง 3.5 %จากค่า<br>ดัชนีเฉลี่ยปี 2560) | ทำได้จริง 3.66 MJ/m <sup>2</sup><br>(ลดได้ที่ 4.69% จากปี 2560) |
| ผลประหยัด                                    | 0.13 MJ/m <sup>2</sup>                                                        | 0.18 MJ/m <sup>2</sup>                                          |
| ปริมาณการใช้พลังงานลดลง                      | 1,219,251.09 kwh/ปี                                                           | 1,692,172.00 kWh/ ปี                                            |
| คิดเป็นจำนวนเงิน                             | 4,779,464.29 บาท                                                              | 6,633,314 บาท                                                   |

ผลสรุปการอนุรักษ์พลังงานในปี 2561 บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายด้านพลังงานและจากการตรวจเช็คผลประหยัดเป้าหมายที่วางไว้ 3.5% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถประหยัดได้จริงที่ 4.69% หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 6,633,314.00 บาท โดยมาจาก

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เปลี่ยนอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง จากหลอดเมทัลฮาไลต์ เป็นหลอด LED ประสิทธิภาพสูงที่ไฟฟ้าใช้งานต่อหลอดต่ำ และได้นำวิธีการบริหารจัดการแบบ Automatic Control VSD คืออุปกรณ์นี้มีหน้าที่ห้รว่าลวน้ำให้ทำงานตามการใช้งานจริงของพื้นที่ หรืออาคารที่ใช้จัดแสดง โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2561 นั้น มีรายละเอียด 6 มาตรการหลัก ได้แก่

| ลำดับ                                            | รายการ                                                                                       | ผลประหยัดในปี 2560 (kWh) |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| ดำเนินการลงทุนในปี 2560 บันทึกผลประหยัดในปี 2561 |                                                                                              |                          |
| 1                                                | เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ห้องแซฟไฟร์ 201-206 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม                          | 41,413.85                |
| 2                                                | เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ห้องแกรนด์ ไดมอนด์ บอลรูม อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม                    | 46,651.77                |
| ดำเนินการลงทุนในปี 2561 บันทึกผลประหยัดในปี 2561 |                                                                                              |                          |
| 3                                                | เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ Concourse อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม                                    | 26,576.42                |
| 4                                                | เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ล็อบบี้อาคาร 5-8 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี | 6,447.36                 |
| 5                                                | เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ประตูไม้ 5-8 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี       | 9,031.21                 |
| 6                                                | เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ Foyer อาคาร อิมแพ็ค อาร์น่า                                      | 1,512.00                 |
| ผลประหยัดจากมาตรการพลังงานไฟฟ้า รวม              |                                                                                              | 131,632.61 kWh           |
| คิดเป็นเงินประหยัดได้                            |                                                                                              | 515,999.80 บาท           |

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เน้นการบริหารจัดการ ด้านระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ เช่น เมื่อลูกค้าอยู่ในพื้นที่น้อยและใกล้เวลาเลิกงาน ผู้ปฏิบัติจะปิดเครื่องปรับอากาศ แต่ยังเปิดระบบทำน้ำเย็นเลี้ยง AHU อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแนะนำลูกค้าให้ใช้พื้นที่บริการในพื้นที่ ที่มีการใช้พลังงานร่วมกันมากขึ้น

| รายการ                     | ผลประหยัดในปี 2561 |
|----------------------------|--------------------|
| ผลประหยัดทางด้าน Operation | 844,537.87 kWh     |
| คิดเป็นเงินที่ประหยัดได้   | 3,310,588.45 บาท   |

นอกจากนี้ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

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



(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กร เพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 4 อาคาร อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์, ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ และอิมแพ็ค ฟอรั่ม

|            | ปริมาณการใช้พลังงานรวม<br>ปี 2560 | ปริมาณการใช้พลังงานรวม<br>ปี 2561 | คิดเป็นผลประหยัด      |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| เดือน      | (kWh/m <sup>2</sup> )             | (kWh/m <sup>2</sup> )             | (kWh/m <sup>2</sup> ) |
| มกราคม     | 1.16                              | 1.07                              | 0.09                  |
| กุมภาพันธ์ | 1.01                              | 1.09                              | (0.08)                |
| มีนาคม     | 1.17                              | 1.06                              | 0.11                  |
| เมษายน     | 1.32                              | 1.16                              | 0.16                  |
| พฤษภาคม    | 1.05                              | 1.03                              | 0.02                  |
| มิถุนายน   | 1.04                              | 1.01                              | 0.03                  |
| กรกฎาคม    | 1.04                              | 1.00                              | 0.04                  |
| สิงหาคม    | 1.03                              | 0.91                              | 0.12                  |
| กันยายน    | 0.97                              | 0.93                              | 0.04                  |
| ตุลาคม     | 1.21                              | 1.10                              | 0.11                  |
| พฤศจิกายน  | 1.01                              | 0.96                              | 0.05                  |
| ธันวาคม    | 1.01                              | 1.00                              | 0.01                  |
| เฉลี่ย     | 1.07                              | 1.02                              | ลดลง = 0.05           |

## 8. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2561 สิ้นสุด มีนาคม 2562 ดังนี้

1. สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภากาชาดไทยประจำปี 2561 เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภากาชาดในการจัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อจ่ายให้กับผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองทรัสต์ฯ ได้ให้สภากาชาดไทยใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการรับบริจาคโลหิตโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นจำนวน 5 ครั้ง ณ ห้องแซฟไฟร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และ ห้องแอมเบอร์ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ได้แก่

ครั้งที่ 1 วันที่ 12 มีนาคม 2561

ครั้งที่ 2 วันที่ 12 มิถุนายน 2561

ครั้งที่ 3 วันที่ 12 กันยายน 2561

ครั้งที่ 4 วันที่ 12 ธันวาคม 2561

ครั้งที่ 5 วันที่ 12 มีนาคม 2562



2. สนับสนุนกิจกรรมของชุมชนโดยรอบที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ โดยกองทรัสต์ฯอนุมัติให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ดำเนินการนำรถ City Bus สำหรับงาน ถวายเทียนพรรษาปีที่ 7 ที่วัดปากคลองพระอุดม จ.นนทบุรี วันที่ 16 สิงหาคม 2561



## 9. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรม

ผู้บริหารสหามิทรัยพ์ของกงทรีสต์ฯ มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารการจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน ทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (ACCPAC) เป็นต้น รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารการจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ให้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารสหามิทรัยพ์ของกงทรีสต์ฯ ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น (R2i : คือโครงการส่งเสริมศักยภาพแก่พนักงานของผู้บริหารสหามิทรัยพ์ให้เกิดการคิดค้นนวัตกรรมสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ในการนำมาใช้พัฒนาในการทำงาน และเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ทางธุรกิจให้โดดเด่นในด้านเทคโนโลยี)



## ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

# 15. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์รายปี<br>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                    | เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| • 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                                                                              | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์                                                                                      | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ค่าเบี้ยประกันภัย                                                                                                           | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์                                                                                       | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด                                                                                          | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ                                                                                                  | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน                                                                                        | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| • ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                                                                                                             |                                                |
| (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ตามที่ย่ำจริง                                                 |                                                |
| (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน                                                                  | ตามที่ย่ำจริง                                  |
| (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน |                                                |

- (4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มาจำหน่าย  
จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์
- (5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ และศึกษาความเป็น  
ไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่าย  
อสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษา  
เพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ
- (6) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยว  
กับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน  
อื่นของกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า  
และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ  
วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการ  
ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำ  
รายงาน หรือบทวิจัย
- (9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property  
Broker) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ  
กองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด ในอัตราที่ผู้จัดการ  
กองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกิน  
ร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ  
ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะคิดใน  
อัตราที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของรายได้  
ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า
- (10) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียนตามที่  
จ่ายจริง
- (11) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคาร  
ตามที่จ่ายจริง
- (12) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ  
เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วย  
ทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
- (13) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์  
ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือ  
ชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่ง  
เอกสารดังกล่าว

ตามที่จ่ายจริง

- (14) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
- (15) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เนื่องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (16) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (17) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย
- (18) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีของทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (19) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์
- (20) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามที่จ่ายจริง



## ความเห็นธรัสดี

## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550



นายวิทวัส อัจฉริยวิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

23 พฤษภาคม 2562



## ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

## 17. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรม ที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมด ของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไข และ ข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติม ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็น ไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

กองทริสต์มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบเพิ่มเติม)

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                            | ความสัมพันธ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | เงื่อนไขขยายราคา                                                                                                                                                                                                  | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</div> | <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือครองหน่วยทริสต์รายใหญ่ของกองทริสต์</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทริสต์โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็คถือหุ้นร่วมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทริสต์</li> <li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทริสต์</li> <li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์</li> </ul> | <div>1.1 อิมแพ็คได้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่อยู่ในสัญญาของอิมแพ็คจากกองทริสต์ ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหารดังต่อไปนี้</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hong Kong Fisherman</li> <li>- Hong Kong Café</li> <li>- Flann O'Brien's Irish Pub</li> <li>- Terrazza Restaurant and Bar</li> <li>- Manorah Thai Restaurant</li> <li>- Bistro de Champagne</li> <li>- Ease Café (Challenger)</li> <li>- Ease Café (Forum)</li> <li>- Taisho-Tei Ramen</li> </ul> | <p>ราคาเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานของอิมแพ็ค ซึ่งไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินกิจการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ของกองทริสต์</p> | <p>ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทริสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ ที่กองทริสต์เช่าลงทุนดังกล่าวนั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทริสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทริสต์ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานกิจการร้านอาหาร ที่กองทริสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คเทียบ กับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทริสต์) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินกิจการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ของทริสต์ จะต่ำลงเท่าเทียมกัน ทำให้ผู้จัดการกองทริสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารที่กองทริสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทริสต์เสียประโยชน์ โดยกองทริสต์จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p> |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์                   | ลักษณะของรายการระหว่างกัน     | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                | ร้านค้าในส่วนของบริษัทในเครือ | <p>- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและบริการติดตั้งสื่อในอัตราที่เหมาะสม และมีเงื่อนไขการเช่าเดียวกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p> <p>รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกรับเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                  | Taisho-Tei Ramen (Sky Kitchen) |                               | <p>- กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของอิมแพ็คในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คที่ตั้งอยู่บนพื้นที่กองทรัสต์ เนื่องจากพื้นที่เช่า (Sky Kitchen) เป็นลักษณะศูนย์อาหารที่มีบริการส่วนกลางรวมด้วย อัตราจึงแตกต่างจากอัตราในพื้นที่อื่นๆ ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ Sky Kitchen</p> |
|                                  | ห้องเก็บของ Retro Bar & Café   |                               | <p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ในอัตราที่ตกลงร่วมกันและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น</p>                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>อัตราค่าเช่าที่ต่อเดือน เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าเพื่อเก็บของ (Non-commercial) ซึ่งเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งเช่าพื้นที่สำหรับเก็บของเช่นเดียวกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                     |

| นิติบุคคล/บริษัท<br>ที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                             | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ความเห็นด้านราคา                                                                      |
|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |              | <p>1.2 อิมแพ็คใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ</p> | <p>- อัตราค่าตอบแทนทางให้พื้นที่ที่อิมแพ็คใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในรัฐเป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายชื่องานดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LED Expo &amp; PCB Expo 2018</li> <li>- SME TRANSFORM</li> <li>- Thailand International Dog Show 2018</li> <li>- SIMA ASEAN 2018</li> <li>- SILMO Bangkok 2018</li> <li>- Medical Devices ASEAN 2018</li> <li>- RETAILEX ASEAN 2018</li> <li>- BMAM Expo Asia 2018</li> <li>- Thailand Industry Expo 2018</li> <li>- Beyond Beauty 2018</li> <li>- งานการประชุมจัดตั้งพรรคพลังประชาชนรัฐ</li> <li>- EDUCA 2018</li> <li>- SmartHeart Presents Pet Variety 2018</li> <li>- CEBIT Asian 2018</li> <li>- งานการเลือกสมาชิกวุฒิสภาระดับประเทศ</li> <li>- Concrete Asia 2018</li> <li>- Oil &amp; Gas Thailand and ASEAN Energy Week 2018</li> <li>- INTERMAT 2018</li> <li>- ibis Staff Party</li> <li>- Novotel Staff Party</li> <li>- Novotel &amp; ibis Staff Meeting</li> </ul> | <p>อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล</p> |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                          | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |              | 1.3 อิมแพ็คใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service) | <p>กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่อิมแพ็ค เพื่อให้อิมแพ็ค ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้พื้นที่ (Rights Fee) และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง</p> | <p>รายได้จากการให้พื้นที่ที่จัดเลี้ยง (Rights Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่อิมแพ็คได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมด บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับกำไรเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงอิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวดังกล่าว ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่อิมแพ็คใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม</p> |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                                             | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                      | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |              | <p>1.4 อิมแพ็คใช้พื้นที่พิเศษที่โฆษณาระยะยาวจากกองทรัพย์สินเพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา</p> | <p>- กองทรัพย์สินเรียกเก็บรายได้จากกองทรัพย์สินให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจโฆษณาของอิมแพ็ค บนพื้นที่ของกองทรัพย์สินทั้งหมด</p> | <p>รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Rights Fee) ที่กองทรัพย์สินเรียกเก็บจากอิมแพ็คในรูปแบบของส่วนแบ่ง รายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัพย์สินเช่าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัพย์สินและอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัพย์สิน ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ค่าปลิกและพื้นที่ภายนอกอาคารประเภทหนึ่ง จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินการกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัพย์สินที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินและที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัพย์สินเสียประโยชน์ โดยกองทรัพย์สินยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม</p> |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                                                                                                                                                                                        | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |              | 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์อ้างว่าจ้างอิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อิมแพ็คเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12.4 แล้ว</li> </ul> | รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน                                                                                                                                                   |
|                                  |              | 1.6 อิมแพ็คเช่าใช้ตู้สายโทรศัพท์และสายสัญญาณไฟเบอร์ออฟติกสำหรับงานระบบอาคารแสดงอิมแพ็คอารีน่า, อาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ, อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม อาคารอิมแพ็คดาดฟ้าแอร์ อาคารบางกอกแลนด์และอาคาร Thunder Dome | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ราคาลงกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์ โดยทางอิมแพ็ค ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์</li> </ul>                                                                                                                | อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่อการใช้งานในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความเหมาะสม                                                                                                                                      |
|                                  |              | 1.7 อิมแพ็คในส่วนของโรงแรมโนโวเทลให้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความเหมาะสม |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                                                                                   | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                          | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |              | 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ว่าจ้างอิมแพ็คในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)                     | - กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างอิมแพ็คในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 2 ตุลาคม 2560 - 30 กันยายน 2563                                                                                                      | ในส่วนของอัตราค่าบริการที่อิมแพ็คเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ใช้อัตราเหมา ซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางอิมแพ็คเคยเสนอให้แก่ผู้รับบริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราตามพื้นที่นั้น กองทรัสต์จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา    |
|                                  |              | 1.9 อิมแพ็คในส่วนของการอาคาร The Portal ใช้บริการงานระบบสาธารณูปโภคของกองทรัสต์                                             | - กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภค ในส่วนของค่าไฟฟ้า ค่าน้ำเย็น ค่าน้ำดี ในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่เรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการดับเพลิง เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ และค่าเชื่อมต่ออุปกรณ์ Wifi ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน | อัตราค่าบริการที่เรียกเก็บจากอิมแพ็ค เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการคำนวณส่วนเพิ่มเติมของต้นทุน ให้ครอบคลุมต้นทุน ค่าบำรุงรักษา และค่าบริหารจัดการแล้ว                                                                     |
|                                  |              | 1.10 อิมแพ็คให้บริการระบบไฟฟ้า และระบบน้ำประปาสำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารในส่วนที่ดินของอิมแพ็ค                                | - กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการคิดตามจริงจากมิเตอร์ที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานราชการในแต่ละเดือน                                                                                                                                                                                               | เป็นอัตราที่เหมาะสมและครอบคลุมต้นทุน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบพื้นที่ของกองทรัสต์ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางการค้า แต่เป็นพื้นที่ที่เสริมสร้างทัศนียภาพหรืออำนวยความสะดวกแก่บุคคลโดยทั่วไป |
|                                  |              | 1.11 อิมแพ็คใช้พื้นที่ระยองเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และ สถานที่ใช้ก๊าซปิโตรเลียมเหลวสำหรับ IMPACT Laundry Room | - กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของ ค่าน้ำประปา ค่าระบบไฟฟ้า และค่าน้ำเย็นในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง                                                               | เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้รับรายได้ใช้จ่าย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา                  |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ความสัมพันธ์ | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                                                                                      | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                 | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |              | 1.12 อิมแพ็คในส่วนส่วนของThe Portal ใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์                                         | - กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการในอัตราราคาและเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น                              | อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คเช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดงานและผู้เข้าร่วมงาน และผู้ให้บริการที่อาคารเดอะพอร์ทอล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุม หรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความเหมาะสมผล       |
|                                  |              | 1.13 อิมแพ็ค ใช้ / เช่าพื้นที่ว่างตู้คอนเทนเนอร์                                                                               | - กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน                                                                                   | เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย                                                                                                                                                                             |
|                                  |              | 1.14 อิมแพ็คในส่วนของโรงแรมโนโวเทลเช่าพื้นที่ Lobby IMPACT Forum ชั้น 1 ชั่วคราวเพื่อรองรับลูกค้าโรงแรม Novotel Bangkok IMPACT | - กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่น ระยะเวลาดังแต่ 1 กรกฎาคม - 15 สิงหาคม 2561 | เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีรายได้ของกองทรัสต์ให้เป็นพื้นที่เช่า เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความเหมาะสมผล |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                | ความสัมพันธ์                                                                                                                                      | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                        | เงื่อนไขใบยอขายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> <li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul> | กองทรัสต์ที่จ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ | <p>- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)</u></p> <p>คิดเป็นร้อยละ 0.25 -0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว) โดยเก็บเป็นรายเดือน</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)</u></p> <p>คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปี ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทรวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี</p> | โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีกรกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม |
| 3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ul>                                 | บางกอกแลนด์ให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อขายสินค้า            | <p>- กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขเดียวกันกับผู้เช่ารายอื่นระยะเวลา ตั้งแต่ 29 กันยายน 2561 - 28 กันยายน 2562</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล                                                                                                                                                                                     |
| 4. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด | <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> </ul>                                                                          | ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์กองทรัสต์                  | <p>- กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ กองกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย                                                                                                                               |

| นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | ความสัมพันธ์                                                                                                                                                  | ลักษณะของรายการระหว่างกัน                                                         | เงื่อนไขนโยบายราคา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ความเห็นด้านราคา                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)            | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทุนทรัสต์</li> </ul>                       | <p>รายการความช่วยเหลือทางการเงิน และใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้ง ATM</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ให้เช่าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทุนทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 1,900 ล้านบาท และวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกอีก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยกองทุนทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ทุกสิ้นเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี</li> <li>ในระหว่างปี 2558 กองทรัสต์ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท</li> </ul> | <p>เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สำหรับการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้ง ATM เป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทุนทรัสต์</li> </ul> |
| 6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทุนทรัสต์</li> </ul> | <p>6.1 รายการความช่วยเหลือทางการเงิน</p>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้เช่าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทุนทรัสต์ในเดือน พฤษภาคม 2558 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยกองทุนทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่มีนาคม 2559 รวม 72 งวด</li> </ul>                                                                                                                                           | <p>เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด</p>                                                                                                                                                |
|                                             |                                                                                                                                                               | <p>6.2 เมืองไทยประกันชีวิตให้บริการพื้นที่ของกองทุนทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดงาน</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ของบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้</li> <li>- Muangthai Life Manager Forum &amp; Kick Off 2019</li> <li>- Muangthai Convention 2019</li> </ul>                                                                                                                                 | <p>อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล</p>                                                                                                                    |



# รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินประจำปี สิ้นสุด 31 มีนาคม 2562

# รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท

## ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

## การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่รับรู้ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 จำนวน 2,434 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.5 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่ได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯ ออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี และสุ่มตรวจสอบรายการปรับปรุงบัญชีที่สำคัญที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

## การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 19,650 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.75 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคตในการบริหารเงินลงทุน รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือกองทรัสต์ฯต้องหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้ตามข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

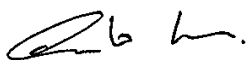
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามี ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นที่ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วรรณวิไล เพชรสว่าง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5315

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 พฤษภาคม 2562



## งบการเงิน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโครท

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

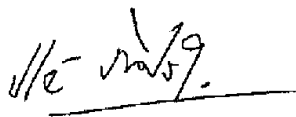
|                                             |          | (หน่วย: บาท)          |                       |
|---------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
|                                             | หมายเหตุ | 31 มีนาคม 2562        | 31 มีนาคม 2561        |
| <b>สินทรัพย์</b>                            |          |                       |                       |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 6        | 19,650,000,000        | 19,620,000,000        |
| (ราคาทุน: 31 มีนาคม 2562: 19,601 ล้านบาท    |          |                       |                       |
| 31 มีนาคม 2561: 19,601 ล้านบาท)             |          |                       |                       |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม      |          | 553,985,801           | 603,182,198           |
| (ราคาทุน: 31 มีนาคม 2562: 550 ล้านบาท       |          |                       |                       |
| 31 มีนาคม 2561: 599 ล้านบาท)                |          |                       |                       |
| เงินลงทุนในเงินฝากประจำ                     |          | 200,000,000           | -                     |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                      | 7, 14    | 240,740,714           | 284,253,787           |
| <b>ลูกหนี้</b>                              |          |                       |                       |
| จากการให้บริการพื้นที่                      | 8, 14    | 80,653,352            | 98,389,046            |
| จากดอกเบี้ย                                 | 14       | 464,050               | 468,708               |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                      |          | 5,086,212             | 5,776,713             |
| สินทรัพย์อื่น                               |          | 6,877,923             | 6,024,698             |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                         |          | <b>20,737,808,052</b> | <b>20,618,095,150</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท  
งบดุล (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

|                                                             |          | (หน่วย: บาท)          |                       |
|-------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
|                                                             | หมายเหตุ | 31 มีนาคม 2562        | 31 มีนาคม 2561        |
| <b>หนี้สิน</b>                                              |          |                       |                       |
| เจ้าหนี้การค้า                                              | 14       | 106,943,753           | 98,604,823            |
| เจ้าหนี้อื่น                                                |          | 5,661,989             | 4,515,024             |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                          | 14       | 260,493,012           | 184,122,095           |
| รายได้รับล่วงหน้า                                           | 14       | 203,763,254           | 232,619,687           |
| เงินประกันความเสียหาย                                       | 14       | 15,229,654            | 12,702,299            |
| หนี้สินอื่น                                                 | 14       | 70,940,071            | 78,432,884            |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 9, 14    | 2,004,750,000         | 4,750,000             |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 9, 14    | 1,881,208,333         | 3,885,958,333         |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                           |          | <b>4,548,990,066</b>  | <b>4,501,705,145</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                       |          | <b>16,188,817,986</b> | <b>16,116,390,005</b> |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>                                      |          |                       |                       |
| ทุนจดทะเบียน                                                |          |                       |                       |
| หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท      |          | 15,714,500,000        | 15,714,500,000        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                            |          |                       |                       |
| หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท      |          | 15,714,500,000        | 15,714,500,000        |
| กำไรสะสม                                                    | 10       | 474,317,986           | 401,890,005           |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                       |          | <b>16,188,817,986</b> | <b>16,116,390,005</b> |
|                                                             |          | -                     | -                     |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                |          | 10.9199               | 10.8710               |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)   |          | 1,482,500,000         | 1,482,500,000         |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(พันเอกพิชัย นาคศิริกุล)

กรรมการ



(นายณภัทร อัสสกุล)

กรรมการ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโครท  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

|                                                              |          | (หน่วย: บาท)         |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
|                                                              | หมายเหตุ | 2562                 | 2561                 |
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>                                     |          |                      |                      |
| รายได้จากการให้บริการพื้นที่                                 | 14       | 2,433,715,833        | 2,215,880,839        |
| รายได้ดอกเบี้ย                                               | 14       | 3,690,219            | 1,674,827            |
| รายได้อื่น                                                   |          | 7,943,829            | 6,303,171            |
| <b>รวมรายได้</b>                                             |          | <b>2,445,349,881</b> | <b>2,223,858,837</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                            |          |                      |                      |
| ต้นทุนการให้บริการพื้นที่                                    | 14       | 287,666,842          | 270,104,933          |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                               | 12.1, 14 | 183,650,298          | 100,418,848          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                           | 12.2, 14 | 57,070,794           | 61,790,312           |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                       | 12.3     | 3,614,335            | 3,847,291            |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                         | 12.4, 14 | 257,308,752          | 233,418,288          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                          |          | 3,473,166            | 3,104,952            |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                        | 13, 14   | 218,566,335          | 203,937,890          |
| ต้นทุนทางการเงิน                                             | 14       | 154,239,022          | 153,891,194          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                         |          | <b>1,165,589,544</b> | <b>1,030,513,708</b> |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                                |          | <b>1,279,760,337</b> | <b>1,193,345,129</b> |
| <b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>                           |          |                      |                      |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                       |          | 4,332,883            | 7,714,029            |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                 |          | 33,533,793           | 2,453,674            |
| <b>รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b> |          | <b>37,866,676</b>    | <b>10,167,703</b>    |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>           |          | <b>1,317,627,013</b> | <b>1,203,512,832</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโครท  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

|                                                               |          | (หน่วย: บาท)          |                       |
|---------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
|                                                               | หมายเหตุ | 2562                  | 2561                  |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b> |          |                       |                       |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                        |          | 1,279,760,337         | 1,193,345,129         |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                        |          | 4,332,883             | 7,714,029             |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                  |          | 33,533,793            | 2,453,674             |
| <b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>           |          | <b>1,317,627,013</b>  | <b>1,203,512,832</b>  |
| การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส              | 11       | (1,245,199,032)       | (1,111,778,308)       |
| <b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี</b>                 |          | <b>72,427,981</b>     | <b>91,734,524</b>     |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี                                           |          | 16,116,390,005        | 16,024,655,481        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>                                   |          | <b>16,188,817,986</b> | <b>16,116,390,005</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโครท  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

|                                                                | (หน่วย: บาท)           |                        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                | 2562                   | 2561                   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                          |                        |                        |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                    | 1,317,627,013          | 1,203,512,832          |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น |                        |                        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:                |                        |                        |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                   | (1,100,432,000)        | (700,000,000)          |
| การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                    | 1,157,495,073          | 657,935,606            |
| เงินลงทุนในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น                               | (200,000,000)          | -                      |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่              | 17,735,694             | (16,555,229)           |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                         | 4,658                  | (84,873)               |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                     | 690,501                | (21,988)               |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น                              | (853,225)              | 982,618                |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า                                   | 8,338,930              | 27,802,063             |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น                                     | 1,146,965              | 948,442                |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                               | 76,370,917             | 46,561,879             |
| การลดลงในรายได้รับล่วงหน้า                                     | (28,856,433)           | (17,490,081)           |
| การเพิ่มขึ้นในเงินประกันความเสียหาย                            | 2,527,355              | 1,301,925              |
| การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น                                      | 584,029                | 9,078,908              |
| ต้นทุนทางการเงิน                                               | 154,239,022            | 153,891,194            |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                         | (4,332,883)            | (7,714,029)            |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                   | (33,533,793)           | (2,453,674)            |
| <b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                          | <b>1,368,751,823</b>   | <b>1,357,695,593</b>   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                          |                        |                        |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส                 | (1,245,199,032)        | (1,111,778,308)        |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาว                             | (4,750,000)            | (4,750,000)            |
| จ่ายดอกเบี้ย                                                   | (162,315,864)          | (162,944,858)          |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                      | <b>(1,412,264,896)</b> | <b>(1,279,473,166)</b> |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>            | <b>(43,513,073)</b>    | <b>78,222,427</b>      |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี                                    | 284,253,787            | 206,031,360            |
| <b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 7)</b>               | <b>240,740,714</b>     | <b>284,253,787</b>     |
|                                                                | -                      | -                      |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้            |                        |                        |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แอพลิเคชัน  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ประเภทเงินลงทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31 มีนาคม 2562                 |                       |                          |               | 31 มีนาคม 2561        |                       |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์   |                       | ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน |               | มูลค่าธุรกรรม         |                       | มูลค่าเงินลงทุน |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ราคาทุน                        | (บาท)                 | มูลค่าธุรกรรม            | (บาท)         | ราคาทุน               | (บาท)                 | มูลค่าธุรกรรม   | มูลค่าเงินลงทุน |
| <b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)</b><br><b>โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี</b><br><b>ที่ตั้ง</b> ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด<br><b>จังหวัดนนทบุรี 11120</b><br><b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>                                                                                                                                                                  | 192-2-88.6 ไร่ / 167,162 ตร.ม. | 19,601,156,083        | 19,650,000,000           | 96.30         | 19,601,156,083        | 19,620,000,000        |                 | 97.02           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | <b>19,601,156,083</b> | <b>19,650,000,000</b>    | <b>96.30</b>  | <b>19,601,156,083</b> | <b>19,620,000,000</b> |                 | <b>97.02</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                       |                          |               |                       |                       |                 |                 |
| <b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b><br><b>หน่วยลงทุน</b><br>กองทุนเปิดกรุงศรีสมรท ตราสารหนี้<br>กองทุนเปิดธนชาตวิริยะสมบัติ<br>กองทุนเปิด เค ตราสารหนี้ ต่างประเทศ 3 เดือน ปีใด<br>กองทุนเปิด เค ตราสารหนี้ ระยะสั้น<br>กองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มทุน<br><b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์</b><br><b>เงินลงทุนในเงินฝากประจำ</b><br>เงินฝากประจำธนาคารกรุงศรีอยุธยา (อายุ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.9 ต่อปี) |                                | -                     | -                        | -             | 199,408,370           | 200,716,992           | 0.99            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | -                     | -                        | -             | 400,000,000           | 402,465,206           | 1.99            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | 100,000,000           | 100,084,000              | 0.49          | -                     | -                     | -               | -               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | 452,008               | 453,188                  | 0.00          | -                     | -                     | -               | -               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | 450,000,000           | 453,448,613              | 2.23          | -                     | -                     | -               | -               |
| <b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | <b>550,452,008</b>    | <b>553,985,801</b>       | <b>2.72</b>   | <b>599,408,370</b>    | <b>603,182,198</b>    |                 | <b>2.98</b>     |
| <b>เงินลงทุนในเงินฝากประจำ</b><br>เงินฝากประจำธนาคารกรุงศรีอยุธยา (อายุ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.9 ต่อปี)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | 200,000,000           | 200,000,000              | 0.98          | -                     | -                     | -               | -               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                | <b>20,351,608,091</b> | <b>20,403,985,801</b>    | <b>100.00</b> | <b>20,200,564,453</b> | <b>20,223,182,198</b> |                 | <b>100.00</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |                       |                          |               |                       |                       |                 |                 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโครท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่

22 กันยายน 2557

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

|                                                          | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2562 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2561 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2560 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2559 | ถึงวันที่<br>31 มีนาคม 2558 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>                   |                                         |                                         |                                         |                                         |                             |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด                            | 10.8710                                 | 10.8092                                 | 10.8655                                 | 10.7961                                 | -                           |
| รายได้จากกิจกรรมลงทุน                                    |                                         |                                         |                                         |                                         |                             |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                   | 0.8633                                  | 0.8049                                  | 0.6693                                  | 0.7886                                  | 0.4235                      |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                   | 0.0029                                  | 0.0052                                  | 0.0029                                  | 0.0049                                  | -                           |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน             | 0.0226                                  | 0.0016                                  | 0.0014                                  | 0.0109                                  | 0.0026                      |
| รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน                                 | 0.8888                                  | 0.8117                                  | 0.6736                                  | 0.8044                                  | 0.4261                      |
| บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ |                                         | -                                       | -                                       | -                                       | 10.6000                     |
| หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์    | (0.8399)                                | (0.7499)                                | (0.7299)                                | (0.7350)                                | (0.2300)                    |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด                           | 10.9199                                 | 10.8710                                 | 10.8092                                 | 10.8655                                 | 10.7961                     |

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

|                                                  |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ) | 8.13 | 7.47 | 6.22 | 7.45 | 3.97 |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|------|

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

|                                                                              |                |                |                |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)                                         | 16,188,817,986 | 16,116,390,005 | 16,024,655,481 | 16,108,103,817 | 16,005,308,523 |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ) | 7.19           | 6.39           | 5.73           | 5.98           | 3.06           |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ                     |                |                |                |                |                |
| เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)                                                 | 15.09          | 13.80          | 11.91          | 13.33          | 7.00           |
| อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด        |                |                |                |                |                |
| ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*                         | 6.80           | 3.49           | 3.21           | 0.25           | 119.76         |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)                                | 16,209,040,459 | 16,116,317,525 | 16,053,849,626 | 15,999,247,837 | 15,908,499,614 |

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร  
และคำนวณ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

### 1. ลักษณะของกรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (“กรัสด์”) เป็นกรัสด์ตามพระราชบัญญัติกรัสด์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์ลงวันที่ 22 กันยายน 2557 ระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งกรัสด์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกรัสด์ฯ กรัสด์ฯ ได้จัดตั้งเป็นกรัสด์เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนทั่วไปและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกรัสด์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“ผู้จัดการกรัสด์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกรัสด์ฯ โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกรัสด์ฯ และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกรัสด์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 50.00

### 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กรัสด์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกรัสด์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกรัสด์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กรัสด์ฯ มีการเพิ่มทุน โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นำหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกรัสด์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กรัสด์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกรัสด์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทํางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากงบการเงินสำหรับกองทรัสต์ฯ จัดทำขึ้นตามเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน อย่างไรก็ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

|                                                                |                                                      |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)                     | เรื่อง สัญญาก่อสร้าง                                 |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)                     | เรื่อง รายได้                                        |
| การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)            | เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) | เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า                    |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) | เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์         |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) | เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า                      |

กองทรัสต์ฯ ต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าว ได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

- ฉบับที่ 7      การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9      เครื่องมือทางการเงิน

**มาตรฐานการบัญชี**

- ฉบับที่ 32    การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

**การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

- ฉบับที่ 16    การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19    การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้นกำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้จากการให้บริการพื้นที่ บันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน
- รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

- เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน
- ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็น เงินลงทุนที่ไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

- เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน
- กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน
- กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

- เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

## 5.3 ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

- ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่แสดงมูลค่าตามราคาในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
- กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

## 5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

## 5.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวโดยใช้วิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

## 6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย : พันบาท)

|                                                              | 2562              | 2561              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี                              | 19,620,000        | 19,619,000        |
| บวก : กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างปี | 30,000            | 1,000             |
| <b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี</b>                      | <b>19,650,000</b> | <b>19,620,000</b> |

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

## ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

|                                                         | 31 มีนาคม 2562 | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม<br>เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)                             | 13 - 67        | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น                                       |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ)                                     | 9.00           | มูลค่ายุติธรรมลดลง                                            |
| อัตราการเติบโตของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ)  | 1.00           | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น                                       |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการรายวัน (บาทต่อตารางเมตร) | 55 - 216       | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น                                       |

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

## 7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

|                                    | เงินต้น (พันบาท)  |                   | อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ) |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                    | 31 มีนาคม<br>2562 | 31 มีนาคม<br>2561 | 31 มีนาคม<br>2562           | 31 มีนาคม<br>2561 |
| <b>เงินสด</b>                      | 641               | 941               | -                           | -                 |
| <b>เงินฝากประเภทออมทรัพย์</b>      |                   |                   |                             |                   |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)      | 237,404           | 270,839           | 0.62                        | 0.62              |
| ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | 2,677             | 12,437            | 0.10                        | 0.10              |
| <b>เงินฝากประเภทกระแสรายวัน</b>    |                   |                   |                             |                   |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)      | 17                | 35                | -                           | -                 |
| ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | 2                 | 2                 | -                           | -                 |
| <b>รวมเงินฝากธนาคาร</b>            | <b>240,100</b>    | <b>283,313</b>    |                             |                   |
| <b>รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร</b>   | <b>240,741</b>    | <b>284,254</b>    |                             |                   |

กองทรัสต์ฯ ได้จำนำและโอนสิทธิเรียกร้องเงินในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 เป็นจำนวนเงินประมาณ 240 ล้านบาท (31 มีนาคม 2561 : 283 ล้านบาท) ไว้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ สามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้เป็นตัวจ่ายในการดำเนินงานตามปกติได้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

## 8. ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| อายุหนี้คงชำระ               | 31 มีนาคม 2562 | 31 มีนาคม 2561 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ           | 78,072         | 72,999         |
| ค้างชำระ                     |                |                |
| ไม่เกิน 3 เดือน              | 2,397          | 23,559         |
| 3 - 6 เดือน                  | 3              | 1,829          |
| 6 - 12 เดือน                 | 181            | 1              |
| มากกว่า 12 เดือน             | 1,807          | 1              |
| <b>รวม</b>                   | <b>82,460</b>  | <b>98,389</b>  |
| หัก : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (1,807)        | -              |
| <b>รวม</b>                   | <b>80,653</b>  | <b>98,389</b>  |

## 9. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

|                                                                                                                                                                            | 2562               | 2561             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| 1. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2562                       | 2,000,000          | 2,000,000        |
| 2. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 72 งวด | 1,885,958          | 1,890,708        |
| <b>รวม</b>                                                                                                                                                                 | <b>3,885,958</b>   | <b>3,890,708</b> |
| <b>หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>                                                                                                                               | <b>(2,004,750)</b> | <b>(4,750)</b>   |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>                                                                                                         | <b>1,881,208</b>   | <b>3,885,958</b> |

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ

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

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

|                                      | 2562             | 2561             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                   | 2,004,750        | 4,750            |
| ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 1,881,208        | 3,885,958        |
| <b>รวม</b>                           | <b>3,885,958</b> | <b>3,890,708</b> |

## 10. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

|                                                              | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2562 | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2561 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม                                   | 3,982,469                               | 2,789,124                               |
| กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                             | 21,246                                  | 13,532                                  |
| กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม                   | 22,618                                  | 20,164                                  |
| หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส         | (3,624,443)                             | (2,512,665)                             |
| กำไรสะสมต้นปี                                                | 401,890                                 | 310,155                                 |
| บวก : การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี | 1,317,627                               | 1,203,513                               |
| หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่างปี | (1,245,199)                             | (1,111,778)                             |
| <b>กำไรสะสมปลายปี</b>                                        | <b>474,318</b>                          | <b>401,890</b>                          |

## 11. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

| วันที่ประกาศจ่าย                                | สำหรับรอบระยะเวลา                | อัตราหน่วยละ (บาท) | รวม (พันบาท)     |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| 24 พฤษภาคม 2561                                 | 1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561   | 0.18               | 266,826          |
| 9 สิงหาคม 2561                                  | 1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561 | 0.20               | 296,473          |
| 8 พฤศจิกายน 2561                                | 1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561 | 0.22               | 326,126          |
| 7 กุมภาพันธ์ 2562                               | 1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561  | 0.24               | 355,774          |
| <b>รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น</b> |                                  |                    | <b>1,245,199</b> |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

| วันที่ประกาศจ่าย                                | สำหรับรอบระยะเวลา                | อัตราหน่วยละ (บาท) | รวม (พันบาท)     |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| 25 พฤษภาคม 2560                                 | 1 มกราคม 2560 - 31 มีนาคม 2560   | 0.15               | 222,355          |
| 10 สิงหาคม 2560                                 | 1 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560 | 0.19               | 281,647          |
| 10 พฤศจิกายน 2560                               | 1 กรกฎาคม 2560 - 30 กันยายน 2560 | 0.20               | 296,474          |
| 8 กุมภาพันธ์ 2561                               | 1 ตุลาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560  | 0.21               | 311,302          |
| <b>รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น</b> |                                  |                    | <b>1,111,778</b> |

## 12. ค่าใช้จ่าย

### 12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

### 12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

### 12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

### 12.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตรา ร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ โดยคิดเป็น ร้อยละ 1.00 ในปีที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่ 2 ร้อยละ 4.50 ในปีที่ 3 และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตรา ร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยคิดเป็น ร้อยละ 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) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

### 13. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(หน่วย : พันบาท)

|                                     | 2562           | 2561           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา | 115,363        | 96,055         |
| ค่าสาธารณูปโภค                      | 44,434         | 49,021         |
| ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก          | 19,130         | 20,005         |
| ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย     | 11,539         | 11,353         |
| ค่าเบี้ยประกันภัย                   | 4,189          | 4,363          |
| อื่น ๆ                              | 23,911         | 23,141         |
| <b>รวม</b>                          | <b>218,566</b> | <b>203,938</b> |

### 14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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                                                                       |
| ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | บริษัทใหญ่ของทรัสต์                                                          |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทใหญ่ของทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายใหญ่             |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

|                                               | 2562    | 2561    | นโยบายการกำหนดราคา                                              |
|-----------------------------------------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>รายได้จากการให้บริการพื้นที่</b>           |         |         |                                                                 |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 720,229 | 625,433 | ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่ |
| บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)              | 276     | 273     | ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่ |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | 579     | 317     | ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่ |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | 2,495   | 1,203   | ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่ |
| บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                     | -       | 7       | ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่ |
| <b>รายได้ดอกเบี้ย</b>                         |         |         |                                                                 |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | 1,598   | 1,667   | อัตราร้อยละ 0.62 ต่อปี                                          |
| <b>ต้นทุนการให้บริการพื้นที่</b>              |         |         |                                                                 |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 5,701   | 8,331   | ตามที่จ่ายจริง                                                  |
| <b>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</b>         |         |         |                                                                 |
| บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                     | 183,650 | 100,419 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1                                    |
| <b>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</b>                     |         |         |                                                                 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  | 57,071  | 61,790  | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2                                    |
| <b>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>   |         |         |                                                                 |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 257,309 | 233,418 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.4                                    |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>                  |         |         |                                                                 |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 9,295   | 9,090   | ตามที่จ่ายจริง                                                  |
| <b>ต้นทุนทางการเงิน</b>                       |         |         |                                                                 |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | 22,266  | 22,392  | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9                                       |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

|                                               | 31 มีนาคม 2562 | 31 มีนาคม 2561 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>เงินฝากธนาคาร</b>                          |                |                |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | 237,421        | 270,874        |
| <b>ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่</b>          |                |                |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 51,821         | 49,561         |
| บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)              | 5              | 2              |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | 137            | -              |
| <b>ลูกหนี้จากดอกเบี้ย</b>                     |                |                |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | 401            | 467            |
| <b>สินทรัพย์อื่น</b>                          |                |                |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 134            | 10             |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>                         |                |                |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 2,986          | 8,402          |
| <b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>                     |                |                |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 144,832        | 136,916        |
| บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด                     | 101,067        | 30,617         |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  | 12,824         | 15,256         |
| <b>เงินประกันความเสียหาย</b>                  |                |                |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 1,259          | 1,638          |
| บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)              | 47             | 47             |
| ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | 75             | 75             |
| <b>รายได้รับล่วงหน้า</b>                      |                |                |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | 3,520          | 12,984         |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | 1,400          | -              |
| <b>หนี้สินอื่น</b>                            |                |                |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | 4,037          | 5,118          |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>                      |                |                |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)      | 496,458        | 497,708        |

## เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

| เงินกู้ยืมระยะยาว                        | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ |                    | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ |                |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------|
|                                          | 31 มีนาคม 2561      | เพิ่มขึ้นระหว่างปี | ลดลงระหว่างปี       | 31 มีนาคม 2562 |
| บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 497,708             | -                  | (1,250)             | 496,458        |
| <b>รวม</b>                               | <b>497,708</b>      | <b>-</b>           | <b>(1,250)</b>      | <b>496,458</b> |

## 15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 2,250 ล้านบาท (2561 : 1,350 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.88 (2561 : ร้อยละ 8.38) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

## 16. การระงับ

### 16.1 การระงับเกี่ยวกับสัญญาบริการ

- 16.1.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีการระงับที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- 16.1.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีการระงับเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                 | 31 มีนาคม 2562 | 31 มีนาคม 2561 |
|-----------------|----------------|----------------|
| จ่ายชำระภายใน : |                |                |
| ภายใน 1 ปี      | 58             | 41             |
| 1 ถึง 5 ปี      | 45             | 33             |

### 16.2 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 36.4 ล้านบาท (31 มีนาคม 2561: 36.4 ล้านบาท) โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการไฟฟ้า

## 17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในขององค์กรที่ผู้มีส่วนได้เสียสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

องค์กรฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย องค์กรฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 องค์กรฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย โดยมีมูลค่าประมาณ 331 ล้านบาท และ 315 ล้านบาท ตามลำดับ

## 18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 องค์กรฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| 31 มีนาคม 2562                                 |                |         |            |            |
|------------------------------------------------|----------------|---------|------------|------------|
|                                                | มูลค่ายุติธรรม |         |            |            |
|                                                | ระดับ 1        | ระดับ 2 | ระดับ 3    | รวม        |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b> |                |         |            |            |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                     | -              | -       | 19,650,000 | 19,650,000 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์                          | -              | 553,986 | -          | 553,986    |
| เงินลงทุนในเงินฝากประจำ                        | -              | 200,000 | -          | 200,000    |

(หน่วย : ล้านบาท)

| 31 มีนาคม 2561                                 |                |         |            |            |
|------------------------------------------------|----------------|---------|------------|------------|
|                                                | มูลค่ายุติธรรม |         |            |            |
|                                                | ระดับ 1        | ระดับ 2 | ระดับ 3    | รวม        |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b> |                |         |            |            |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                     | -              | -       | 19,620,000 | 19,620,000 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์                          | -              | 603,182 | -          | 603,182    |

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 19. เครื่องมือทางการเงิน

### 19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

|                                                             | อัตราดอกเบี้ย<br>คงที่ภายใน<br>1 ปี | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม       | อัตราดอกเบี้ย<br>ที่แท้จริง<br>(ร้อยละต่อปี) |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                                  |                                     |                                            |                        |           |                                              |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์                                       | -                                   | -                                          | 553,986                | 553,986   | -                                            |
| เงินลงทุนในเงินฝากประจำ                                     | 200,000                             | -                                          | -                      | 200,000   | 1.90                                         |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                                      | -                                   | 240,081                                    | 660                    | 240,741   | 0.10, 0.62                                   |
| ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่                               | -                                   | -                                          | 80,653                 | 80,654    | -                                            |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                                    |                                     |                                            |                        |           |                                              |
| เจ้าหนี้การค้า                                              | -                                   | -                                          | 106,944                | 106,944   | -                                            |
| เจ้าหนี้อื่น                                                | -                                   | -                                          | 5,662                  | 5,662     | -                                            |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                          | -                                   | -                                          | 260,493                | 260,493   | -                                            |
| เงินประกันความเสียหาย                                       | -                                   | -                                          | 15,230                 | 15,230    | -                                            |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | -                                   | 2,004,750                                  | -                      | 2,004,750 | ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50                     |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | -                                   | 1,881,208                                  | -                      | 1,881,208 | ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50                     |

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

|                                                             | อัตราดอกเบี้ย<br>คงที่ภายใน<br>1 ปี | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลงตาม<br>ราคาตลาด | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม       | อัตราดอกเบี้ย<br>ที่แท้จริง<br>(ร้อยละต่อปี) |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                                  |                                     |                                            |                        |           |                                              |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์                                       | -                                   | -                                          | 603,182                | 603,182   | -                                            |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                                      | -                                   | 283,276                                    | 978                    | 284,254   | 0.10, 0.62                                   |
| ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่                               | -                                   | -                                          | 98,389                 | 98,389    | -                                            |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                                    |                                     |                                            |                        |           |                                              |
| เจ้าหนี้การค้า                                              | -                                   | -                                          | 98,605                 | 98,605    | -                                            |
| เจ้าหนี้อื่น                                                | -                                   | -                                          | 4,515                  | 4,515     | -                                            |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                          | -                                   | -                                          | 184,122                | 184,122   | -                                            |
| เงินประกันความเสียหาย                                       | -                                   | -                                          | 12,702                 | 12,702    | -                                            |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | -                                   | 4,750                                      | -                      | 4,750     | ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50                     |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | -                                   | 3,885,958                                  | -                      | 3,885,958 | ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50                     |

## ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

### 19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

## 20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.19 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 281.68 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2562

## 22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562

#### TRUSTEE

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

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

โทร. +66 (0) 2 673 3999

แฟกซ์. +66 (0) 2 673 3988

อีเมล : ka.customer@kasikornasset.com

#### REIT MANAGER

**บริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด**

เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา  
ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

โทร. +66 (0) 2 833 5589

แฟกซ์. +66 (0) 2 833 5588

อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th

#### INVESTOR RELATIONS

โทร. +66 (0) 2 833 5589

อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th