

IMPACT MUANG THONG THANI **GROWTH REIT**

รายงานประจำปี 2565-2566



REIT
Growth



สารจาก ประธานกรรมการ

สารจากประธานกรรมการ

3



01

สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์ฯ

สาระสำคัญของกองทรัสต์ฯ	7
ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุน ในหน่วยทรัสต์	12
ข้อมูลเบื้องต้น	13



02

การดำเนินงาน ของกองทรัสต์ฯ

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ	15
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	15
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	38
ปัจจัยความเสี่ยง	46
ข้อพิพาทและข้อจำกัดใน การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	61
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	61



03

04

การจัดการและ การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	63
โครงสร้างการจัดการ	66
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ	90
ความรับผิดชอบต่อสังคม	103
การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง	114
การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	117

ฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงาน

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ	128
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	129
ฐานะการเงินและ ผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ	136



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

A portrait of a middle-aged man with short, dark hair, smiling slightly. He is wearing a dark navy blue suit jacket over a white dress shirt and a dark, textured tie. He is standing in front of a large window that looks out onto a cityscape with buildings and a clear sky. The lighting is bright and even.

พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคีร์กุล

ประธานกรรมการ
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ผู้จัดการกองทริสต์



บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่น
และความไว้วางใจมาโดยตลอด โดยเฉพาะในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา
บริษัทฯ มีความมุ่งมั่น ตั้งใจ ที่จะบริหารกองทรัสต์ฯ
ให้มีผลประกอบการที่เติบโตแข็งแกร่ง
เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีและมั่นคง
ให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่านอย่างต่อเนื่องตลอดไป

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2563 โลกต้องเผชิญวิกฤตครั้งสำคัญการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินชีวิตและธุรกิจของทุกคน ในปี 2565 สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ได้คลี่คลายลง มาตรการควบคุมต่างๆ ได้ถูกผ่อนคลายจากภาครัฐ ส่งผลให้ภาคการค้าและภาคบริการเริ่มฟื้นตัว ในเดือนพฤษภาคม 2565 ทางจังหวัดนนทบุรีได้มีการผ่อนคลายมาตรการควบคุม ทำให้ศูนย์แสดงสินค้าและจัดประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี สามารถเปิดดำเนินการได้เต็มรูปแบบอีกครั้ง ยอดจองพื้นที่จัดงานฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง โดยเฉพาะงานคอนเสิร์ต ซึ่งเป็นเครื่องพิสูจน์ว่าลูกค้ายังคงให้ความไว้วางใจในพื้นที่และการบริการของกองทรัสต์ฯ

ในปีบัญชี 2565/2566 กองทรัสต์ฯ สามารถเปิดดำเนินการได้เต็มรูปแบบอีกครั้ง โดยมีการกลับมาจัดงานขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นงานประจำของกองทรัสต์ฯ เช่น งาน THAIFEX - Anuga Asia 2022, งาน บางกอก อินเตอร์เนชั่นแนล มอเตอร์โชว์ ครั้งที่ 43, งาน มหกรรมยานยนต์ ครั้งที่ 39, และงาน OTOP City 2022 เป็นต้น รวมไปถึงงานคอนเสิร์ตจากศิลปินไทยและต่างชาติที่

กลับเข้ามาจัดงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 1-2 ยังเป็นช่วงที่รัฐบาลทยอยผ่อนคลายมาตรการต่างๆ รวมถึงมาตรการการเดินทางเข้าประเทศ ส่งผลให้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรวมอยู่ที่ร้อยละ 34.6 และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ 83.5 บาทต่อตารางเมตร

ผลการดำเนินงาน ปีบัญชี 2565/2566 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 1,779.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,120.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 170.0 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 963.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 802.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 498.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 889.08 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.60 บาทต่อหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจมาโดยตลอด โดยเฉพาะในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา
บริษัทฯ มีความมุ่งมั่น ตั้งใจ ที่จะบริหารกองทรัสต์ฯ ให้มีผลประกอบการที่เติบโตแข็งแกร่ง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีและมั่นคงให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกท่านอย่างต่อเนื่องตลอดไป

รายได้ **1,779.4** ล้านบาท

กำไรสุทธิ **963.1** ล้านบาท

อัตราการใช้พื้นที่
ร้อยละ **34.6**



ความภาคภูมิใจ



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



UFI ICT Award 2010
Runner Up



International Congress and
Convention Association



TCEB Approved
Event award



Thailand Incentive and
Convention Association



Thailand's Exhibition
Industry Association

ศักยภาพ



EVENTS
900

VISITORS POPULAR
1,500,000



01

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ

- สำคัญของกองทรัสต์ฯ
- ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- ข้อมูลเบื้องต้น





สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ

1. สารสำคัญของกองทรัสต์ฯ

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ

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

1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2566

มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	19,124.25
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	1,482.50
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	16,299.87
ราคาพาร์ต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.60
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ฯ	22 กันยายน 2557
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	12.90
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	15,714.5
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.9948
ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	1.17

1.3 การลงทุน

การลงทุนทางตรง (ร้อยละ)	100
ถือกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ (ร้อยละ)	100

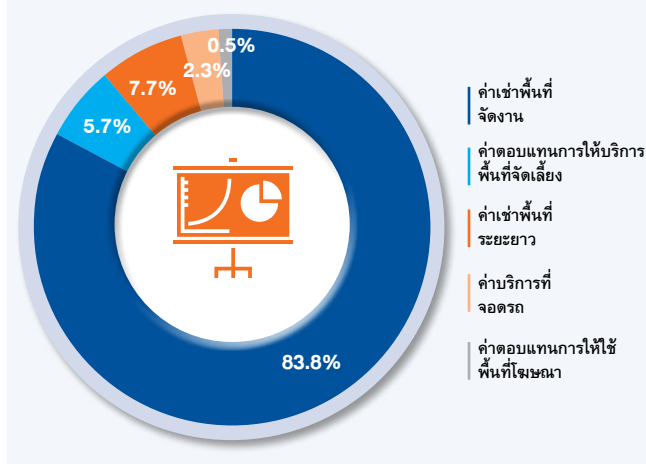
1.4 โครงสร้างเงินทุน

สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	20,602.08
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	4,302.21
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	16,299.87
กำไรสะสม (ล้านบาท)	585.37
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ)	19.00
ราคาปิด ณ 31 มีนาคม 2566 (บาท)	12.90

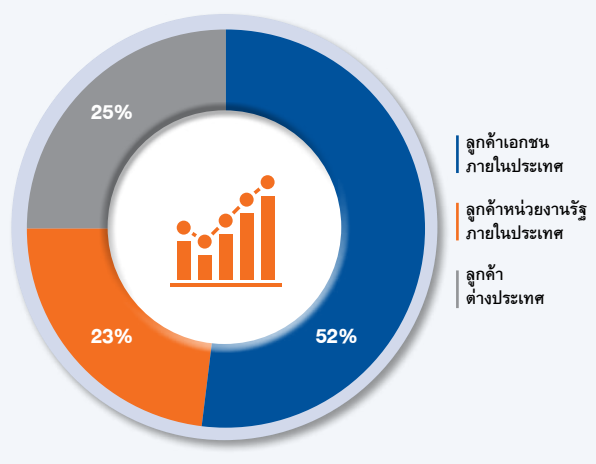


1.5 โครงสร้างรายได้

1.5.1 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของรายได้



1.5.2 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของลูกค้า



1.6 ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ผู้ประเมิน
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์อาคาร 1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า 2. ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี 3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม 4. อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	19,672 ล้านบาท	บริษัท เวลท์ แอฟไฟรซัล จำกัด

ข้อมูลเพิ่มเติม http://investor-th.impactgrowthreit.com/asset_appraisal_report.html

1.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

1.7.1 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	741,250,000	50.00
2	สำนักงานประกันสังคม	96,754,000	6.53
3	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	37,928,600	2.56
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,410,000	1.92
5	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	25,565,000	1.72

1.7.2 หุ้นต่างด้าว

1. ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (ร้อยละ) 49.0
2. การถือครองหุ้นต่างด้าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (ร้อยละ) 1.3

1.8 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

1.8.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

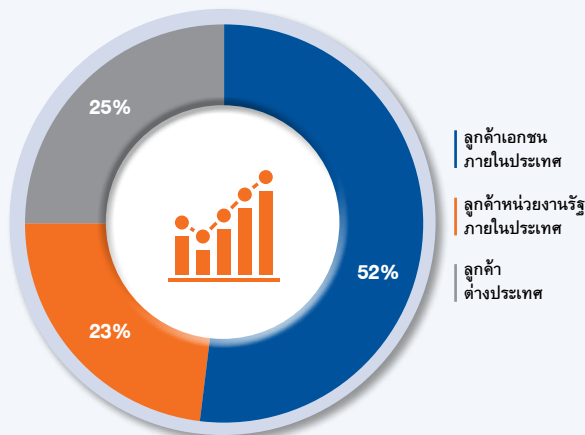
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

1.8.2 ตารางเปิดเผยข้อมูลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

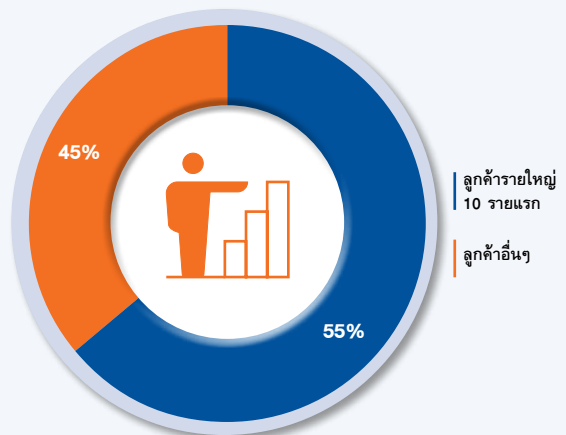
รายการ	2565/2566	2564/2565	2563/2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.60	0.10	0.32	5.245
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท) (1) + (2)	0.60	0.10	0.32	5.245

1.9 สัดส่วนรายได้

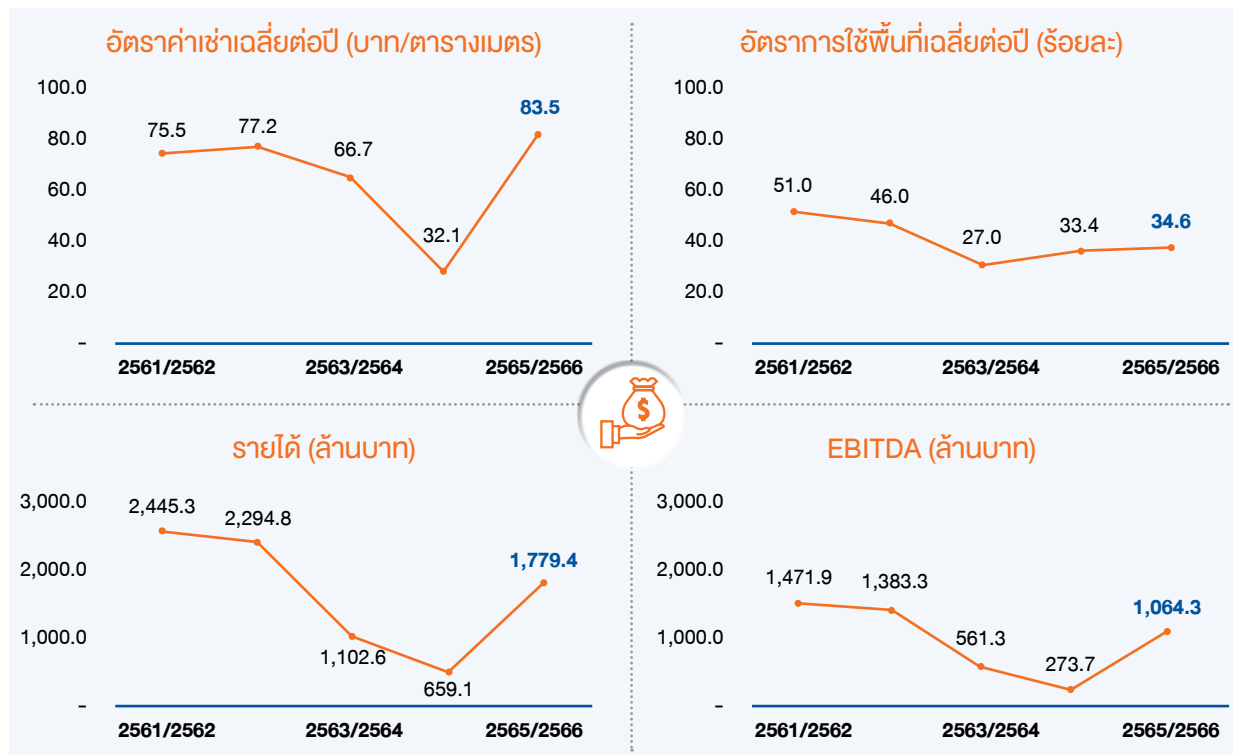
1.9.1 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้า



1.9.2 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้ารายใหญ่



1.10 ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

1.11 ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564
รายได้รวม	ล้านบาท	1,779.38	659.10	1,102.56
รายได้อื่น	ล้านบาท	10.83	2.57	15.45
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	1,064.30	273.70	561.34
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	963.12	160.93	446.70
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์	บาท	0.65	0.11	0.30
อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วย	บาท	0.60	0.10	0.32
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ	19	19	19
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ	2.62	2.91	2.96
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	924.79	222.32	249.39
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(867.74)	(195.19)	(671.96)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	57.05	27.13	(422.57)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	16,299.87	16,092.40	16,005.59
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	10.9948	10.8549	10.7963
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.17	1.58	1.80
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	4.65	0.58	1.65
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	ล้านบาท	19,124.25	25,350.75	28,760.50
ราคาปิด ณ สิ้นปี (Closing Price)	บาท	12.90	17.10	19.40

1.12 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ในปี 2565/2566 กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,779.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 1,120.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 169.97 โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,768.55 ล้านบาทหรือร้อยละ 99.39 ของรายได้รวม

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีปี 2565/2566: ไม่มีเงื่อนไข



1.13 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายชื่อผู้ให้กู้	จำนวนเงินต้น (ล้านบาท)	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	เงินต้นคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2566 (ล้านบาท)
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3,860	3,860	3,860
รวม	3,860	3,860	3,860

1.14 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่าย	อัตราที่เรียกเก็บจริง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	102.91
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	26.75
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	2.82
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ร้อยละ 5.50 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ร้อยละ 6.75 ต่อปีของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้อง ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ	186.11
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	2.82
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	171.46
รวมค่าใช้จ่าย		492.87



2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

1. ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer)
2. ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้
3. กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
4. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว
5. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
6. การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็ค พัฒนาขยายโครงการ
9. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่อำเภอเมืองอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39)
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33)
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่อำเภอเมืองอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
6. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
7. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย
10. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
3. กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
4. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน

1. ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน
2. มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง
3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

3. ข้อมูลเบื้องต้น

3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ที่อยู่: 47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิเวจนิวา ชั้น 10 ถ.ป๊อปปูล่า 3
ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
โทรศัพท์: 02-833-5579
โทรสาร: 02-833-5588
เว็บไซต์: -

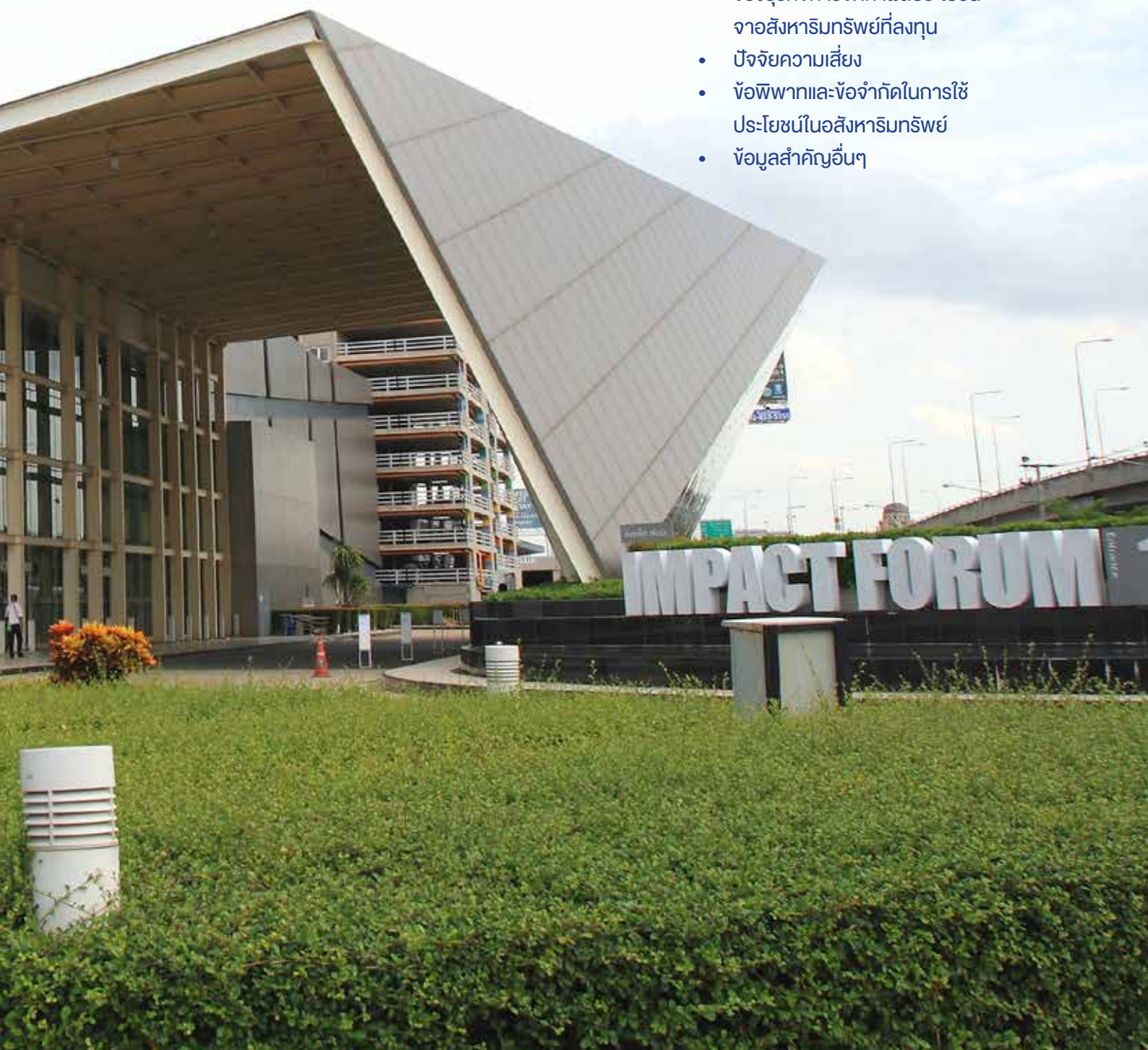
3.2 ทรัสต์

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์: 02-673-3999
โทรสาร: 02-673-3988
เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

02

การดำเนินงานขององค์กรสังคม

- ข้อมูลทั่วไปขององค์กรสังคม
- นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
- ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิบัตรที่ยั่งยืน
- ปัจจัยความเสี่ยง
- ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในสิทธิบัตรที่ยั่งยืน
- ข้อมูลสำคัญอื่นๆ



การดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

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

กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์หลัก โดย บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่ได้รับคำตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะไม่ดำเนินการลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์ฯ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ในการประกอบธุรกิจ ที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับคำตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่จะระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้ใช้พื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ มีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้ใช้พื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีการทำธุรกรรมกับ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัท อิมแพ็คฯ ได้เช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหัวข้อรายการระหว่างกัน

3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ประชุม และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีเป้าหมายในการรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการดำเนินงานดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

• การขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

เนื่องด้วยในปัจจุบันลูกค้ากลุ่มใหญ่ของกองทรัสต์ฯ นั้นคือหน่วยงานรัฐบาลและหน่วยงานเอกชนภายในประเทศ โดยยังมีสัดส่วนลูกค้าองค์กรต่างประเทศในจำนวนไม่มาก ดังนั้นจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการใช้บริการพื้นที่ของโครงการและจะมีผลทำให้อัตรารายได้เฉลี่ยจากการให้บริการพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการยังคงเท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ในปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดำเนินงานจัดหาลูกค้ากลุ่มต่างประเทศเพิ่มเติม โดยมีการจัดทำ Roadshow ในต่างประเทศเพื่อแนะนำโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยมุ่งไปยังประเทศเป้าหมายที่บริษัท อิมแพ็คฯ เห็นว่ามีศักยภาพ และมีโอกาสในการเข้ามาใช้บริการพื้นที่ของโครงการค่อนข้างสูง

• การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่

รายได้ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าบริการ (Service Rate) โดยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าบริการนั้นต้องคำนึงถึงอัตราตลาด และอัตราของคู่แข่งในอุตสาหกรรม การเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่นั้นจึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการเพิ่มรายได้ของโครงการ โดยในปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ โดยการบริหารจัดการตารางการจองพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยวิเคราะห์ถึงช่วงเวลาที่ยังว่างอยู่ และนำตารางเวลาที่ว่างดังกล่าวไปนำเสนอให้กับลูกค้า (Potential Organizer) พร้อมกับการสร้างแรงจูงใจด้วยการให้ส่วนลด หรือให้บริการพิเศษ เช่น การยืดระยะเวลาสำหรับการเตรียมงาน (Set-up) และการรื้อถอน (Tear-down) ให้โดยไม่คิดค่าบริการเพิ่ม พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าสำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว

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

- **การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเชี่ยวชาญ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้นยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsource) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆ สำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกๆ ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

2.2 การเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญในปี 2565/2566

- ไม่มี

คำอธิบายโดยสังเขป

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

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 50 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (ร้อยละ 99.997) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 แนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2566

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ฯ	ราคาทุน (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ร้อยละของมูลค่าเงิน ลงทุน
โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120	192-2-88.6 ไร่ 167,162 ตร.ม.	19,601,156,083	19,672,000,000	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		19,601,156,083	19,672,000,000	100.00

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2566

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,672,000,000	120.69
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	504,289,800	3.09
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	347,399,279	2.13
ลูกหนี้		
จากการให้บริการพื้นที่	62,877,710	0.39
จากดอกเบี้ย	535,916	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,129,258	0.03
สินทรัพย์อื่น	9,850,869	0.06
รวมมูลค่าสินทรัพย์	20,602,082,832	126.39
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	20,298,002	0.12
เจ้าหนี้อื่น	9,547,329	0.06
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	184,632,479	1.13
รายได้รับล่วงหน้า	170,525,752	1.05
เงินประกันความเสียหาย	15,214,772	0.09
หนี้สินอื่น	43,764,109	0.27
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,858,228,347	23.67
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,302,210,790	26.39
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	16,299,872,042	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	1,482,500,000	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9948	

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฐานการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์ (บาท)

16,299,872,042

มูลค่าสินทรัพย์ (บาท)

20,602,082,832

รวมมูลค่าหนี้สิน (บาท)

4,302,210,790



สินทรัพย์

เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,672,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	504,289,800
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	347,399,279
ลูกหนี้	
จากการให้บริการพื้นที่	62,877,710
จากดอกเบี้ย	535,916
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,129,258
สินทรัพย์อื่น	9,850,869
รวมมูลค่าสินทรัพย์	20,602,082,832

หนี้สิน

เจ้าหนี้การค้า	20,298,002
เจ้าหนี้อื่น	9,547,329
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	184,632,479
รายได้รับล่วงหน้า	170,525,752
เงินประกันความเสียหาย	15,214,772
หนี้สินอื่น	43,764,109
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว	
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่	
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,858,228,347
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,302,210,790

สินทรัพย์สุทธิ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	16,299,872,042
จำนวนหน่วยทรัสต์(หน่วย)	1,482,500,000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9948



มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

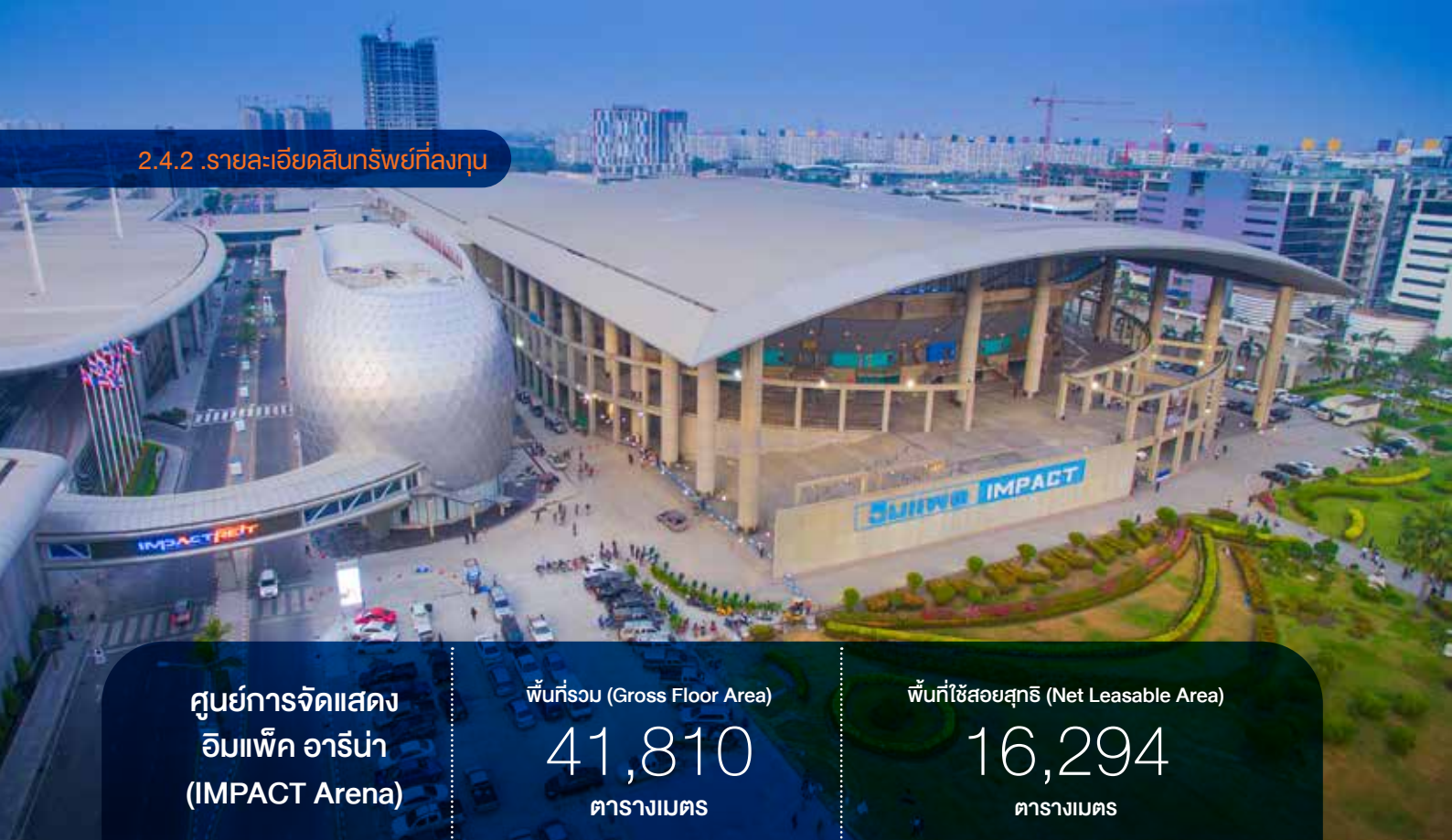
10.9948

จำนวนหน่วยทรัสต์(หน่วย)

1,482,500,000



2.4.2 .รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน



ศูนย์การจัดแสดง
อิมแพ็ค อารีน่า
(IMPACT Arena)

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810
ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294
ตารางเมตร

ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 เป็นพื้นที่แนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอิมพัจน์ท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมพัจน์ท์สำหรับที่นั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมพัจน์ท์

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



ศูนย์การแสดงสินค้า
และการประชุมอิมแพ็ค
เมืองทองธานี (IMPACT
Exhibition Center)

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

104,451
ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027
ตารางเมตร

ข้อมูลทั่วไป

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

อาคาร 5-8 มีความสูง 4 ชั้น

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

อาคาร 9-12 มีความสูง 2 ชั้น

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

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



ศูนย์การประชุม
อิมแพ็ค ฟอรั่ม
(IMPACT Forum)

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)
122,191
ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)
25,943
ตารางเมตร

ข้อมูลทั่วไป

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

อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุมแซฟไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์ ไทมอนด์ บอลรูม และห้องแซฟไฟร์ นอกจากนี้ยังมีส่วนชั้นลอยอยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่อเนกประสงค์เปิดโล่ง

อาคารจอยตรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



อาคารอิมแพ็ค
ชาเลนเจอร์
(IMPACT Challenger)

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)
221,309
ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)
69,898
ตารางเมตร

ข้อมูลทั่วไป

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

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาล และอื่นๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องสำหรับผู้จัดงาน ห้องรับรอง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center Titanium Room ห้องอเนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

ที่ดิน

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

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง



ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2. ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4. อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	30994 เลขที่ดิน 10 41954 เลขที่ดิน 27 68090 เลขที่ดิน 40	64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

รายได้จากทั้ง 4 อาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,768,545,830 บาท

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าล่าสุด โดย บริษัท เวิลด์ แอปไพร์ซ จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิด จากรายได้	ราคาประเมินตาม วิธีคิดต้นทุนทดแทน	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วน ความมั่นคงและอุปการณอาคาร	19,672 ล้านบาท	18,364 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่า ของที่ดิน อาคารทรัพย์สินส่วนคว บบนที่ดินและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้ มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำ ส่วนที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 9,884 ล้านบาท	1 เมษายน 2566
ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า (IMPACT Arena)			
ศูนย์การแสดงสินค้าและ การประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)			
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)			
อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)			

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร
ในพื้นที่ของศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อาร์น่า ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค
ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่า
ปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสม
สำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ
ใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อม
อันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของ
ทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่า
ทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของ
สถานที่ตั้ง ศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการให้เช่าพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ
แสดงดนตรี และงานการประชุม

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์

สมมติฐาน	บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสดโดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2566 - มีนาคม 2576
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เดบิตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สอง ร้อยละ 2.5 ในปีที่สาม และคงที่ในอัตราร้อยละ 1.5 - 2.0 จนถึงปีที่ 11
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่กองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 18 และ 22 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบ ส่วนแบ่งรายได้
อัตรารายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
รายได้อื่นๆ ที่ประกอบด้วย Business Center	ร้อยละ 0.5 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการพื้นที่	68 บาทต่อตารางเมตร/เดือน เดบิตในอัตราร้อยละ 2 ทุกปี
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ร้อยละ 2 - 6.5 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base Fee ร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม Incentive Fee ร้อยละ 6.75 ของกำไรสุทธิ
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.25 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ร้อยละ 3.3 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	7.46 ล้านบาท เท่ากันทุกปี
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าใช้จ่ายขายปีที่ 10 ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองการพิเศษฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองการพิเศษฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองการพิเศษฯ

4

ฐานการรับและ
ผลการดำเนินงาน

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี

2.4.4 การลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

2.4.5 การได้มาของทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

2.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน
ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าที่เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

การลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าแก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้ บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าและให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้เช่าประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ มีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เช่าลงทุน เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ กับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้น

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้เช่าประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะสั้น เพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขันกีฬา รวมถึงการให้เช่าพื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์ มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่ใช้ หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้าและน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและ บริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่ บริษัท อิมแพ็ค (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน และเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่เปิดเผยไว้หัวข้อรายการระหว่างกัน

2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่า/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์ เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้เช่า/เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ จะเข้าทำสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์ ได้ทำสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับ บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เช่า/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

3. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

การให้เช่าพื้นที่จัดเลี้ยง

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ เรียกเก็บจาก บริษัท อิมแพ็ค เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยบริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัท อิมแพ็ค จะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ กับ บริษัท อิมแพ็ค

การให้เช่าพื้นที่โฆษณา

ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็ค มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณาบางส่วนนั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ ตกลงให้ บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อดัดสื่อโฆษณา บริษัท อิมแพ็ค จะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่ บริษัท อิมแพ็ค ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ ให้กับกองทรัสต์ เป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่

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

2.5.2 สารสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (กรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ)

- ไม่มี

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ไม่มี

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครือบางกอกแลนด์ โดยบริษัท อิมแพ็ค จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2542 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็ค เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท อิมแพ็ค ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท อิมแพ็ค

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (IMPACT Exhibition Management Co., Ltd.)
เลขทะเบียนบริษัท	0125542006506
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	14 ตุลาคม 2542
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	12,952.71 ล้านบาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและโรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 100)
รายชื่อกรรมการ	นายชยุต พงษ์พานิช นายชยุต ยัง พงษ์พานิช
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
Website	http://www.impact.co.th
หมายเลขโทรศัพท์	02-833-4455
หมายเลขโทรสาร	02-833-4456

ที่มา: Business Online และ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญของ บริษัท อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ได้แก่ การให้บริการให้คำแนะนำด้านการใช้สอยพื้นที่ การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการด้านการบริหารจัดการกิจกรรม การให้บริการด้านการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ การให้บริการด้านลูกค้าสัมพันธ์ การให้บริการสื่อโฆษณาภายในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี การให้บริการด้านโลจิสติกส์ การบริการระดับปฏิบัติการ รวมถึงการบริการอำนวยความสะดวกด้านเทคนิค ด้วยผลงานและความน่าเชื่อถือของบริษัท อิมแพ็ค ในการให้บริการในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ และศูนย์ประชุมในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี อย่างต่อเนื่อง ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัท อิมแพ็ค จึงได้รับมอบรางวัลที่สำคัญหลายรางวัล ได้แก่

- ASEAN MICE Venue Standards (AMVS)
- Thailand MICE Venue Standard for 3 Consecutive Years
- Thailand MICE Venue Standard (TMVS)
- Bangkok's Best Restaurant Award 2014
- Thailand MICE Venue Vote Award 2014 under Luxury Theme
- TCEB Approved Event Award
- UFI ICT Award 2010 Runner Up
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Business Trade Exhibition Award
- Thailand Incentive and Convention Association (TICA) Incentive Meeting Award (Inbound)
- Thailand International Culinary Cup 2010-Gold, Silver and Bronze Winners
- ThaiFex-World of Food 2011-Gold, Silver and Bronze Winners
- Thailand Ultimate Chef Challenge 2012- Gold, Silver and Bronze Winners

นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็ค ยังได้รับรองตามมาตรฐานการดำเนินงานที่สำคัญ อันได้แก่

- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขภาพอนามัยสร้างความมั่นใจให้กับผู้เข้ารับบริการและนักท่องเที่ยว (SHA Plus)
- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อนักท่องเที่ยว (SHA)
- ISO 22000 Food-Safety Management Standard Certification

จากการที่ บริษัท อิมแพ็ค ได้เป็นผู้พัฒนาและบริหารงาน ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (ซึ่งทั้งหมดเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน) มานานกว่า 20 ปี ทำให้บริษัท อิมแพ็ค มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการที่ดี การที่ บริษัท อิมแพ็ค ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ฯ

- ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีแรกที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่สอง 2 ร้อยละ 4.50 ในปีที่ 3 และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป
 - (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีแรกที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่สอง 2 ร้อยละ 5.75 ในปีที่ 3 และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

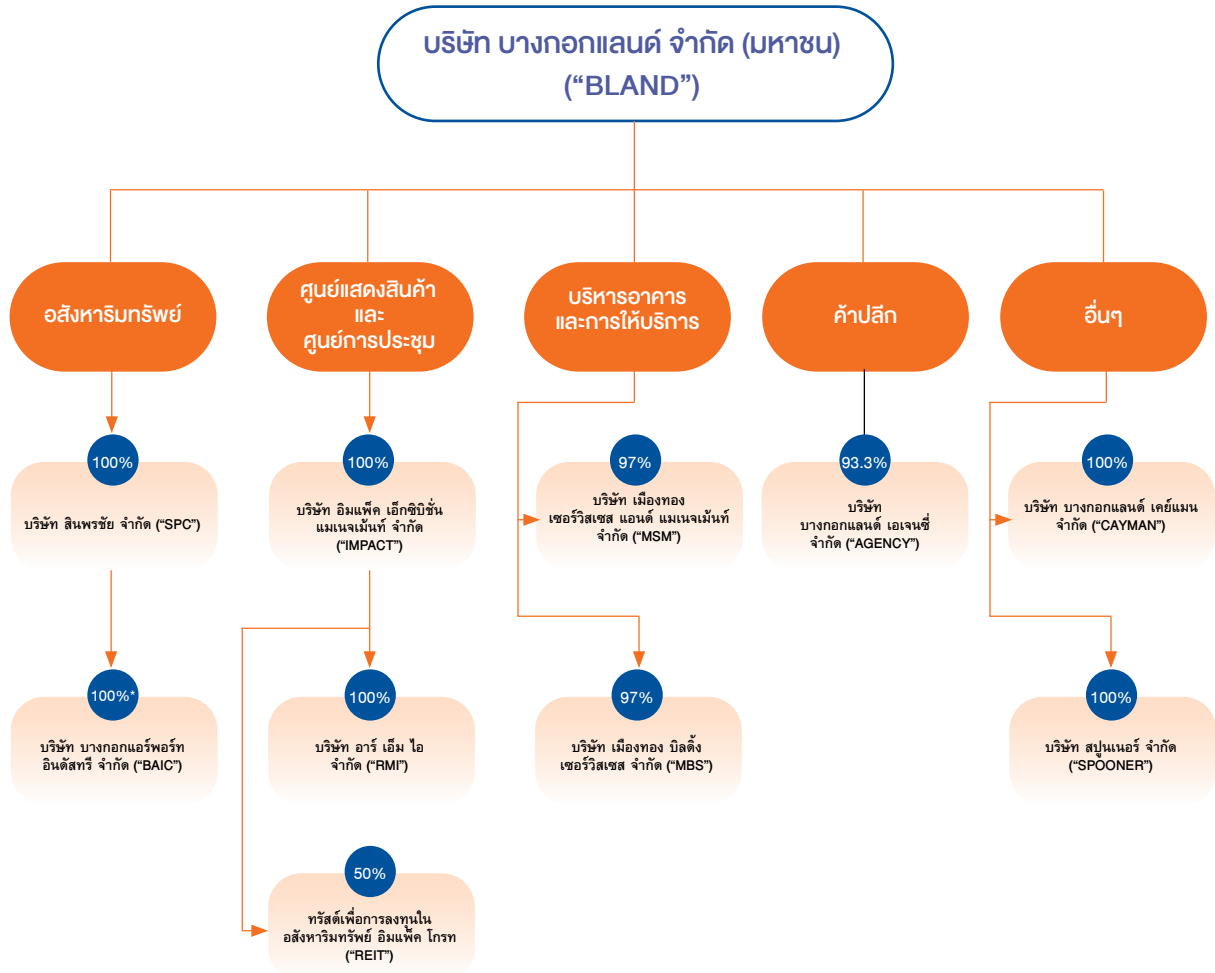
ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ฯถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

- ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เครือบางกอกแลนด์) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ ดังต่อไปนี้

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครือบางกอกแลนด์ ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นดังต่อไปนี้



*ถือโดย BLAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40
ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครื่องบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือ หุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอก แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,374.40
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด ("BAIC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สินพรชัย จำกัด ("SPC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,180.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT")	100%	47/569-576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้าและการ ประชุม และโรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี จำกัด ("AGENCY")	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้เช่าพื้นที่	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลด์ิง เซอร์วิสเชส จำกัด ("MBS")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียนเฮาส์, แมรี สตรีท, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอล์แลนด์	การจัดการทางการเงิน	\$US 10,000
Spooner Limited ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารสเทลกซ์เฮาส์ 698 ปรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2

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

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งปัจจุบันบริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 กรณีที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถประกอบธุรกิจได้

- ไม่มี

2.5.6 การรับประกันรายได้

- ไม่มี

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

1) กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
- กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ

2) กองทรัสต์ฯ สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

3) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน

- กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อการผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

2.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 31 มีนาคม 2566

วงเงินกู้: 1 จำนวน 3,860 ล้านบาท

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

ต่อมาเมื่อเดือนกันยายน 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมที่เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาท จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยชำระเงินต้นครบถ้วนในปี 2567

เมื่อเดือนเมษายน และพฤษภาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจำนวน 1,860 ล้านบาท จากบริษัทประกันชีวิต 2 แห่งเป็นสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.85 โดยชำระเงินต้นครบถ้วนในปี 2567

1.1 รายละเอียดวงเงินกู้ 2,000 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

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

1.2 รายละเอียดวงเงินกู้ 1,860 ล้านบาท

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

ณ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 3,860 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนกู้ยืมเงินเท่ากับ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญาดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 20
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	10.42 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.70 เท่า
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.31 เท่า

ณ 31 มีนาคม 2566 ทางกองทรัสต์ฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินทุกรายการ ตามที่ระบุในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมได้

วงเงินกู้ที่ 2: จำนวน 100 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

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

2.6.3 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

- ไม่มี

2.6.4 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี

2.6.5 การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

- ไม่มี



แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2566

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566 ที่ผ่านมา โดยคาดการณ์ว่าการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในปีนี้จะเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ลดลงจากการคาดการณ์ในเดือนมกราคมที่ร้อยละ 2.9 ขณะที่การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในช่วง 5 ปีข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 3 ส่งผลให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจในปีนี้ และช่วง 5 ปีข้างหน้า ทำสถิติเป็นตัวเลขคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในระยะกลางที่ต่ำสุดในรอบกว่า 30 ปี หรือนับตั้งแต่ปี 2533



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

Economic Intelligence Center หรือ EIC ของธนาคารไทยพาณิชย์ ปรับเพิ่มประมาณการเศรษฐกิจของไทยในปี 2566 เป็นร้อยละ 3.9 จากเดิมร้อยละ 3.4

ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยจะยังเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญในช่วงที่เลื่องของปีนี้ ได้แก่



1 ปัญหา Geopolitics รุนแรงขึ้นอาจกระทบ Global supply chain และการส่งออกไทย



2 นโยบายการเงินโลกตึงตัวแรงขึ้น จากเงินเฟ้อโลกลดลงช้า



3 หนี้ครัวเรือนกลับมาเร่งตัว ส่งผลกดดันการบริโภค



4 ความไม่แน่นอนทางการเมืองที่อาจกระทบ ความเชื่อมั่นในการลงทุนและการใช้จ่ายภาครัฐ ในระยะข้างหน้า

รวมถึงความเสี่ยงใหม่จากวิกฤตเสถียรภาพระบบการเงินโลกที่ต้องติดตามใกล้ชิด โอกาสที่จะลุกลามจนเกิดวิกฤตการเงินโลกยังมีน้อย トラบดีที่ธนาคารกลางสามารถให้ความช่วยเหลือสภาพคล่องได้เพียงพอและทันการณ์ (ที่มา: <https://www.thairath.co.th/business/feature/2656741>)



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองกรรณ

2

การดำเนินงาน
ของกองกรรณ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองกรรณ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry)

ในปี 2565 สถานการณ์โลกเริ่มฟื้นคืนสู่ภาวะปกติ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในช่วงปี 2562-2564 ที่ผ่านมา ถึงแม้ในช่วงต้นปี 2565 จะเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอไมครอน แต่กลับไม่ได้ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมไมซ์โลกมากนัก เนื่องด้วยผู้คนทั่วโลกได้รับวัคซีนป้องกันโควิด-19 แล้วเป็นจำนวนมาก จากการที่หลายประเทศเริ่มผ่อนปรนมาตรการการเดินทางข้ามพรมแดนและเริ่มเปิดประเทศให้ผู้คนเดินทางเข้า-ออกได้ตามปกติ ทำให้นักเดินทางไมซ์สามารถออกเดินทางได้ ส่งผลให้กิจกรรมไมซ์ฟื้นคืนกลับมาเกือบจะเทียบเท่าช่วงเวลาก่อนการระบาด และมีแนวโน้มการเติบโตสูง การแข่งขันในอุตสาหกรรมไมซ์โลกจึงทวีความเข้มข้นขึ้น โดยผลการวิจัย ของ Global Data คาดการณ์ว่า อุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั่วโลกจะฟื้นตัวเต็มที่ภายในปี 2568 ซึ่งในปี 2565 การเดินทางข้ามพรมแดนมีแนวโน้มสูงกว่าก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 ถึงร้อยละ 68 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 82 ในปี 2566 ร้อยละ 97 ในปี 2567 และร้อยละ 101 ในปี 2568

อุตสาหกรรมไมซ์ของประเทศไทย

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานอุตสาหกรรมไมซ์ครึ่งปีแรกปีงบประมาณ 2566 ระหว่างตุลาคม 2565 - มีนาคม 2566

มีจำนวนนักท่องเที่ยวไมซ์รวมทั้งสิ้น **11,348,371 คน** สร้างรายได้รวม **49,572 ล้านบาท**

แบ่งเป็น “ตลาดต่างประเทศ” **374,021 คน** สร้างรายได้ **24,556 ล้านบาท** และ

“ตลาดในประเทศ” **10,974,350 คน** สร้างรายได้ **25,016 ล้านบาท**

รวมทั้งสามารถสร้างประโยชน์เกิดขึ้นพร้อม ๆ กัน อีก 4 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 มูลค่าทางเศรษฐกิจ จากค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมไมซ์กว่า **108,131 ล้านบาท**

ส่วนที่ 2 ก่อให้เกิดรายได้ประชาชาติรวม **104,686 ล้านบาท**

ส่วนที่ 3 ภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีจากการจัดกิจกรรมไมซ์ได้ **7,800 ล้านบาท**

ส่วนที่ 4 เกิดการจ้างแรงงานไมซ์เพื่อการจัดงานทั่วประเทศได้ถึง **145,000 อัตรา**

(ที่มา: สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน))



สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักจำนวน 10 แห่ง (ศูนย์ประชุมในกรุงเทพฯ 5 แห่ง)



3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุน

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

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2566

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566 ที่ผ่านมา โดยคาดการณ์ว่าการเติบโตของเศรษฐกิจโลกในปีนี้จะเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ลดลงจากการคาดการณ์ในเดือนมกราคม ที่ร้อยละ 2.9 ขณะที่การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในช่วง 5 ปีข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 3 ส่งผลให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ในปีนี้ และช่วง 5 ปีข้างหน้า ทำสถิติเป็นตัวเลขคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในระยะกลางที่ต่ำสุดในรอบกว่า 30 ปี หรือนับตั้งแต่ปี 2533

สำหรับสาเหตุหลักที่ทำให้เศรษฐกิจโลกขยายตัวลดลง ทาง IMF ระบุว่า เป็นผลจากการที่เศรษฐกิจโลกได้รับผลกระทบจากนโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อสกัดเงินเฟ้อของธนาคารกลางต่างๆ บวกกับปัญหาเสถียรภาพในภาคการเงิน การชะลอตัวของตลาดแรงงาน และปัจจัยความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งรวมถึงการที่รัสเซียบุกโจมตียูเครน และการแยกตัวของอังกฤษออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) นอกจากนี้ แนวโน้มการเติบโตที่อ่อนแอยังมีส่วนจากการที่เศรษฐกิจประเทศกำลังพัฒนาอย่างจีนและเกาหลีใต้ ได้เพิ่มมาตรฐานการครองชีพของตน

ด้านการเติบโตของประเทศเศรษฐกิจที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในโลกอย่างสหรัฐอเมริกาในปี 2566 IMF คาดว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ จะขยายตัวร้อยละ 1.6 ขณะที่ยุโรปขยายตัวร้อยละ 0.8 ส่วนอังกฤษเผชิญกับภาวะหดตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.3 ส่วนเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียอยู่ในสถานะที่ค่อนข้างดีกว่าฝั่งยุโรป กระนั้นก็ถือว่าเติบโตได้ชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า โดยคาดว่าเศรษฐกิจจีนจะเติบโตร้อยละ 5.2 ในปีนี้ ขณะที่อินเดียขยายตัวร้อยละ 5.9 และรัสเซียขยายตัวร้อยละ 0.7 หลังจากหดตัวกว่าร้อยละ 2 ในปี 2565

นอกจากนี้ IMF ยังคาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (Headline CPI) ซึ่งรวมหมวดอาหารและพลังงาน จะชะลอตัวสู่ระดับร้อยละ 7 ในปีนี้ หลังจากแตะระดับร้อยละ 8.7 ในปี 2565 ตามการปรับตัวลงของราคาพลังงาน รวมถึงมองว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปไม่น่าจะกลับสู่ระดับเป้าหมายก่อนปี 2568 ขณะเดียวกัน IMF ยังได้แสดงความเห็นลงไปในเรื่องการระบุว่า เศรษฐกิจโลกในห้วงเวลานี้ไม่น่าจะกลับมาในระลอกกลางเท่ากับอัตราการเติบโตที่เกิดขึ้นก่อนเกิดวิกฤตโควิดระบาด

(ที่มา: <https://thestandard.co/imf-world-economic-outlook-2023/>)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

Economic Intelligence Center หรือ EIC ของธนาคารไทยพาณิชย์ ปรับเพิ่มประมาณการเศรษฐกิจของไทยในปี 2566 เป็นร้อยละ 3.9 จากเดิมร้อยละ 3.4 (17 มีนาคม 2566) ปัจจัยหลักๆ มาจากภาคท่องเที่ยวและภาคบริการที่ฟื้นตัวดีขึ้น จากปีที่แล้วที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาประมาณ 11 ล้านคน ในปีนี้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ คาดว่าจะอยู่ที่ 30 ล้านคน และกลับไปแตะระดับก่อนเกิด COVID-19 ได้ในช่วงปลายปี 2567 มองว่านักท่องเที่ยวจีนจะกลับมาได้ราว 4.8 ล้านคน หลังจีนยกเลิกมาตรการ Zero-COVID เร็วขึ้น ส่วนนักท่องเที่ยวชาติอื่นคาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้นเช่นกันซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้ตลาดแรงงานและการบริโภคฟื้นตัวต่อเนื่อง

ด้านการส่งออกไทยในปีนี้ แม้จะมีแนวโน้มไม่สดใส แต่ยังคงมุมมองว่ามูลค่าการส่งออกจะยังขยายตัวได้ร้อยละ 1.2 ตามเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวดีกว่าคาดและอุปสงค์จากจีนที่ฟื้นตัว นอกจากนี้ ยังมีตลาดส่งออก 3 แห่งที่มีศักยภาพและเป็นโอกาสของไทย ได้แก่ ตลาดตะวันออกกลาง ตลาด CLMV และตลาดลาตินอเมริกา สำหรับการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวตามความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่ปรับตัวขึ้น ตลอดจนแนวโน้มการขอรับและออกบัตรส่งเสริมการลงทุนที่สูงขึ้น

สำหรับเงินเพื่อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.7 กลับมาอยู่ในกรอบเป้าหมายได้ตามราคาพลังงานโลกที่ปรับลดลงและมาตรการอุดหนุนราคาพลังงานในประเทศที่มีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เงินเพื่อพื้นฐานคาดว่าจะชะลอลงมาที่ร้อยละ 2.4 แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงสะท้อนการทยอยส่งผ่านต้นทุนจากผู้ผลิตสู่ราคาผู้บริโภคในช่วงที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวเข้มแข็งขึ้น และแรงกดดันเงินเฟ้อจากด้านอุปสงค์ที่เริ่มมีมากขึ้น อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยจะยังเผชิญความเสี่ยงด้านต่ำที่สำคัญ คือ

1. ปัญหา Geopolitics รุนแรงขึ้นอาชญากรรม Global supply chain และการส่งออกไทย
2. นโยบายการเงินโลกตึงตัวแรงขึ้นจากเงินเฟ้อโลกลดลงช้า
3. หนี้ครัวเรือนกลับมาเร่งตัวส่งผลกดดันการบริโภค
4. ความไม่แน่นอนทางการเมืองที่อาจกระทบความเชื่อมั่นในการลงทุนและการใช้จ่ายภาครัฐในระยะข้างหน้า

รวมถึงความเสี่ยงใหม่จากวิกฤตเสถียรภาพระบบการเงินโลกที่ต้องติดตามใกล้ชิด โอกาสที่จะลุกลามจนเกิดวิกฤตการเงินโลกยังมีน้อย ตราบใดที่ธนาคารกลางสามารถให้ความช่วยเหลือสภาพคล่องได้เพียงพอและทันการณ์

(ที่มา: <https://www.thairath.co.th/business/feature/2656741>)

สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry)

ในปี 2565 สถานการณ์โลกเริ่มฟื้นคืนสู่ภาวะปกติ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในช่วงปี 2562-2564 ที่ผ่านมาถึงแม้ในช่วงต้นปี 2565 จะเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอน แต่กลับไม่ได้ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมไมซ์โลกมากนัก เนื่องด้วยผู้คนทั่วโลกได้รับวัคซีนป้องกันโควิด-19 แล้วเป็นจำนวนมาก จากการที่หลายประเทศเริ่มผ่อนปรนมาตรการการเดินทางข้ามพรมแดนและเริ่มเปิดประเทศให้ผู้คนเดินทางเข้า-ออกได้ตามปกติ ทำให้นักเดินทางไมซ์สามารถออกเดินทางได้ส่งผลให้กิจกรรมไมซ์ฟื้นคืนกลับมาเกือบจะเทียบเท่าช่วงเวลาก่อนการระบาด และมีแนวโน้มการเติบโตสูง การแข่งขันในอุตสาหกรรมไมซ์โลกจึงทวีความเข้มข้นขึ้น โดยผลการวิจัย ของ Global Data คาดการณ์ว่า อุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั่วโลกจะฟื้นตัวเต็มที่ภายในปี 2568 ซึ่งในปี 2565 การเดินทางข้ามพรมแดนมีแนวโน้มสูงกว่าก่อนเกิดการระบาดโควิด-19 ถึงร้อยละ 68 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 82 ในปี 2566 ร้อยละ 97 ในปี 2567 และร้อยละ 101 ในปี 2568

จากการจัดงานระดับนานาชาติที่เกิดขึ้นทั่วโลกตลอดปี 2565 ซึ่งสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ธุรกิจไมซ์โลกพร้อมเดินทางอย่างเต็มกำลัง โดยทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องต่างพร้อมใจกันปรับตัว ใส่ใจทั้งประเด็นด้านสุขภาพและความปลอดภัยที่ยังคงต้องให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก รวมไปถึงการรับมือกับวิทยาการและนวัตกรรมใหม่ๆ ที่เข้ามามีบทบาทต่อการจัดกิจกรรมไมซ์อย่างไม่อาจหลีกเลี่ยง ซึ่งเห็นได้ชัดว่าที่ผ่านมามีการลงทุนเพื่อพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัลสำหรับการจัดงานอีเวนต์ในหลายประเทศ แต่ยังไม่เป็นที่นิยมหรือยอมรับในวงกว้างมากนัก เมื่อสถานการณ์กลับมาใกล้เคียงปกติ การจัดงานในสถานที่จริงก็กลับมาเป็นทางเลือกหลักอีกครั้ง นอกจากนี้ ประเด็นด้านการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมและความยั่งยืนก็เป็นอีกหนึ่งด้านที่อุตสาหกรรมไมซ์ทั่วโลกต่างหันมาให้ความสำคัญมากขึ้น เพื่อสร้างวิถีการดำเนินธุรกิจแบบใหม่ที่ใส่ใจในทุกมิติทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2565 มีหลายเหตุการณ์ที่จุดรั้งการฟื้นตัวของนักเดินทางไมซ์หลังเปิดประเทศ ไม่ว่าจะเป็นผลกระทบจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน ภาวะเงินเฟ้อทั่วโลก การจำกัดเที่ยวบินและจำนวนนักเดินทางขาเข้า รวมไปถึงการปรับขึ้นราคาตั๋วเครื่องบินจากปัจจัยราคาน้ำมันแพง ฯลฯ ทำให้อุตสาหกรรมไมซ์โลกชะลอตัวลงไปบ้าง แต่ก็ไม่ได้ส่งผลกระทบมากนัก

สำหรับประเทศไทย แม้ว่าช่วงต้นปี 2565 จะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนไปบ้าง แต่เมื่อเข้าสู่ช่วงกลางปี รัฐบาลได้เริ่มผ่อนคลายนโยบายการเข้าประเทศ และอนุญาตให้จัดงานไมซ์ขนาดใหญ่ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้น ธุรกิจหลายภาคส่วน โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมไมซ์และการท่องเที่ยวเริ่มกลับมาคึกคักงานระดับนานาชาติขนาดใหญ่ ก็เปิดตัวจัดงานในประเทศไทยหลายงาน เป็นสัญญาณบ่งบอกถึงแนวโน้มการฟื้นตัวของไมซ์ไทยได้อย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานอุตสาหกรรมไมซ์ครึ่งปีแรกปีงบประมาณ 2566 ระหว่างตุลาคม 2565 - มีนาคม 2566 มีจำนวนนักเดินทางไมซ์รวมทั้งสิ้น 11,348,371 คน สร้างรายได้รวม 49,572 ล้านบาท แบ่งเป็น “ตลาดต่างประเทศ” 374,021 คน สร้างรายได้ 24,556 ล้านบาท และ “ตลาดในประเทศ” 10,974,350 คน สร้างรายได้ 25,016 ล้านบาท

รวมทั้งสามารถสร้างประโยชน์เกิดขึ้นพร้อมๆ กัน อีก 4 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 มูลค่าทางเศรษฐกิจ จากค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมไม่ต่ำกว่า 108,131 ล้านบาท ส่วนที่ 2 ก่อให้เกิดรายได้ประชาชาติรวม 104,686 ล้านบาท ส่วนที่ 3 ภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีจากการจัดกิจกรรมไม่ต่ำกว่า 7,800 ล้านบาท ส่วนที่ 4 เกิดการจ้างแรงงานไม่ต่ำกว่าการจัดงานทั่วประเทศได้ถึง 145,000 อัตรา (ที่มา: สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน))

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักจำนวน 10 แห่ง คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 285,725 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ เฉพาะในกรุงเทพฯ มีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยในวันที่ 12 กันยายน 2565 ที่ผ่านมา ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ก็กลับมาเปิดให้บริการด้วยโฉมใหม่ ขยายพื้นที่รวมมากกว่าเดิม 5 เท่า แบ่งเป็นพื้นที่จัดอีเวนต์ และพื้นที่ค้าปลีก ทำให้สามารถรองรับการจัดงานได้ปีละ 300-400 งาน (จากเดิม 100 งานต่อปี) จำนวนผู้ใช้บริการปีละ 13 ล้านคน (จากเดิม 6 ล้านคนต่อปี) รวมถึงพื้นที่จอดรถ 3,000 คัน ทั้งนี้ ยังมีการต่อเชื่อมทางเข้าศูนย์ฯ กับ MRT เข้าสู่พื้นที่จัดงาน ทำให้เป็นศูนย์ประชุมกลางเมือง ที่มีการเดินทางสะดวก นอกจากนี้ ศูนย์ฯ สิริกิติ์โฉมใหม่ พร้อมทั้งจะรองรับการจัดงานไลฟ์สไตล์และอีเวนต์ทุกรูปแบบ เช่น ในกลุ่มอุตสาหกรรมบันเทิง งานคอนเสิร์ต ไทย และต่างประเทศ รวมทั้งงานแฟมมิตติ้ง เป็นต้น

ส่วนอีก 5 แห่ง ตั้งอยู่ในภูมิภาคอื่นๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติขอนแก่น ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH) และ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรีพัทยา

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดแสดงสินค้า ณ เดือนมีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

สถานที่	พื้นที่จัดแสดงสินค้า (ตารางเมตร)	จำนวนห้องประชุม
อิมแพ็ค อารีน่า เอ็กซิปปาร์ค และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (IMPACT)	122,165	55 (2 Ballrooms)
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC)	58,150	28 (2 Ballrooms)
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC)	54,238	55
รอยัล พารากอน ฮอลล์	7,100	6
เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์	6,540	15 (1 Ballroom)
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่	11,340	29
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น	7,510	7
ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH)	7,000	18
ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	5,922	12
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรีพัทยา	5,760	2
รวม	285,725	

ที่มา: www.impact.co.th, www.bitec.co.th, www.qsncc.com, www.royalparagonhall.com, www.centarahotelsresorts.com, www.cmecc-mice.com, www.kice-center.com, www.peachthailand.com, www.icchatyai.com, www.nicepattaya.com

ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2566

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้านักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

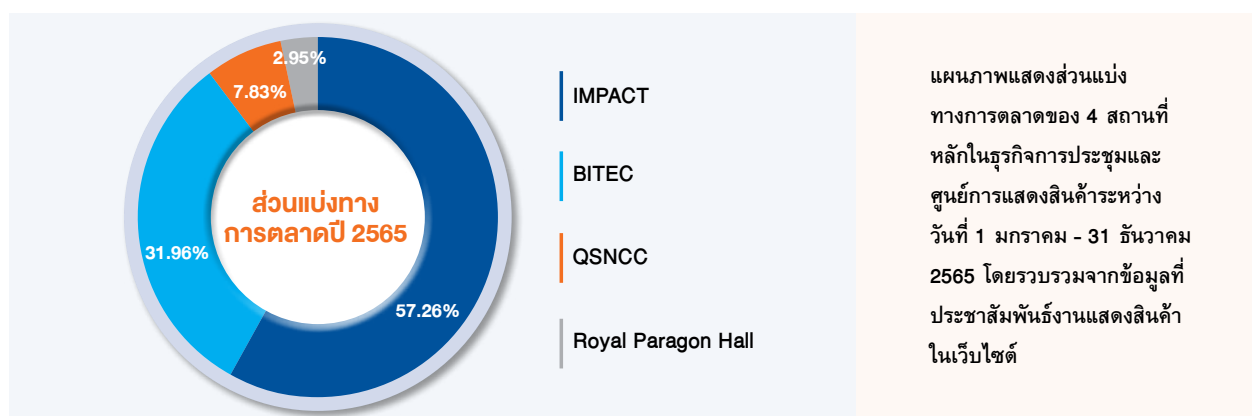


โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการ ที่นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
 ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 - 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน	ยังไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT โดยมีการกำหนดการเปิดใช้งานรถไฟฟ้าสายสีชมพู ในปี 2566
 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ที่ขนถ่ายสินค้าสะดวก รวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ผ่าน	การให้บริการฟู้ดคอร์ทและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก
 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร และขนส่งมวลชนอื่นๆ การปรับโฉมใหม่ที่สวยงาม และการขยายพื้นที่ที่สามารถรองรับการจัดงานอีเวนต์ทุกรูปแบบ	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักได้มาก
 รอยัล พารากอน ฮอลล์	- งานประชุม - งานแสดงคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา ทำให้มีผู้เข้าร่วมชมงานเพิ่มขึ้นจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงผลสินค้า

จากการรวบรวมข้อมูลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งได้รวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อการจัดแสดงสินค้าและนิทรรศการ ของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) และศูนย์แสดงนิทรรศการและการประชุมรอยัลพารากอน ฮอลล์ (Royal Paragon Hall) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 สามารถแสดงส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share) ได้ดังแผนภาพที่ 1

แผนภาพที่ 1 ส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงผลสินค้า ปี 2565



ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประโยชน์ของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

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

2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงานและพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนในระดับนานาชาติและตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักท่องเที่ยวด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนาระบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ซิตี้ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้ให้นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศ ทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็งและสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐาน รวมถึงมีการปรับกฎระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบัน กฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงานนิทรรศการจากต่างประเทศมากนัก และต้องผ่านกระบวนการจากต่างประเทศหลายขั้นตอน กลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องร่วมมือกันหาแนวทางแก้ไขโดยเร่งด่วน เพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชาติ ฉบับที่ 12 ยุทธศาสตร์ที่ 3 หัวข้อการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุม และนิทรรศการนานาชาติ

จากสถานการณ์โควิด-19 กลายเป็นจุดเริ่มต้นของการสร้างวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) ให้กับธุรกิจไมซ์ ที่ต้องปรับตัวรองรับพฤติกรรมผู้จัดงาน และผู้ร่วมงานที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งนอกจากปัจจัยหลักที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ยังต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

1. ด้านสาธารณสุขและความปลอดภัย

การส่งเสริมมาตรฐานความปลอดภัยของการจัดงาน และสถานที่จัดงานทั่วประเทศ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความรู้ และสนับสนุนผู้ประกอบการไมซ์ในการจัดงานอย่างปลอดภัย รวมถึงการพัฒนาสถานประกอบการไมซ์โดยใช้แนวทางจากกระทรวงสาธารณสุข ภายใต้มาตรการของรัฐ อย่างเป็นระบบเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เข้าร่วมงานและผู้จัดงาน

2. ด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและโทรคมนาคม

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีการสื่อสารและโทรคมนาคมให้มีความพร้อม มาใช้ในการจัดงานไมซ์ เพื่อรองรับการจัดงานที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปในอนาคต การใช้เทคโนโลยีออนไลน์จะเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือสำคัญที่จะช่วยเสริมประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้เข้าร่วมงาน และสามารถเป็นแพลตฟอร์มในการเชื่อมต่อเครือข่ายทางธุรกิจกับนักธุรกิจไมซ์ทั่วโลก ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น Hybrid meeting, Virtual seminar, Live streaming, Virtual Exhibition และ Online Business Matching เป็นต้น ส่งผลให้อุตสาหกรรมไมซ์ของไทยมีศักยภาพในการแข่งขันในระดับนานาชาติได้



ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองกรรสด์ฯ

(1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองกรรสด์ฯ ลงทุนได้มาจากการให้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสด์ฯ ลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานจะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสด์ฯ ลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงานนั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสด์ฯ ลงทุน

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน ผู้จัดการกองกรรสด์ฯซึ่งทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองกรรสด์ฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองกรรสด์ฯจะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าเหล่านั้นกลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองกรรสด์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ อิมแพ็คฯ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว

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

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

(5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ายิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์ เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

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

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงที่ละส่วน ทำให้ยังสามารถให้ใช้พื้นที่ได้

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ในอนาคตนั้น กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัสต์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงานที่ผ่านมา อันจะไม่มีผลกระทบต่อจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัสต์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

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

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

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

ความเสี่ยงประการหนึ่งที่กองทรัสต์ฯ จะต้องประสบเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ คือความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การแสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม ในปัจจุบัน จำนวนผู้ประกอบการด้านสถานที่จัดประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยมีผู้ประกอบการเอกชนรายใหญ่อยู่จำนวนไม่มาก โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในประเทศไทยที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวาง ได้แก่ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ Royal Paragon Hall ในส่วนของสถานที่จัดการแสดงในร่มที่เป็นที่รู้จักและยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศไทย ได้แก่ อิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย GMM Livehouse @Central World และ อินเทอร์เน็ต จากการศึกษาผู้ประกอบการแต่ละรายที่มีอยู่ในปัจจุบันจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ตั้งและลักษณะตลอดจนรูปแบบของอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายต่างๆ ภายในประเทศในปัจจุบันยังไม่ถือว่ามีความรุนแรงมากนัก โดยลูกค้าผู้จัดงานแสดงและงานประชุมจะเลือกใช้พื้นที่และสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของงานที่จะจัดขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) สามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้เป็นอย่างดี โดยอาศัยจุดเด่นในด้านลักษณะอาคารสถานที่ที่มีอาคารแสดงสินค้าและนิทรรศการและห้องประชุมที่กว้างขวาง ความสามารถในการรองรับการจัดงานได้หลากหลายรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมายทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ จำนวนที่จอดรถที่สามารถรองรับผู้มาใช้บริการ รวมถึงความสะดวกสบายในการเดินทาง

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์ฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงโดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆ ได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การแสดงและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักในขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2

ตามที่บริษัท อิมแพ็คฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นการลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณากล่าวคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยบริษัท อิมแพ็คฯ นั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของกองทรัสต์ฯ เพิ่มเติม เนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้นเป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลายและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน จะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอันเนื่องมาจากการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเท่านั้น

ทั้งนี้ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะลงทุนในโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ มีนโยบายจะดำเนินการศึกษาความต้องการของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการขยายจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน แต่จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งทางตรงและทางอ้อม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท อิมแพ็คฯ และทรัสต์ฯ ว่า

- ก. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการดำเนินการโครงการขยาย บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับทราบรายละเอียดของโครงการขยาย และจะดำเนินการได้เมื่อมีความเห็นจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าการดำเนินการขยายโครงการดังกล่าวไม่ขัดแย้งกับแนวทางการดำเนินการลงทุนโครงการขยายที่ระบุไว้ข้างต้น และทรัสต์ฯ ได้รับทราบความเห็นดังกล่าวแล้ว
- ข. หากบริษัท อิมแพ็คฯ ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น (นอกเหนือจากกองทรัสต์ฯ) หรือบุคคลอื่น บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทรัสต์ฯ เพื่อให้พิจารณาในการเข้าลงทุนในโครงการขยายก่อนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบุคคลอื่น

ค. นอกจากนั้น เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดย กองทรัสต์ และบริษัท อิมแพ็ค ยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ บริษัท อิมแพ็ค ตกลงให้กองทรัสต์ มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองทรัสต์ สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังบริษัท อิมแพ็ค โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าว เพื่อให้บริษัท อิมแพ็ค พิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็ค ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองทรัสต์ บริษัท อิมแพ็ค จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุน ในโครงการขยายที่เสนอโดยกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็ค จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่า ในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ บริษัท อิมแพ็ค จะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์ โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้แก่บริษัท อิมแพ็ค

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็ค ยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม แต่อย่างใด โดยทีมงานของบริษัท อิมแพ็ค กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของ ธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่อบริษัท อิมแพ็ค ได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสถานะ เศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าใน การลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการ ขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางบริษัท อิมแพ็ค จะพิจารณาจากจำนวนงานที่ลูกค้าสำรองเข้ามาและ ไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน

(9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,860 ล้านบาท หรือ คิดเป็นประมาณร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนั้น กองทรัสต์ อาจมี ความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลง ในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้น ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิในบัญชี เงินฝากธนาคาร, สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ และกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน ซึ่งเมื่อเกิด ความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรม ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ ไม่สามารถซ่อมแซม ทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้คราวเดียวภายในปี 2567 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือก ในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระ คืนหนี้เดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ แล้ว ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินเนื่องจากไม่สามารถทำการระดมทุนเพื่อชำระคืนหนี้เดิม อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกู้ยืมของ กองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความ เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเช่นบริการธุรกรรม แลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและ คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่าและ ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงอินเตอร์โดม (3) ถนนด้านลาน จอตรงกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการ ในโครงการต้องใช้ เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าว ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่าและศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียน ภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างระหว่างอาคาร เหนือที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้ว เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557

สำหรับถนนด้านศูนย์การแสดงอินเตอร์โดมซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 2 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30046 และ 22146) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บีแลนด์”) และ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ อินดัสทรี จำกัด (“บางกอกแอร์พอร์ท”) ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนด้านลานจอตรงกลางแจ้ง P4 P5 P6 ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 3 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 30045 30941 และ 49819) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง” ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่าซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆทั้งแปลง” (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยภาระจำยอม ที่จดทะเบียนให้พื้นที่นั้นเป็นพื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ดีพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอมบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียน ภาระจำยอมได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียง ได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัท อิมแพ็ค ได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจ่ายอคมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการเนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สาม อย่างไรก็ตาม ที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กินพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทางบริษัทยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เป็นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

ทางเข้าออกโครงการที่สะดวกสำหรับผู้ใช้บริการโครงการ คือการใช้ทางพิเศษอุดรรัถยาซึ่งมีทางขึ้นลงทางด่วนอยู่ด้านทิศตะวันตกของโครงการ อย่างไรก็ตาม เส้นทางเดินรถจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ให้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ให้บริการต้องเลี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเลี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำ เนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ให้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้รับรายได้จากผู้ให้บริการน้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายอคมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ให้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแอลซี ได้มีการจดทะเบียนการจ่ายยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองการคดีฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแอลซี และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของลำรางสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องข้ามลำรางสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับลำรางสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อข้ามลำรางสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาลำรางสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามลำรางสาธารณะมาเป็นระยะเวลานานแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องลำรางสาธารณะ ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่นการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามลำรางสาธารณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมลำรางสาธารณะเป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองการคดีฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองการคดีฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองการคดีฯ ลงทุน

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการจ่ายยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองการคดีฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองการคดีฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณะชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองการคดีฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนโครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนการะจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบี&แอลและบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนการะจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปา ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(6) ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและการะ ความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้าน สุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมี ความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อาจต้องมียค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่าง มีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่งหาก ข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณี ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และ การก่อวินาศภัย

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้น ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างประเมินค่า ไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ (ยกเว้นการก่อวินาศกรรม และ การก่อการร้าย) ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์ฯ อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกัน ภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัย ดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับการชดเชย ความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรง ต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สิน เพื่อให้ กองทรัสต์ฯ ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการ ก่อการร้าย

(10) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

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

(11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตามจุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นที่จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และอาคารจอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองทรัสต์ฯ จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็ค อารีน่า โดยกองทรัสต์ฯ ลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน) จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องโดยกองทรัสต์ฯ จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้บริการ ทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

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

ถึงแม้กระนั้นก็ตามกองทรัสต์ฯ อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากบริษัท อิมแพ็คฯ ขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ฯ ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้บริษัท อิมแพ็คฯ จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม P2 บริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่มที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำนวน 4,343 คัน) และหากบริษัท อิมแพ็คฯ ต้องการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้กองทรัสต์ฯ เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หากในอนาคตบริษัท อิมแพ็คฯ จะเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ฯ จากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ก่อนที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถในบริเวณพื้นที่ที่จะจัดหาให้กองทรัสต์ฯ ดังกล่าว ในสัญญาตกลงกระทำการจะระบุให้บริษัท อิมแพ็คฯ แจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ฯ ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ นั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นข้อมูลในการประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้ผู้ใช้บริการของกองทรัสต์ฯ ทราบต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่กองทรัสต์ฯ ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะมีที่จอดรถให้บริการอย่างเพียงพอในการประกอบธุรกิจนั้น ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของบริษัท อิมแพ็คฯ ในเรื่องที่จอดรถนั้น คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถดังกล่าวมีผลผูกพันบริษัท อิมแพ็คฯ ต่อไป แม้ว่าบริษัทฯ และ/หรือบริษัท อิมแพ็คฯ จะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้วก็ตาม

(12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับโรคระบาด

การเกิดโรคระบาดรุนแรง โรคติดต่อ โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายต่อชีวิต หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่อต่าง ๆ เช่น ไวรัสโควิด-19 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ด้วยเช่นกัน เช่น หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้ปิดศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมเป็นการชั่วคราว และการงดเว้นกิจกรรมที่มีการรวมตัวของคนหมู่มาก ทำให้ไม่สามารถจัดงานในพื้นที่ได้ หรือการจัดงานในพื้นที่ลดลง ซึ่งมีผลต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือ

การไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้ใช้และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุทธวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎีกา อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองกฤษฎีกา เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

บริษัท เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทนั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองกฤษฎีกา อาจมีการระงับค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองกฤษฎีกา นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองกฤษฎีกา มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองกฤษฎีกา จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองกฤษฎีกา อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎีกา อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎีกา อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการใช้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองกฤษฎีกา ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ตึงเครียดกว่าสัญญาเดิม

- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเซตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ฯ ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน

(1) ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาของซื้อหน่วยทรัสต์ แม้ว่าอาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงระหว่างผลตอบแทนสองประเภทนี้ แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ก็ไม่ใช่เหมือนกัน และแปรผันไปสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาของซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาสถานะการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี

03

การจัดการและ การกำกับดูแลองค์กรฯ

- ข้อมูลหน่วยกิสต์และ
ผู้ถือหน่วยกิสต์
- โครงสร้างการจัดการ
- การกำกับดูแลองค์กรฯ
- ความรับผิดชอบต่อสังคม
- การควบคุมภายในและการ
บริหารจัดการความเสี่ยง
- การป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ





ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 31 มีนาคม 2566

กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 15,714,500,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าพาร์หน่วยละ 10.60 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2566

ราคาปิด (บาท/หน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาท/หน่วย)	ราคาสูงสุด (บาท/หน่วย)	มูลค่าตามราคาตลาด (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยต่อปี* (หน่วย: ล้านบาท/วัน)	NAV 31 มี.ค. 66 (บาท/หน่วย)	NAV 31 มี.ค. 65 (บาท/หน่วย)
12.90	11.80	17.40	19,124.25	8.32	10.9948	10.8549

* สำหรับรอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	741,250,000	50.00
2	สำนักงานประกันสังคม	96,754,000	6.53
3	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	37,928,600	2.56
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,410,000	1.92
5	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	25,565,000	1.72
6	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,712,500	1.67
7	ธนาคาร ออมสิน	21,210,200	1.43
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	16,841,200	1.14
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,428,200	1.11
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,300,000	1.10

7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

7.4.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป
อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองดังนี้
 - การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาริมทรัพย์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน
 - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนเป็นลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือระบุวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record date) เพื่อรวบรวมหรือกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - **ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)**
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบวัน (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Record date)
 - **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Record date)

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับจุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลประกอบการประจำปีจากรอบระยะเวลาบัญชีดังต่อไปนี้

ปี	2565/2566	2564/2565	2563/2564	2562/2563	2561/2562
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.60	0.10	0.32	0.75	0.85
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก (10.60 บาท)	5.66	0.94	3.02	7.08	8.02
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท) (1) + (2)	0.60	0.10	0.32	0.75	0.85



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-กองทุนและ
ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT Growth REIT) ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัท อิมแพ็คฯ โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

สรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จัดตั้งบริษัท	30 กรกฎาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 99.997)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ.พิชัย นาคิธิกุล นายณภัทร อัสสกุล นายจิรชวร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม
โทรศัพท์	02-833-5579
โทรสาร	02-833-5588
Website	-

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น

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

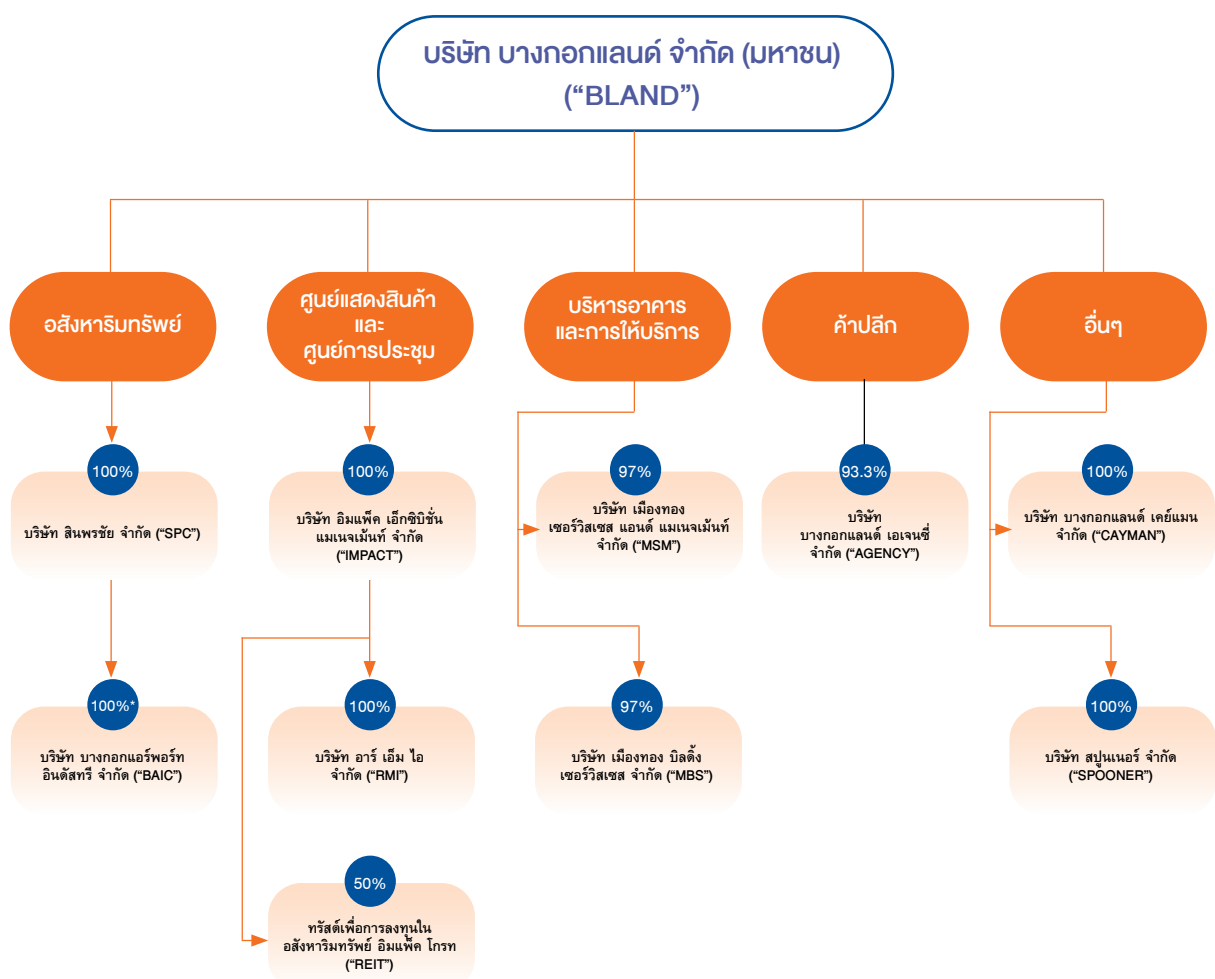


กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็ค เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครือบางกอกแลนด์”) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ดังต่อไปนี้

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครือบางกอกแลนด์ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นดังต่อไปนี้



*ถือโดย BLAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40
ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดทမ်းและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานภาษีและ
ผลการดำเนินงาน

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น โดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,374.40
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์ี จำกัด ("BAIC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สีนพรชัย จำกัด ("SPC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,180.00
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("IMPACT")	100%	47/569-576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้า และการประชุม และ โรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	10.00
บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด ("AGENCY")	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้เช่าพื้นที่	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด ("MBS")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี 11120	ให้บริการดูแลรักษาอาคาร	12.50
บริษัท บางกอกแลนด์ เคย์แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียเฮาส์, แมริสตรัท, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	การจัดการทางการเงิน	\$US 10,000
Spooner Limited ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารสเติล็กซ์เฮาส์ 698 ปรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2

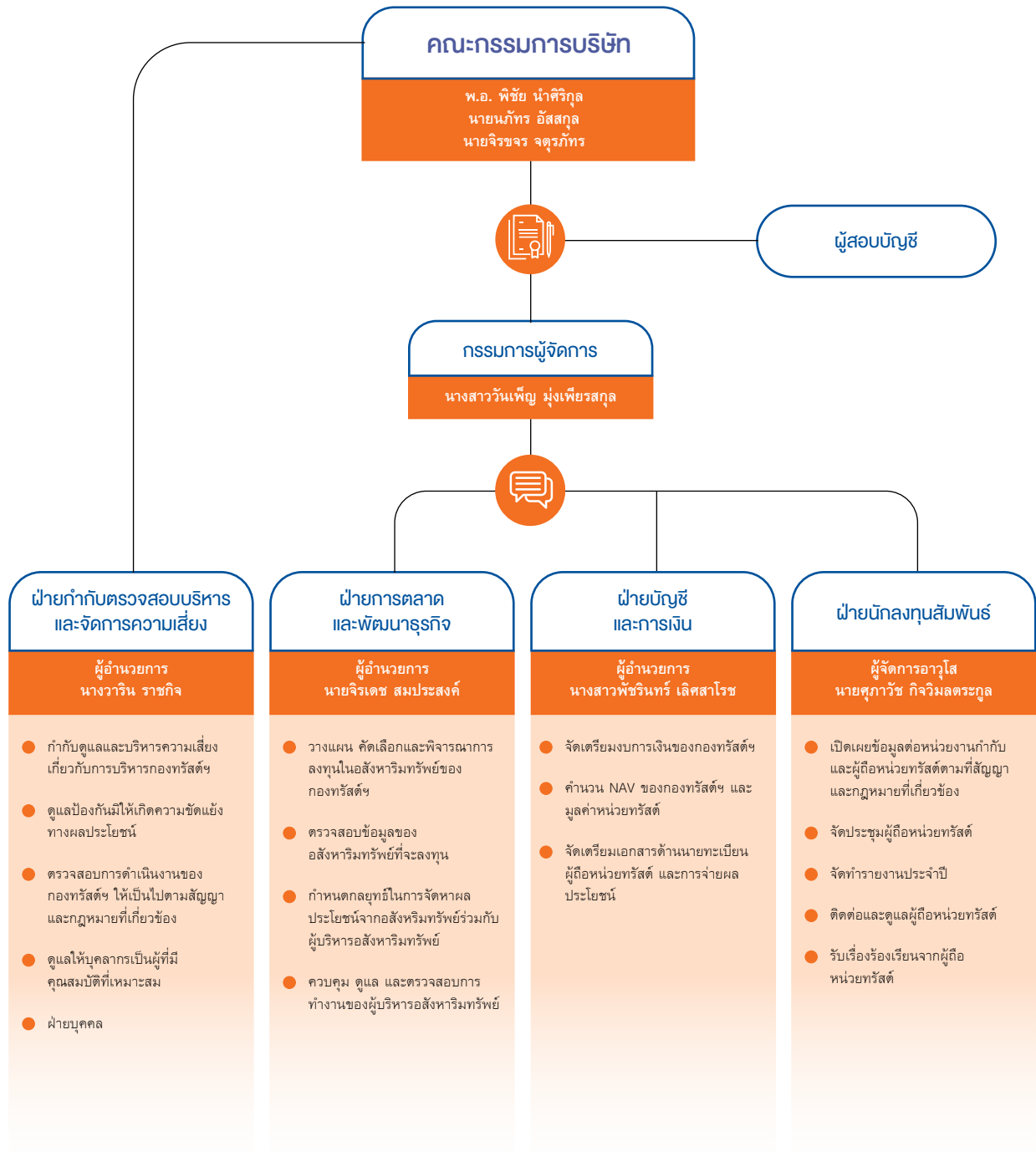
ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครือบางกอกแลนด์ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.bangkokland.co.th> และ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครือบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็ค ซึ่งปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์



8.1.3 โครงสร้างการบริหาร

ก) โครงสร้างบริษัท





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองบรรณาธิการ

2

การดำเนินงาน
ของกองบรรณาธิการ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองบรรณาธิการ

4

ฐาน-การดำเนินงาน
และการดำเนินงาน

รายชื่อและประวัติกรรมการ



พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคีร์กุล
ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2559	Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2520 - 2522	แพทย์ประจำบ้านต่อยอด รพ.เซ็นต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทัฟต์ บอสตัน สหรัฐอเมริกา
2517 - 2520	แพทย์ประจำบ้าน รพ.เซ็นต์ แมรี นีวยอร์ก สหรัฐอเมริกา
2517	แพทย์ฝึกหัด รพ.รามาริบดี
2516	แพทยศาสตรบัณฑิต รพ.รามาริบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ประสบการณ์ทำงาน

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

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองการพิเศษฯการดำเนินงาน
ของกองการพิเศษฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองการพิเศษฯฐานการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นายณภัทร อัสกุล
กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2546	Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2545 - 2547	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
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
2547	เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
2541 - ปัจจุบัน	ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ บริษัท เซ็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด
2541 - 2545	เศรษฐกร สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-การดำเนินงาน
และการดำเนินงาน

นายจิรจรร จตุรภัทร

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2559	Director Certificate Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2558	Thailand CG Forum Governance as driving force for business sustainability CG Forum 3/2015 Risk Oversight: High Priority Roles of the Board ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2553	หลักสูตรการจัดการการต่างประเทศระดับสูง บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)
2548	หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์ Currency swap การค้าพันธบัตรและตลาดการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2546 - 2548	ปริญญามหาบัณฑิต / สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2547	โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบัน บัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ ปารีส ประเทศฝรั่งเศส
2544	การลงทุนใน Unit trust Phillip Securities PTE, Singapore
2539	หลักสูตรการให้บริการลูกค้า / Midland Bank PLC (Member of HSBC), London, United Kingdom
2538	หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2537 - 2541	ศิลปศาสตรบัณฑิตธุรกิจศึกษา วิชาเอกบัญชีและการเงิน มหาวิทยาลัยเวสมินสเตอร์ ลอนดอน สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์ทำงาน

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

ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่องรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย อย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เองในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ฯ
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ แผนธุรกิจรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
9. เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์ฯ

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่านซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ.หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ จากบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำการรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือ

กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

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

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

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



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-การณ์และ
ผลการดำเนินงาน

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์

นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 Director Certificate Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- 2530 บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์ทำงาน

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

นางวาริน ราชกิจ

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ
บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต
มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ประสบการณ์ทำงาน

- 2557 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและ
จัดการความเสี่ยง
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2543 - 2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์
จำกัด



สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองการคลังการดำเนินงาน
ของกองการคลังการจัดการและ
การกำกับดูแลกองการคลังฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นายจิรเดช สมประสงค์

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและ
พัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 Certified Venue Management School (VMS) Venue Management Association, Australia (VMA)
- 2555 วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต 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 แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - 2556 ผู้จัดการอาวุโส Total Reservation บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์ - ธันวาคม 2553 ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2550 - 2553 ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน - กรกฎาคม 2550 ผู้จัดการฝ่ายสถานที่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

นางสาวพัชรินทร์ เลิศสาโรช

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
และการเงิน

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2541 บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2534 บัญชีบัณฑิต สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2564 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2559 - 2564 ผู้ช่วยรองประธานฝ่ายการเงิน บริษัท บางกอกพัฒนามอเตอร์ จำกัด
- 2557 - 2559 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2547 - 2557 นักบัญชี บริษัท โรวีไทย จำกัด





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-การณ์และ
ผลการดำเนินงาน

นายศุภาวิช กิจวิมลตระกูล

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

2565	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
2562	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการและการวิเคราะห์การลงทุน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
2561	หลักสูตรพื้นฐานเลขานุการบริษัท รุ่น 1/2561 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2554	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ทำงาน

2566 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2563 - 2565	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
2562 - 2562	ผู้ช่วยจัดการฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	ผู้ช่วยฝ่ายการเงิน บริษัท พลาสติก และหีบห่อไทย จำกัด (มหาชน)
2559 - 2561	ที่ปรึกษาด้านการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอพี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับ บริษัท อิมแพ็ค ตั้งแต่ มกราคม 2543 - กรกฎาคม 2556
- 2) นางวาริน ราชกิจ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส แผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค ตั้งแต่ มกราคม 2543 - สิงหาคม 2557
- 3) นายจิรเดช สมประสงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็ค ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2553 - กันยายน 2557

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ ในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - หนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ อันอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันนั้น
 - จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำรงเงินกองทุนที่เพียงพอ รองรับค่าใช้จ่ายเพื่อให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และรองรับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานผิดพลาด ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนที่สำนักงาน ก.ล.ต.เป็นผู้กำหนด และอาจจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
 - 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
 - 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ฯ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

- 2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (ก) ระบบการกำหนดนโยบายการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ
 - (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ
 - (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน
 - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมายทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ฯ ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างมีอาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

- (ก) วางแผนการลงทุน กำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุน และการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ
- (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูลการช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุน ข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
- (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีเรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน

2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แบบ 56-REIT1) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

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

- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
 - 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ
- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.3 สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สข. 29/2555
 - 1.4 ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการชำระพิทักษ์ทรัพย์ เต็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

2. การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- 2.1 เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์หรือประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
 - 2.2 ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศสข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - 2.3 ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ฯ ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

3. การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

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

3.2 หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่อกับหรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ฯ ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับ ธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
- (ค) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์ฯ โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ฯ ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม 1. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

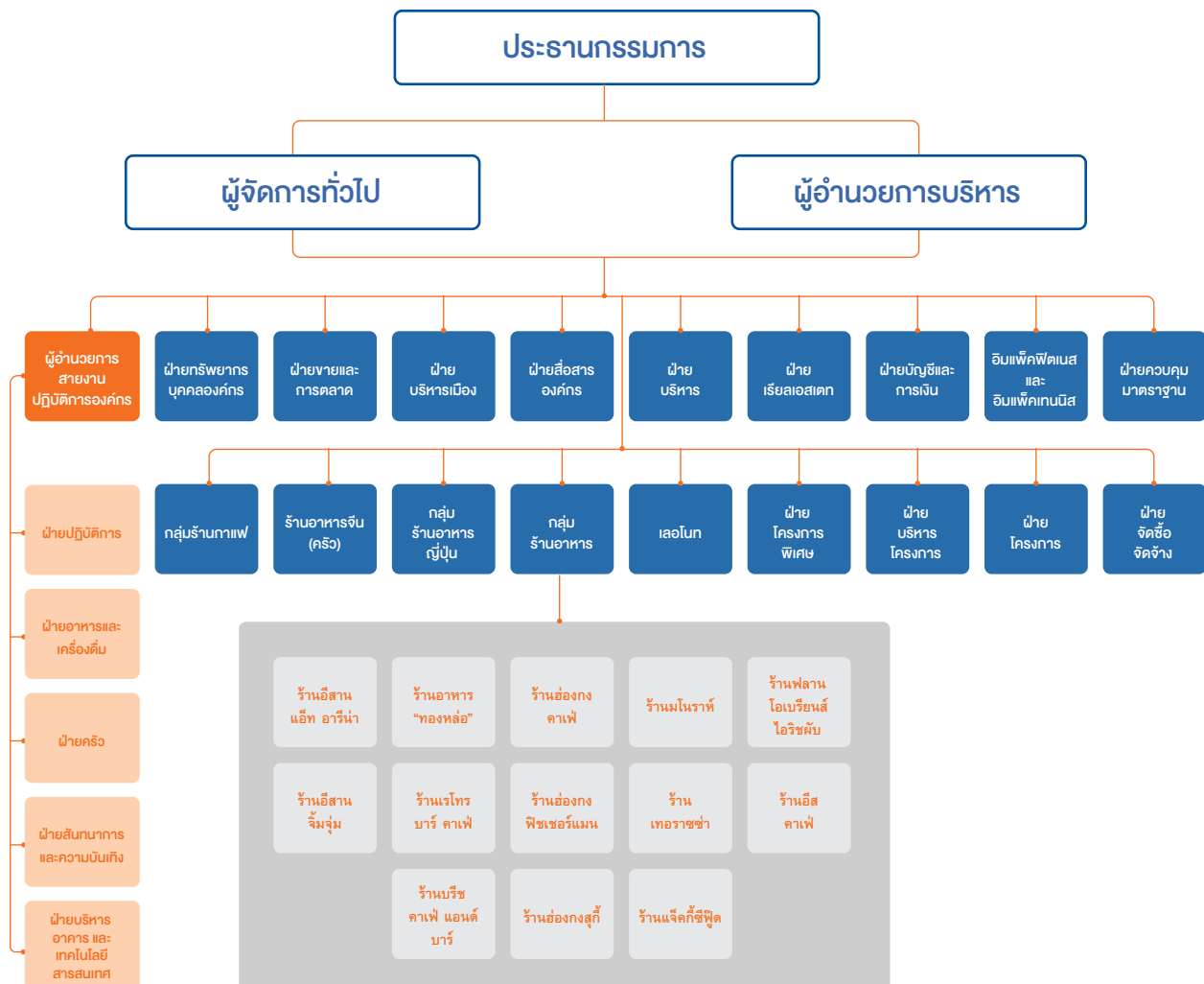
8.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

หมายเหตุ: โครงสร้างการถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดูได้ที่หัวข้อ 2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.2 โครงสร้างการบริหารงาน

1) โครงสร้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



2) รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์	ประธานกรรมการ
นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
นางสาวกุลวดี จินตวร	ผู้อำนวยการบริหาร
นายลอย จุน ฮาว	ผู้จัดการทั่วไป
นายทวีศักดิ์ วีระเกียรติกำจร	ที่ปรึกษาประธานกรรมการ

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการ ใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่า ในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่ง ค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการและ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการ ส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอ ดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดทำบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้ รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลา ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ใน สภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ

(3) การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์ฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

(4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

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

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์: 02-673-3999
โทรสาร: 02-673-3988
เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9999%
2	นายประธาน อัครวรณ	1	0.0000%
3	นางสาวศรัณญา ศิริวันสานต์	1	0.0000%
	รวม	27,154,274	100%

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงทรัสต์

- 1) ทรัสต์ล้าออกจากการทำหน้าที่
- 2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล
- 3) ทรัสต์ชำระบัญชี
- 4) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจ หรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือการสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์
- 5) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

8.4 คณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี



8.5 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่: ชั้น 33 เลอรัชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: 02-264-9090
โทรสาร: 02-264-0789-90
เว็บไซต์: www.ey.com

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่: 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์: 02-009-9000
โทรสาร: 02-009-9991
เว็บไซต์: <http://www.set.or.th/>
อีเมล: SETContactCenter@set.or.th

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: บริษัท เวลท์ แอปพรaisal จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ 11/277 หมู่บ้านอินทวัช 5 ซอยวิชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
โทรศัพท์: 02-948-0928
โทรสาร: 02-948-2259
เว็บไซต์: <http://www.wealthapp.co.th>
อีเมล: wealthappraisal@gmail.com



การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

นโยบายกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ จัดให้มีระบบงานในการควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และงานที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแล และตรวจสอบอย่างชัดเจน

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมกรรมการบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุม ไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติต้องเป็นเอกฉันท์ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม

ในปี 2565/2566 คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	19 พ.ค. 2565	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.05 บาท ในวันที่ 17 มิ.ย. 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
		การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565	ให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ในวันที่ 26 ก.ค. 2565	เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
2	2 มิ.ย. 2565	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)	การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ในวันที่ 26 ก.ค. 2565 เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)	เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
3	11 ส.ค. 2565	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.10 บาท ในวันที่ 8 ก.ย. 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4	11 พ.ย. 2565	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.15 บาท ในวันที่ 9 ธ.ค. 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5	9 ธ.ค. 2565	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
6	26 ม.ค. 2566	ไม่มีเรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ		
7	9 ก.พ. 2565	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.21 บาท ในวันที่ 10 มี.ค. 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

9.4 การลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

พนักงานของบริษัท จะรักษาไว้เป็นความลับซึ่งข่าวสาร และข้อมูลใดๆ ของบริษัท รวมตลอดถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเทคนิค อุตสาหกรรม ธุรกิจการค้า การเงินหรือเรื่องอื่นใดที่พนักงานได้ทราบมาเนื่องจากการเป็นพนักงานของบริษัท โดยพนักงานจะไม่นำข่าวสาร และ ข้อมูลดังกล่าวไปใช้ หรือเปิดเผยให้ผู้อื่นใด หรือแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าจะโดยวิธีใด ในประการที่น่าจะทำให้บริษัท เสื่อมเสียชื่อเสียง ได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

บริษัทมีการดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดระยะเวลาการห้ามการซื้อขายหน่วยทรัสต์และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัททราบล่วงหน้าถึงช่วงเวลาของบริษัท อยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจ อันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ จนถึงภายหลังข้อมูลดังกล่าวให้เผยแพร่ต่อสาธารณะแล้ว รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และการถือครองหน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัท ได้รับความเสียหาย ต้องเสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัท เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้ พนักงาน จะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองกฤษฎีกา

หากกองกฤษฎีกา จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกฤษฎีกาจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินหลักที่กองกฤษฎีกา จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองกฤษฎีกา และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองกฤษฎีกา ไม่สามารถจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองกฤษฎีกา ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองกฤษฎีกา มีหนี้ที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯ ด้วย

6. ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อ ผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

(ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

7. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

8. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ฯ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์ฯ สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

9. ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

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

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ีดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ีในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) หน้าที่ของทรัสต์ีในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มาดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ใดๆ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของทรัสต์ประกอบด้วย) จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

1. พิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ในการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี) บริษัท (โดยจะพิจารณาความเห็นเพิ่มเติมของทรัสต์ประกอบด้วย) จะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - เทียบเคียงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน
 - เทียบเคียงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม
 - กำหนดดัชนีชี้วัดผลงาน โดยต้องมีปัจจัยหลักอย่างน้อย 3 ปัจจัย ดังนี้
 - ก. ปัจจัยรายได้ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ รายได้ที่ทำได้จริง
 - ข. ปัจจัยกำไรขั้นต้น โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ กำไรที่ทำได้จริง
 - ค. ปัจจัยอัตราการใช้พื้นที่ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบงบประมาณ กับ อัตราที่ทำได้จริง
3. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ให้กองทรัสต์ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย โดยการติดตามเป็นประจำทุกปี และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายใน ให้บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ (ถ้ามี)
5. จัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัท ในนามผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่บริษัท จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.8.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการติดตาม ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยอาจมีความเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากทรัสต์ด้วยในบางกรณี) จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มั่นใจได้ว่าในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้รับการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการ
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในโครงการ)
 - (2) ดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการติดตาม ควบคุมและดูแลให้ผู้ให้บริการ/ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาบริการ/สัญญาเช่า
 - (3) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
 - (4) ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan)
 - (5) ควบคุม ติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน
2. บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ (โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ไว้ไว้
3. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์และรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจาก ความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้
4. บริษัทฯ จะพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้ให้บริการ/ผู้เช่าและวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) โดยอาศัยการสนับสนุนและข้อมูลที่เป็นประโยชน์จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าบริการ/ค่าเช่าของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี
5. บริษัทฯ จะกำหนดเงื่อนไขค่าตอบแทนที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอิงกับรายได้หรือกำไรจากการดำเนินงาน หรือ กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
6. บริษัทฯ จะทบทวนอัตราค่าบริการ/ค่าเช่าที่คิดกับผู้ให้บริการ/ผู้เช่า ว่ายังเหมาะสมหรือไม่ (โดยอาศัยข้อมูลและการสนับสนุนที่เป็นประโยชน์จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยเปรียบเทียบกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพื่อกำหนดเงื่อนไขหรือระยะเวลาการให้บริการ/เช่าและอัตราค่าเช่าที่ให้บริการแก่กองทรัสต์ฯ สูงสุดภายใต้สถานการณ์ในขณะนั้น
7. บริษัทฯ จะติดตามและดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนงานที่เกี่ยวข้องในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานควบคุมงานอาคาร ที่จอดรถ ทางเข้าออก การบำบัดน้ำเสีย น้ำทิ้ง การรักษาคูณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคาร การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายใต้งบประมาณที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และได้รับการพิจารณา ให้ความเห็นและเห็นชอบโดยทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์
8. บริษัทฯ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

9. บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในด้าน
 - การจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าเช่า/ค่าบริการโดยครบถ้วน
 - การจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาจ้างกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - การจัดเก็บ ควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ
 - การแบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงิน การบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อก่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - การจัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของต่อบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ด้วย
10. บริษัทฯ จะกำหนดในสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าในกรณีที่บริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือและความเสียหายอย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง บริษัทฯ สามารถยกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

9.8.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

9.9 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ฯ จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทฯ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่า/การเช่า และอัตราราคาเช่าพื้นที่/หรืออัตราราคาตอบแทนการให้ใช้พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
3. บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้ใช้พื้นที่และให้เช่า

4. บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 1. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนโดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนการให้พื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 2. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 3. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์ฯ และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการให้ใช้พื้นที่และ/หรือการให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้/เช่าพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ ออนไลน์และช่องทางทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะใช้/เช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 1. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
 2. ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
 3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา และตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 4. การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

9.10 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (บาท)	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (บาท)
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	102,906,114	73,718,573

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เปิดเผยทันที	- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน - เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ฯ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯ ล่วงหน้า - รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเกิดสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ - เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่/ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ/ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลในตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น/ รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	- รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	- งบการเงิน - รายไตรมาส: 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี - ประจำปี: 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) - การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ - แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี - รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมซึ่งมีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 1.1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 1.2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ใน (1.1) ของข้อนี้

ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับ ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่พักประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ นั้น ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้จริง

2) องค์ประชุม ประธานในที่ประชุม และการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.1) องค์ประชุม

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

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

2.2) ประธานในที่ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใด มีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

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

- (4) ในกรณีที่คณะกรรมการในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คณะกรรมการในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

2.3) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2 ใน 3) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามข้อแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทางซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามข้อ (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อ (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสาม (3) วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมด้วย

3) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

4) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

5) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 5.1 ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ***
- 5.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ หรือการจัดการกองทรัสต์ฯ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

*** ในกรณีเรื่องที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์***

6) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นกรรสด์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

9.13 การสรรหากรรมการ

บุคคลที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรายเดียวหรือหลายรายที่ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.1 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท เสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 2) กรรมการผู้จัดการจะเป็นผู้พิจารณาเสนอชื่อบุคคลที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป โดยพิจารณาดังนี้
 - พิจารณาความเหมาะสมของความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท มีประสบการณ์ในธุรกิจหรือเกี่ยวเนื่อง กับที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบตามที่กำหนด
 - ตรวจสอบรายชื่อว่าเป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - พิจารณาการอุทิศเวลาของกรรมการ โดยหากเป็นกรรมการเดิมที่จะกลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกรวาระ อาจพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ดำรงตำแหน่ง
 - กรณีแต่งตั้งกรรมการอิสระ พิจารณาความเป็นอิสระของบุคคลที่เสนอให้เป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดและหลักเกณฑ์ของบริษัท
- 3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - 3.1) หนึ่งหุ้นมีหนึ่งเสียง
 - 3.2) ให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการทีละคน
 - 3.3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- 4) ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ถัดไปให้กรรมการคนที่ยังอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองการพิเศษ

2

การดำเนินการ
ของกองการพิเศษ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองการพิเศษ

4

ฐาน-การณ์และ
ผลการดำเนินงาน

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

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

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -



ความรับผิดชอบต่อสังคม
(Corporate Social Responsibilities: CSR)



ความรับผิดชอบต่อสังคม



1. ด้านสิ่งแวดล้อม

1.1 นโยบายและกรอบปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์มั่งมีดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความสมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม งดการใช้พลังงานอย่างประหยัด เลือกใช้พลังงานทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแลสถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้ หลัก I am 3R (Reduce, Reuse/Recycle, and Replenish) เพื่อลดผลกระทบที่จะมีต่อสิ่งแวดล้อมและตระหนัก

ถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์มั่งมีจึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเป็นการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญและเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบาย ดังนี้

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

1.2 การจัดการด้านพลังงาน



นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์ม โดยในปี 2565 (เดือนมกราคม - กันยายน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 4 สินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2563 3.32 MJ/m ²	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2565
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	3.19 MJ/m ² (คาดการณ์ที่ลดลง 4.00% จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2563)	ทำได้จริง 3.06 MJ/m ² (ลดได้ 7.83% จากปี 2563)
ผลประหยัด	0.13 MJ/m ²	0.26 MJ/m ²
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	774,163.79 kWh/ปี	1,811,224.19 kWh/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	2,903,114.21 บาท	7,806,376.26 บาท

*หมายเหตุ: เปรียบเทียบกับปี 2563 เนื่องจาก ในปี 2564 มีการจัดงานในพื้นที่น้อยกว่าปกติ ซึ่งเป็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

ผลสรุปการอนุรักษ์พลังงานในปี 2565 บรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายด้านพลังงานและจากการตรวจเช็คผลประหยัดพลังงานเป้าหมายที่วางไว้ร้อยละ 4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถประหยัดพลังงานได้จริงที่ร้อยละ 7.83 หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 7,806,376.26 บาท โดยมาจาก

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการลงทุนต่างๆ เพื่อลดการใช้พลังงานในปี 2565 (มกราคม - ธันวาคม) ดังรายละเอียด ตามตารางต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2565 (kWh)
ดำเนินการลงทุนและบันทึกผลประหยัดในปี 2565		
1	เปลี่ยนหลอดเมทัลฮาไลด์ บริเวณ Royal Jubilee ขนาด 250 วัตต์ มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 100 วัตต์ แทน (MH 250W to LED 100W)	2,046.59
2	เปลี่ยนหลอดพาร์ บริเวณ Royal Jubilee ขนาด 300 วัตต์ มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 30 วัตต์ แทน (Par-300W to LED 30W)	13,359.06
3	มาตรการ BBP (SCADA) ระบบผลิตและควบคุมอุณหภูมิน้ำเย็นอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	250,366.47
4	มาตรการ BBP (SCADA) ระบบผลิตและควบคุมอุณหภูมิน้ำเย็น อาคาร อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	152,046.35
5	ติดตั้ง Air Curtain บริเวณ หน้าห้องแชงไฟร์ 201-203 เชื่อมต่อกับ บริเวณสะพานทางเชื่อมไปยัง โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ อิมแพ็ค	51,182.84
6	ติดตั้ง Air Curtain บริเวณ หน้าห้องแชงไฟร์ 201-203 เชื่อมต่อกับ บริเวณสะพานทางเชื่อมไปยัง อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	51,263.01
7	ติดตั้ง Air Curtain บริเวณ หน้าห้องแชงไฟร์ 201-203 เชื่อมต่อกับ บริเวณ Concourse	23,853.90
8	ติดตั้ง Air Curtain บริเวณ ล็อบบี้ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 2	2,305.33
9	เปลี่ยนหลอดฟลูออเรสเซนต์ ขนาด 13 วัตต์ บริเวณ ห้องน้ำ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1-3 มาใช้หลอดแอลอีดีขนาด 9 วัตต์ แทน (Fluorescent 13W to LED 9W)	3,961.81
10	เปลี่ยน แผงระบายความร้อนใน Cooling Tower อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	33,677.21
11	เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ภายในห้อง A3, A4, A7 และ A8 อาคารอิมแพ็ค อารีน่า	82,155.91
12	เปลี่ยนหลอดไฟ บริเวณ ห้องน้ำอาคารอิมแพ็ค อารีน่า ชั้น 1-4 เป็นหลอด LED	8,446.28

ลำดับ	รายการ	ผลประหยัดในปี 2565 (kWh)
13	เปลี่ยนหลอดไฟ บริเวณ ห้องน้ำ อาคาร 4 และห้องบิสิเนส เซ็นเตอร์ อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม เป็นหลอด LED	6,803.30
14	การบริหารจัดการ การใช้พลังงานตามมาตรการต่างๆ ของอาคารอิมแพ็ค อาร์น่า, อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์, อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และ อิมแพ็ค ฟอรั่ม	1,127,304.06
15	เปลี่ยนหลอดไฟ บริเวณทางเชื่อมใต้ศูนย์อาหารสกายคิธเซ็น เป็นหลอด LED	2,452.10
	คิดเป็นเงินประหยัดได้	1,811,224.19 บาท

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เน้นการบริหารจัดการด้านระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบปรับอากาศ เช่น เมื่อลูกค้าอยู่ในพื้นที่น้อย และใกล้เวลาเลิกงาน ผู้ปฏิบัติจะปิดเครื่องปรับอากาศ แต่ยังเปิดระบบทำน้ำเย็นเลี้ยง AHU อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการแนะนำลูกค้าให้ใช้พื้นที่บริการในพื้นที่ ที่มีการใช้พลังงานร่วมกันมากขึ้น

รายการ	ผลประหยัดในปี 2565 (ม.ค.-ธ.ค.)
ผลประหยัดทางด้าน Operation	1,127,304.05 kWh
คิดเป็นเงินที่ประหยัดได้	4,858,680.46 บาท

นอกจากนี้ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

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

(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กรเพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)



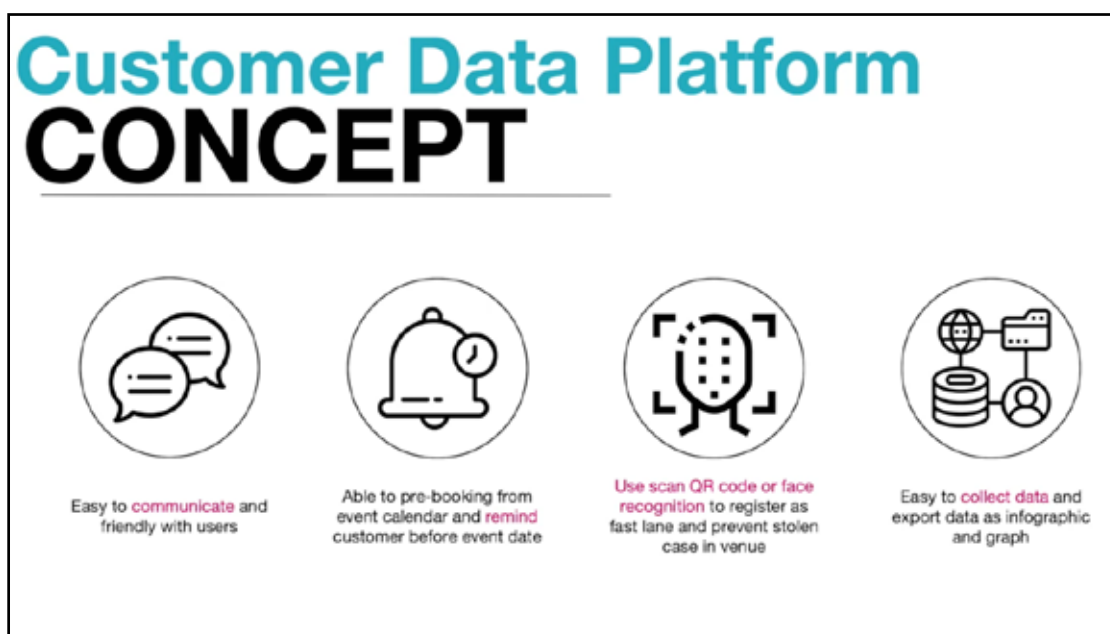
ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 4 อาคาร อาคารอิมแพ็ค อาร์น่า อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อาคารอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์ และอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม

เดือน	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2563 (ม.ค.-ธ.ค) (kWh/m ²)	ปริมาณการใช้พลังงานรวม / พื้นที่แสดงงานปี 2565 (ม.ค.-ธ.ค) (kWh/m ²)	คิดเป็นผลประหยัด (kWh/m ²)
มกราคม	0.97	0.93	-0.04
กุมภาพันธ์	1.00	0.98	-0.03
มีนาคม	1.61	0.89	-0.72
เมษายน	2.31	1.00	-1.31
พฤษภาคม	2.48	0.92	-1.56
มิถุนายน	1.56	0.87	-0.69
กรกฎาคม	1.04	1.01	-0.03
สิงหาคม	0.86	0.83	-0.03
กันยายน	0.84	0.80	-0.04
ตุลาคม	0.71	0.84	0.13
พฤศจิกายน	0.72	0.74	0.01
ธันวาคม	0.88	0.73	-0.06
เฉลี่ย	0.92	0.85	ลดลง 0.07

1.3 นวัตกรรมและเทคโนโลยี



ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานทางบัญชี ระบบการจัดซื้อ ระบบการจัดการคลังสินค้า และระบบการเงิน (Microsoft Dynamics AX) รวมทั้งระบบการวางแผนและบริหารจัดการสำหรับธุรกิจ MICE ที่เรียกว่า EBMS ที่เกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรไม่ว่าจะเป็นฝ่ายขาย ฝ่ายสถานที่ ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นต้น เพื่อการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการที่ดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ยังดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรมและศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น (R2i: คือโครงการส่งเสริมศักยภาพแก่พนักงานของผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดการคิดค้นนวัตกรรมสร้างสรรค์สิ่งใหม่ๆ ในการนำมาใช้พัฒนาในการทำงาน และเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ทางธุรกิจให้โดดเด่นในด้านเทคโนโลยี



2. ด้านสังคม

2.1 การดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารองค์การสงเคราะห์ผู้ประสบภัยฯ ได้ดำเนินการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมง ต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมติการเคารพสิทธิสตรีในรอบเดือนเมษายน 2565 - มีนาคม 2566 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12 คน โดยที่พนักงานหญิงทั้ง 12 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหารองค์การสงเคราะห์ฯ ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กร เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการขับเคลื่อนพลศึกษา การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

2.2 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารองค์การสงเคราะห์ฯ มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,343 คนแบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,248 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 95 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,248 คนประกอบด้วยเพศชาย 599 คน และเพศหญิง 649 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง มีเพศชายอยู่ที่ 44 คน และเพศหญิง 51 คน

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความทุพพลภาพ ผู้บริหารองค์การสงเคราะห์ฯ ของกองการสังคมสงเคราะห์ฯ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลภาพคิดเป็นร้อยละ 0.7 โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีการรับพนักงานที่มีประสพภาวะทุพพลภาพอยู่ที่ 7 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลภาพเป็นพนักงานประจำ ได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค

2.3 การพัฒนาชุมชนและสังคม

กองการสังคมสงเคราะห์ฯ ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคมในปี 2565 (เดือนมกราคม - ธันวาคม) ดังนี้

2.3.1 โครงการบริจาคโลหิต

สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภาภาษาไทยประจำปี 2565 (เดือนมกราคม - ธันวาคม) เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภาภาษาไทยในการจัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อจ่ายให้กับผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองการสังคมสงเคราะห์ฯ ได้ให้สภาภาษาไทยใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการรับบริจาคโลหิตโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จำนวน 4 ครั้ง ณ ห้องแซฟไฟร์ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม ได้แก่

ครั้งที่ 1 วันที่ 9 มีนาคม 2565

ครั้งที่ 2 วันที่ 9 มิถุนายน 2565

ครั้งที่ 3 วันที่ 9 กันยายน 2565

ครั้งที่ 4 วันที่ 9 ธันวาคม 2565



2.3.2 สนับสนุนกิจกรรมมอบทุนการศึกษา

สนับสนุนกิจกรรมมอบทุนการศึกษาโดยมูลนิธิพัฒนาศักยภาพคนพิการ ประจำปี 2565 วันที่ 22 พฤศจิกายน 2565 ณ ห้องแซฟไฟร์ 101-104 อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม



2.3.3 กิจกรรมฉีดวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 สำหรับเด็กและประชาชนจังหวัดนนทบุรี

สนับสนุนภาครัฐจัดกิจกรรม ฉีดวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 ให้กับเด็ก และประชาชนในจังหวัดนนทบุรี ณ อาคาร อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น
เซ็นเตอร์ อาคาร 5-7 จำนวน 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่ 1 วันที่ 12-13 มีนาคม 2565 ครั้งที่ 2 วันที่ 7-8 พฤษภาคม 2565



2.3.4 ความรับผิดชอบต่อนักบริโภค

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

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดงและอาคารจอดรถ โดยในปี 2565 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกิน 2 ครั้ง ของจำนวนงานปี 2565 โดยในปี 2565 ไม่มีเหตุโจรกรรมทรัพย์สิน
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยในปี 2565 ไม่มีอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงาน
3. ลดข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการในการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ ทางด้านการให้บริการรักษาความปลอดภัย ไม่เกิน 4 ครั้ง โดยในปี 2565 ไม่มีข้อร้องเรียนจากผู้มาใช้บริการ

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



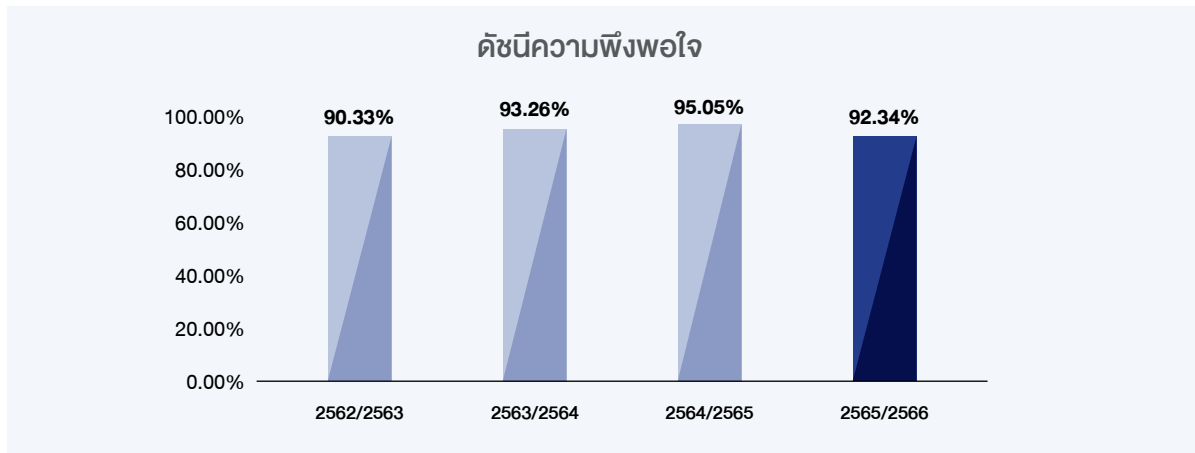
นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ยังตระหนักถึงความสำคัญในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและเครื่องดื่มต่างๆ จึงได้จัดทำนโยบายระบบความปลอดภัยของอาหาร (Food Safety Management) หรือระบบ ISO 22000 ตามมาตรฐาน Food Safety Management System-Requirements for any organization in the food chain ครอบคลุมระบบการจัดการโปรแกรมพื้นฐานด้านสุขลักษณะในครัวผลิตอาหาร

(Food Hygiene) หรือ GMP (Good Manufacturing Practice) และระบบวิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤติที่ต้องควบคุมในการผลิตอาหาร (HACCP) ดังนี้ **“ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า และปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพของระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมาย”** โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากแผนนโยบายขององค์กร 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

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

อนึ่งการเปิดรับความคิดเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้น แบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น อาทิ ทักษะการให้บริการ และการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลายและรสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้า ดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรม และมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมีดัชนีความพึงพอใจของลูกค้า นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2565 - มีนาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 92.34



ข้อมูล ณ เดือนเมษายน 2566

2.3.5. การป้องกันโรคระบาดในพื้นที่ อันเนื่องมาจากสถานการณ์ โควิด-19

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ออกมาตรการป้องกันและเฝ้าระวังเชื้อไวรัสในพื้นที่ที่มีการระบาดในประเทศจีน และเริ่มแพร่ระบาดเข้าสู่ประเทศไทย ซึ่งได้มีการออกมาตรการทันที พร้อมดำเนินการเฝ้าระวัง ฆ่าเชื้อโรค ดูแลพื้นที่การจัดงาน ทุกพื้นที่อย่างเคร่งครัด เพื่อแสดงออกถึงความห่วงใยและใส่ใจลูกค้าผู้มาใช้บริการอย่างเต็มที่ รวมถึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กลุ่มผู้จัดงานได้ทราบถึงความเป็นเจ้าของสถานที่ ที่พร้อมดูแลทุกพื้นที่ให้ปลอดภัย โดยมี 9 มาตรการดังนี้

1. ฉีดพ่นฆ่าเชื้อโรคทุกอาคารด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อไวรัส และทำซ้ำอย่างต่อเนื่อง
2. เพิ่มความถี่การทำความสะอาดจุดสัมผัสสาธารณะ เช่น ราวจับ ลิฟต์ รถ Shuttle Bus ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อไวรัส
3. ทำความสะอาดห้องน้ำทุก 10 นาที ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อไวรัส
4. บริการแอลกอฮอล์เจลล้างมือ ครอบคลุมทุกพื้นที่
5. เพิ่มรอบความถี่ในการล้างระบบปรับอากาศ
6. พนักงานสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่ปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีเจ้าหน้าที่พยาบาลและทีมประสานงานกับโรงพยาบาลกรณีพบผู้ที่มีอาการสุ่มเสี่ยง เช่น มีไข้สูง ไอ เจ็บคอ มีน้ำมูก หรือหายใจเหนื่อยหอบ
8. ให้ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการแพร่ระบาดและการป้องกันโรคผ่านทางสื่อประชาสัมพันธ์
9. จัดเตรียมถังขยะสำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยโดยเฉพาะ

3. ด้านการกำกับดูแลกิจการ

3.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กองทรัสต์ฯ แบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

- 3.1.1. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- 3.1.2. ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- 3.1.3. ผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 3.1.4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 3.1.5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป
- 3.1.6. บริษัทคู่ค้า
- 3.1.7. ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
- 3.1.8. ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

3.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

3.2.1. การจัดหาและจัดตั้งให้มืองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีความน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้แก่ มีทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ฯ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

3.2.2. การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากทรัสต์ที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกันเพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติและสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ฯ สืบต่อไป

3.2.3. การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆ เพื่อบูรณาการมิติต่างๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และธรรมาภิบาลที่เข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนกควบคุมมาตรฐานการจัดตั้งฝ่ายปฏิบัติการ และมีการจัดตั้งส่วนงานความปลอดภัย ฝ่ายบริหารเมือง (City Management) ฝ่ายการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งฝ่ายทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

3.3 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม ดังต่อไปนี้

3.3.1. ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดโดยกองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้าเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม



สรุปข้อมูลสำคัญ
ขององค์กรฯ



การดำเนินงาน
ขององค์กรฯ



การจัดการและ
การกำกับดูแลองค์กรฯ



ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

3.3.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์วางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่เหมาะสม ผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทผู้ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็ว และความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

3.3.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3.4 การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน





การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับ ดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

ฝ่ายการตลาดและพัฒนารธุรกิจ

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

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

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

ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ฯ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2.2 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ
- 2.3 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ
- 2.5 ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- 2.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ
- 2.7 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.8 ระบบการตรวจสอบ และควบคุมภายใน
- 2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบงาน จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูลและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน)
2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ	- ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบัญชีและการเงิน และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	- ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ - ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ - ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)
4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ	- ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-กอนันและ
ผลการดำเนินงาน

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	- ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง) - ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ	ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)
7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบัญชีและการเงินและฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน) - ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบัญชีและการเงิน) - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายบัญชีและการเงิน) - ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายบัญชีและการเงิน)
9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	- ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน - ระบบการรับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)
10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	- ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท - ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของทุกฝ่ายงาน)

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 ข้อมูลการสำรวจระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

กองทรัสต์ มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยบริษัท อิมแพ็ค และผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท อิมแพ็ค ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารหรือสหหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	1.1 บริษัท อิมแพ็ค ใช้/เข้าพื้นที่ระหว่างร้านค้าในกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่เป็นสัญญาของบริษัท อิมแพ็ค จากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหาร ดังต่อไปนี้ - Hong Kong Fisherman - Hong Kong Cafe - Flann O'Brien's Irish Pub - Terrazza Restaurant and Bar - Thonglor Thai Cuisine (เปลี่ยนชื่อจาก Manorah Thai Restaurant) - Bisiro de Champagne - Ease Cafe (Challenger) - Ease Cafe (Forum) - Taisho-Tei Ramen - IMPACT Farm Cafe (6 เดือน)	ราคาเข้าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็ค ซึ่งไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มเครื่องดื่มของกองทรัสต์	ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัท อิมแพ็ค ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนดังกล่าวนั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และบริษัท อิมแพ็ค และมีคุณสมบัติสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหาร ที่กองทรัสต์ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค เทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์) พบว่าอัตราดังกล่าวนี้ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารที่กองทรัสต์ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค นั้นเป็นอัตราที่มีความเหมาะสมและไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ขององค์กรธุรกิจ

2

การดำเนินงาน
ขององค์กรธุรกิจ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลองค์กรธุรกิจ

4

ฐาน-การเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
	ร้านค้าในส่วนของบริษัทโรงแรมโนโวเทล	-	กองทรัสต์ เรียกว่าเช่าและค่าบริการติดตั้งสื่อในอัตราที่เหมาะสมและมีเงื่อนไขการเช่าเดียวกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันรวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการดำเนินการ ค่าเช่าไฟฟ้า และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	
	Taisho-Tei Ramen (Sky Kitchen)	-	กองทรัสต์ ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัทอิมแพค ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ เรียกเก็บจากบริษัทอิมแพค ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการร้านอาหารของบริษัทอิมแพค ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่กองทรัสต์ เนื่องจากพื้นที่เช่า (Sky Kitchen) เป็นลักษณะศูนย์อาหารที่มีบริการส่วนกลางร่วมด้วย อัตราจึงแตกต่างจากอัตราในพื้นที่อื่นๆ ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าวนี้ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่นๆ ซึ่งดำเนินการในร้านอาหาร/เครื่องดื่มบนพื้นที่ Sky Kitchen
	ห้องเก็บของ Retro Bar & Cafe และห้องเก็บของร้านอาหารอิมแพค	-	กองทรัสต์ เรียกว่าเช่าให้บริการพื้นที่ในอัตราที่ตกลงร่วมกันและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	อัตราค่าเช่าที่ต่อเดือน เนื่องจากพื้นที่เช่าเพื่อเก็บของ (Non-commercial) ซึ่งเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งเช่าพื้นที่สำหรับเก็บของเช่นเดียวกัน





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองกรรณัติฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองกรรณัติฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองกรรณัติฯ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	1.2 บริษัท อิมแพค ใช้พื้นที่ของกองกรรณัติฯ เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ	- อัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ที่บริษัท อิมแพค ใช้เพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้ - Big Bad Wolf 2022 - การจัดนิทรรศการโควิด-19 (Pfizer) สำหรับเด็กช่วง อายุ 5-11 ปี (นนท์ Kids) - Thailand International Dog Show 2022 - BCT Expo 2022 - LED Expo Thailand + SMARTTECH ASEAN 2022 - SmartHeart Presents Thailand International Pet Variety Exhibition 12th - Bakery and Sweets Festival 2022 - Medlab + Asia Health 2022 - DigiTech ASEAN Thailand 2022 - Thailand Lifelong Learning & Education Expo 2022 - งานอุตสาหกรรมแฟร์ ของไทยใช้ของดี สร้างอาชีพ เสริมธุรกิจที่ดีพร้อม - Big Bad Wolf 2022 (Dec) - The Foodism Show 2022 - รวมมิตร Charity Concert Festival	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของงานวิจัย

2

การดำเนินการ
ของงานวิจัย

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลงานวิจัย

4

ฐาน-ทฤษฎีและ
ผลการดำเนินงาน

นิยาม/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์ระหว่างกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
	1.3 บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	1.3 บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	กองทรัสต์ เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่บริษัท อิมแพ็ค เพื่อให้บริษัท อิมแพ็ค ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทน การให้ใช้พื้นที่ (Rights Fee) และค่าบริการสาธารณะในสัดส่วนของค่าบริการค่าไฟ ค่าน้ำ ประปา ในอัตราส่วนแบ่ง ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็ค ได้รับจากการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวความปริมาณการใช้จริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	รายได้จากการให้พื้นที่จัดเลี้ยง (Rights Fee) ที่กองทรัสต์ จะเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค ในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และบริษัท อิมแพ็ค โดยกองทรัสต์ จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิในอัตราส่วนแบ่งของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็ค ได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมด บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับการเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่างๆ (รวมถึงบริษัท อิมแพ็ค) บนพื้นที่ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าการคิดอัตราค่าตอบแทนค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม
		1.4 บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่โฆษณาระยะยาวจากกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา	1.4 บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่โฆษณาระยะยาวจากกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา	รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Rights Fee) ที่กองทรัสต์ เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค ในรูปแบบส่วนแบ่ง ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และบริษัท อิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่งซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในหน้าที่ค่าปลีกและพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ ที่จะมีการเรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค นั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ผู้นำมาเปรียบเทียบ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ จะยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ขององค์กร

2

การดำเนินงาน
ขององค์กร

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลองค์กร

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	บริษัท อิมแพ็ค เรียกว่า ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 แล้ว	รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ข้อ 6 ว่าด้วยการการระหว่างกัน
		1.6 บริษัท อิมแพ็ค เข้าใช้สายโทรศัพท์ และสายสัญญาณไฟเบอร์ออปติกสำหรับงานระบบศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค ยารีน ศูนย์การแสดงสินค้า และการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อาคารบางกอกแลนด์ อาคารอินโดร์ โดม และอาคารเดอะ พอร์ทอล	กองทรัสต์ เรียกว่าค่าบริการตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งราคาดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์ โดยทางบริษัท อิมแพ็ค ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณการใช้งานจริงและอัตราที่เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการโทรศัพท์	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยบริษัท อิมแพ็ค เข้าเพื่อการใช้งานสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.7 บริษัท อิมแพ็ค ในส่วนของโรงแรมโนโวเทล ใช้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของกองทรัสต์	กองทรัสต์ เรียกว่าค่าบริการในอัตราที่เหมาะสมเป็นรายเดือนตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน และมีเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัท อิมแพ็ค เข้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักในโรงแรมโนโวเทล ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่จัดงานประชุม หรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค ในการให้บริการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)	กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค ในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management) ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2566	ในส่วนของการค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็ค เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ใช้อัตราเหมาซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางบริษัท อิมแพ็ค เคยเสนอให้แก่ผู้บริกรรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราตามต้นทุนที่กองทรัสต์ จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา



นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.9 บริษัท อิมแพ็ค ในส่วนของอาคาร The Portal ใช้บริการระบบสาธารณูปโภคของกองทรัสต์	กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการจ่ายไฟฟ้า ค่าน้ำเย็น ค่าน้ำดี ในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทรัสต์ เรียกเก็บค่าบริการดับเพลิง เมื่อเกิดเหตุสปริงเกอร์แตก และค่าเชื่อมต่ออุปกรณ์ Wifi ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	อัตราค่าบริการที่เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการคำนวณส่วนเพิ่มเติมของต้นทุนให้ครอบคลุมต้นทุน ค่าบำรุงรักษา และค่าบริการจัดการแล้ว
		1.10 บริษัท อิมแพ็ค ใช้บริการระบบไฟฟ้าและระบบนำประปาสำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารในส่วนที่ดินของบริษัท อิมแพ็ค	กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าบริการคิดตามจริงจากมิเตอร์ที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานราชการในแต่ละเดือน	เป็นอัตราที่เหมาะสมและครอบคลุมต้นทุน เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอยู่ในบริเวณโดยรอบพื้นที่ของกองทรัสต์ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางการค้า แต่เป็นพื้นที่ที่เสริมสร้างทัศนียภาพ หรืออำนวยความสะดวกแก่บุคคลโดยทั่วไป
		1.11 บริษัท อิมแพ็ค ใช้เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการ IMPACT Laundry Room และ สถานที่ใช้กิจวัตรเสริมเพื่อสำหรับ IMPACT Laundry Room	กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการจ่ายไฟฟ้า ค่าน้ำเย็น ค่าน้ำดีในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่ใช่รายได้ของกองทรัสต์ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้กองทรัสต์ จะได้รับรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-การเงินและ
ผลการดำเนินงาน





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.12 บริษัท อิมแพ็ค ในส่วนของ The Portal ให้บริการที่จอดรถในอาคารจอดรถ 1 และ 2 ของ กองทรัสต์ฯ	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าบริการในอัตราค่าและเงื่อนไขการใช้บริการที่จอดรถเดียวกันกับผู้ให้บริการรายอื่น	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้วโดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ เข้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้จัดงาน ผู้เข้าร่วมงานและผู้ใช้บริการที่อาคาร The Portal ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ฯ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล
		1.13 บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้/เช่าพื้นที่วางตู้คอนเทนเนอร์	- กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	เป็นอัตราที่เหมาะสมเนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่สามารถขายได้ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นพื้นที่เช่า โดยกองทรัสต์ฯ ไม่ได้เสียค่าใช้จ่าย
		1.14 กองทรัสต์ฯ ว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีด	- กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบริษัท อิมแพ็คฯ ในการให้บริการซัก อบ รีดในอัตราที่ตกลงร่วมกัน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2566	อัตราค่าบริการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับข้อเสนอของผู้ให้บริการรายอื่น





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดทำและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-กองทุนและ
ผลการดำเนินงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
2. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	- เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ฯ ว่าจ้างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) คิดเป็นร้อยละ 0.25 — 0.50 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว) โดยเก็บเป็นรายเดือน ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee) กำหนดตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี - ค่าธรรมเนียมเก็บเป็นรายปี - ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทนั้นรวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี	โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทแม่ของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อขายสินค้า - Double Lake Booth	กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกันและมีเงื่อนไขเดียวกับผู้เช่ารายอื่นระยะเวลา ตั้งแต่ 29 กันยายน 2565 - 28 กันยายน 2568	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติผลการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล
4. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์ กองทรัสต์ฯ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย



สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
5. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทแม่ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	ให้เข้าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้เอทีเอ็ม	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกัน	สำหรับการให้เข้าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้เอทีเอ็มเป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ
6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ	รายการความช่วยเหลือทางการเงิน	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้กู้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ฯ ในเดือน พฤษภาคม 2558 ที่วงเงินกู้จำนวน 500 ล้านบาท ตกลงอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ ต้องชำระดอกเบี้ยและเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 72 งวด	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด
			ในปี 2565 กองทรัสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมเป็นธนาคารแห่งหนึ่ง	

12.2 นโยบายการกำกับการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้นจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่ง (1) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการกำกับการระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

04

ฐานการเงินและผลการดำเนินงาน

- ความเห็นของทริสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทริสต์ฯ
- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- ฐานการเงินและผลการดำเนินการของกองทริสต์ฯ





1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานข้อมูลและ
ผลการดำเนินงาน

ที่ จน.อ.660605

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

วันที่ 8 มิถุนายน 2566

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

14.1 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566	1 เมษายน 2564 - 31 มีนาคม 2565	1 เมษายน 2563 - 31 มีนาคม 2564
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	20,602.08	20,371.85	20,272.16
หนี้สินรวม	4,302.21	4,279.45	4,266.57
สินทรัพย์สุทธิ	16,299.87	16,092.40	16,005.59
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9948	10.8549	10.7963
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	1,779.38	659.10	1,102.56
รวมค่าใช้จ่าย	827.84	500.33	662.28
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	951.54	158.77	440.28
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	11.58	2.16	6.42
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	963.12	160.93	446.70
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.65	0.11	0.30
งบกระแสเงินสด			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	924.79	222.32	249.39
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(867.74)	(195.19)	(671.96)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	57.05	27.13	(422.57)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	290.35	263.22	685.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	347.40	290.35	263.22

14.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2565
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	34.64	33.38
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	1,768.55	656.52
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	1,779.38	659.10
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	963.12	160.93
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.78	87.11
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	54.46	24.51
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.65	0.11
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.60	0.10

1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินงาน

กองกรรสดำเนินงาน มีรายได้จากกองทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 ทั้งหมด 1,779.38 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 1,768.55 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.22 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 9.61 ล้านบาท ทั้งนี้ กองกรรสดำเนินงาน มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 827.84 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 233.79 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 171.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสดำเนินงาน เท่ากับ 102.91 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 186.11 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรีตี้ เท่ากับ 26.75 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 2.82 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 2.82 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 101.18 ล้านบาท ส่งผลให้กองกรรสดำเนินงาน มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 951.54 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 1.11 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 10.47 ล้านบาท ส่งผลให้กองกรรสดำเนินงาน มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 963.12 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2566 กองกรรสดำเนินงาน มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,602.08 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,302.21 ล้านบาท ส่งผลให้กองกรรสดำเนินงาน มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,299.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9948 บาท

1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองกรรสดำเนินงาน

ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองกรรสดำเนินงาน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสดำเนินงาน มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 1,768.55 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 83
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 6
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับร้อยละ 8
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถเท่ากับร้อยละ 2
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาเท่ากับร้อยละ 1

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองกรรสดำเนินงาน มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2566	ณ 31 มีนาคม 2565
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	34.64	33.38
อัตราาราค่าเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	83.45	32.06

ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสดำเนินงาน มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 1.22 ล้านบาท จากเงินจากรายได้ฝากไว้ในธนาคารกสิกรไทย และ กรุงศรีอยุธยา โดยได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.10 - 0.55 ต่อปี

ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสดำเนินงาน มีรายได้อื่นเท่ากับ 9.61 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าเบี้ยประกันภัยการจ้างงาน และค่าความเสียหายอื่นๆ

(2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสดำเนินงาน มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 233.79 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย

- 1) ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับร้อยละ 55
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัยเท่ากับร้อยละ 23

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2565 จะอยู่ในระดับร้อยละ 13.22 และ ร้อยละ 12.89 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	55
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ	23
ต้นทุนอื่น	ร้อยละ	10
ต้นทุนค่าบริการ	ร้อยละ	5
ภาษีที่ดินและภาษีป้าย	ร้อยละ	7

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสด์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 171.46 ล้านบาท แบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ	45
ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ	29
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ	14
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ	3
อื่นๆ	ร้อยละ	9

ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 9.64 และ ร้อยละ 19.55 ของรายได้รวม ตามลำดับ

(4) กำไรสุทธิของกองกรรสด์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2566 กองกรรสด์ฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 963.12 ล้านบาท มีอัตราต้นทุนการดำเนินงานต่อรายได้เท่ากับ ร้อยละ 33.44 ซึ่งลดลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 21.08 ณ 31 มีนาคม 2565

(5) ค่าธรรมเนียม

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสด์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสด์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสด์ฯ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 102.91 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองกรรสด์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองกรรสด์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 186.11 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละ ของรายได้ทั้งหมดของกองกรรสด์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองกรรสด์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 5.50
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละ ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองกรรสด์ฯโดยคิดเป็นร้อยละ 6.75

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมด อันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองกรรสด์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองกรรสด์ฯ ค่าใช้จ่าย ทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ตามปกติของกองกรรสด์ฯ



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 26.75 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯและรับรองโดยทรัสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 2.82 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 2.82 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท เวิร์ท แอปไพร์ซัล จำกัด จำกัด

(6) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 101.18 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 3,858.23 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - 2.85 และ อัตราอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่

1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,602.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 230.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.13 จาก ณ 31 มีนาคม 2565 รายการที่สำคัญได้แก่

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 504.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 133.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 36
- ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 347.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 20
- ค) ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 62.88 ล้านบาท ลดลง 28.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 81

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคายุติธรรม	19,672.00	19,664.00	0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	504.29	371.15	36
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	347.40	290.35	20
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	62.88	34.75	81
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.53	0.13	316
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.13	3.09	66
สินทรัพย์อื่น	9.85	8.38	18
รวมสินทรัพย์	20,602.08	20,371.85	1

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,302.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 184.63 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 15.19 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 9
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,858.23 ล้านบาท

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้การค้า	20.30	21.56	(6)
เจ้าหนี้อื่น	9.55	5.43	76
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	184.63	169.44	9
รายได้รับล่วงหน้า	170.53	179.77	(5)
เงินประกันความเสียหาย	15.21	11.97	27
หนี้สินอื่น	43.76	20.31	115
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,872.00	(100)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,858.23	1,998.97	93
รวมหนี้สิน	4,302.21	4,279.45	1

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,299.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 207.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.29 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9948 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.8549 บาท

1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 924.79 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 963.12 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 867.74 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 755.65 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 1,872 ล้านบาท รับเงินกู้ยืมระยะยาว 1,860 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 100.09 ล้านบาท ลดลง จาก 31 มีนาคม 2565

	ณ 31 มีนาคม 2566	ณ 31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	924.79	222.32	316
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(867.74)	(195.19)	345
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	57.05	27.13	110
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นปี	290.35	263.22	10
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ปลายปี	347.40	290.35	20



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐาน-การเงินและ
ผลการดำเนินงาน

1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 20.00
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	10.42 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.70 เท่า
Debt Service Coverage Ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.31 เท่า

(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 86.78 และร้อยละ 54.46 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2566	ณ 31 มีนาคม 2565
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.78	87.11
อัตรากำไรการดำเนินงาน (ร้อยละ)	53.80	24.18
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	54.46	24.51

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 2.09 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็มี อัตราเงินสด เป็น 0.78 เท่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 36.23 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า ลดลงจาก 27 วัน ณ 31 มีนาคม 2565 เป็น 10 วัน ณ 31 มีนาคม 2566

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2566	ณ 31 มีนาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.09	0.31
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.78	0.13
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	36.23	13.55
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	10	27

1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 951.54 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 1.11 ล้านบาท และ มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 10.47 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 963.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น กำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.65 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 มีนาคม 2565 ที่เท่ากับ 0.11 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ของ ปี 2565/2566 เท่ากับ 0.60 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคา ตลาด ณ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 5.66 และร้อยละ 4.65 ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	0.10	8 กันยายน 2565	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565	0.15	9 ธันวาคม 2565	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2565	0.21	10 มีนาคม 2566	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	0.14	16 มิถุนายน 2566	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.60	0.10
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.60	0.10
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558	5.66	0.94
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 (12.90 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 17.10 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565)	4.65	0.58

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจด้านการท่องเที่ยว และบริการ รวมถึงการบริโภคภายในประเทศ ฟื้นตัวได้ดีขึ้น โดยจากการคาดการณ์ของสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ (Business / MICE Traveler) ประมาณ 18.55 ล้านคนในปี 2566 โดยแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจจากต่างประเทศ 760,000 คน และนักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจภายในประเทศ 17.99 ล้านคน และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต
- 2) การกู้ยืม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ฯ ต้องรับภาระ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการใช้พื้นที่ และการเกิดการจัดงานใหม่ๆ ของลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 3) ความไม่แน่นอนของภาคการเมือง ซึ่งนโยบายของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งในเชิงบวก เช่น การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการจัดงานโดยรัฐมากขึ้น หรือเชิงลบ เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการจัดงาน ด้านค่าแรง เป็นต้น

รายงาน และ งบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท
31 มีนาคม 2566



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.1 กองทรัสต์ฯมีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่รับรู้ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 1,769 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.4 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ราย และอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากการให้บริการพื้นที่ได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทรัสต์ฯออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชีและสุ่มตรวจสอบรายการปรับปรุงบัญชีที่สำคัญที่ผ่านไประยะสำคัญทั่วไป

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 19,672 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคตในการบริหารเงินลงทุน รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายละคนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือกองทรัสต์ฯต้องหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วรรณวิไล เพชรสร้าง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5315

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 18 พฤษภาคม 2566

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: บาท)			
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	19,672,000,000	19,664,000,000
(ราคาทุน: 31 มีนาคม 2566: 19,601 ล้านบาท			
31 มีนาคม 2565: 19,601 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	504,289,800	371,152,986
(ราคาทุน: 31 มีนาคม 2566: 502 ล้านบาท			
31 มีนาคม 2565: 370 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 14	347,399,279	290,349,081
ลูกหนี้			
จากการให้บริการพื้นที่	8, 14	62,877,710	34,758,381
จากดอกเบี้ย	14	535,916	128,969
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		5,129,258	3,091,894
สินทรัพย์อื่น	14	9,850,869	8,373,059
รวมสินทรัพย์		20,602,082,832	20,371,854,370

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานภาษีเงินได้
และการคำนวณ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	14	20,298,002	21,557,186
เจ้าหนี้อื่น		9,547,329	5,431,506
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	184,632,479	169,443,416
รายได้รับล่วงหน้า	14	170,525,752	179,765,290
เงินประกันความเสียหาย	14	15,214,772	11,968,554
หนี้สินอื่น	14	43,764,109	20,315,071
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9, 14	-	1,872,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9, 14	3,858,228,347	1,998,973,667
รวมหนี้สิน		4,302,210,790	4,279,454,690
สินทรัพย์สุทธิ		16,299,872,042	16,092,399,680
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
กำไรสะสม	10	585,372,042	377,899,680
สินทรัพย์สุทธิ		16,299,872,042	16,092,399,680
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.9948	10.8549
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		1,482,500,000	1,482,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์	31 มีนาคม 2566		31 มีนาคม 2565	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6) โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ที่ตั้ง ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	192-2-88.6 ไร่ / 167.162 ตร.ม.	19,601,156,083	19,672,000,000	19,601,156,083	19,664,000,000
		19,601,156,083	19,672,000,000	19,601,156,083	19,664,000,000

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5)

หน่วยลงทุน กองทุนเปิด เค เอสเอฟ พลัส กองทุนเปิด เคที ดราสตาห์ พลัส กองทุนเปิด เค ฟันด์ 3 เดือน รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมเงินลงทุน	-	-	-	270,000,000	270,962,261	1.35
	301,820,055	304,269,800	1.51	100,000,000	100,190,725	0.50
	200,000,000	200,020,000	0.99	-	-	-
	501,820,055	504,289,800	2.50	370,000,000	371,152,986	1.85
	20,102,976,138	20,176,289,800	100	19,971,156,083	20,035,152,986	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของงบกำไรสุทธิ

2

การดำเนินการ
ของงบกำไรสุทธิ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลงบกำไรสุทธิ

4

ฐาน-การประเมินและ
ผลการดำเนินงาน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	14	1,768,545,830	656,524,271
รายได้ดอกเบี้ย	14	1,223,580	435,655
รายได้อื่น	14	9,609,813	2,136,567
รวมรายได้		1,779,379,223	659,096,493
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่	14	233,789,819	84,655,191
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.1, 14	102,906,114	73,718,573
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12.2, 14	26,755,884	30,008,470
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3	2,826,056	2,891,468
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.4, 14	186,108,699	64,680,640
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,815,000	2,788,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13, 14	171,461,683	128,823,808
ต้นทุนทางการเงิน	14	101,177,918	112,764,861
รวมค่าใช้จ่าย		827,841,173	500,331,011
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		951,538,050	158,765,482
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		1,114,456	256,989
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		10,469,745	1,907,750
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		11,584,201	2,164,739
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		963,122,251	160,930,221

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: บาท)			
	หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		951,538,050	158,765,482
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,114,456	256,989
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		2,469,745	907,750
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		8,000,000	1,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		963,122,251	160,930,221
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11	(755,649,889)	(74,120,947)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		207,472,362	86,809,274
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		16,092,399,680	16,005,590,406
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		16,299,872,042	16,092,399,680

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของงบการเงิน

2

การดำเนินการ
ของงบการเงิน

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลงบการเงิน

4

ฐานการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	963,122,251	160,930,221
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(600,000,000)	(230,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	470,447,387	130,544,187
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	(28,119,329)	27,407,544
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(406,947)	13,733
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(2,037,364)	557,866
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,477,810)	1,076,781
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	(1,259,184)	5,246,390
การเพิ่มขึ้น ในเจ้าหนี้อื่น	4,115,823	683,714
การเพิ่มขึ้น ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,189,063	21,362,461
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า	(9,239,538)	15,784,493
การเพิ่มขึ้น ในเงินประกันความเสียหาย	3,246,218	103,040
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	21,618,627	(21,987,229)
ต้นทุนทางการเงิน	101,177,918	112,764,861
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(1,114,456)	(256,989)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(10,469,745)	(1,907,750)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	924,792,914	222,323,323
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาว	(1,872,000,000)	(4,458,333)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาว	1,860,000,000	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(755,649,889)	(74,120,947)
จ่ายดอกเบี้ย	(100,092,827)	(116,616,464)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(867,742,716)	(195,195,744)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	57,050,198	27,127,579
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	290,349,081	263,221,502
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 7)	347,399,279	290,349,081

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

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

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 50

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน โดยเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่ไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชานั้น นอกจากนั้นแล้ว ยังกำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่างๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนองบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการพื้นที่ บันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.3 ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ที่แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม)

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

4.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่าง ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการ วัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการ ประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลย พินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิง จากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4.2 เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่ สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวโดยใช้วิธีการและ ข้อสมมติฐานที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
ยอดคงเหลือต้นปี	371,153	270,532
เพิ่มขึ้น	600,000	230,000
จำหน่าย	(469,333)	(130,287)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,470	908
ยอดคงเหลือปลายปี	504,290	371,153

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	19,664,000	19,663,000
บวก: กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	8,000	1,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	19,672,000	19,664,000

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

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	13 - 58	10 - 50	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00	9.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเติบโตของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ)	1.5 - 3.0	0.5 - 2.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการรายวัน (บาทต่อตารางเมตร)	53 - 215	40 - 191	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
เงินสด	315	537	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	328,323	191,961	0.20 - 0.55	0.20
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	18,725	97,821	0.10 - 0.35	0.10
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	34	28	-	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	347,084	289,812		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	347,399	290,349		

กองทรัสต์ฯ ได้จัดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวนเงินประมาณ 347 ล้านบาท (31 มีนาคม 2565: จำนำและโอนสิทธิเรียกร้องเงินในบัญชีเงินฝากธนาคาร จำนวนเงินประมาณ 290 ล้านบาท) ไว้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ สามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

8. ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้คงชำระ	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	61,042	32,670
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,782	937
3 - 6 เดือน	54	919
6 - 12 เดือน	-	161
มากกว่า 12 เดือน	-	71
รวม	62,878	34,758
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
รวม	62,878	34,758

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 72 งวด	-	1,872,000
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2567	2,000,000	2,000,000
3. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,860 ล้านบาท อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.85 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2567	1,860,000	-
รวม	3,860,000	3,872,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้หรือตัดบัญชี	(1,772)	(1,026)
รวม	3,858,228	3,870,974
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(1,872,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,858,228	1,998,974

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการจดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ (31 มีนาคม 2565: จดจำนองที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ)

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินจำนวนหนึ่งแห่งและสองแห่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท และ 280 ล้านบาท ตามลำดับ

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	1,872,000
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,858,228	1,998,974
รวม	3,858,228	3,870,974

10. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	7,082,319	6,923,553
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	35,585	35,328
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	71,514	69,606
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(6,811,518)	(6,737,397)
กำไรสะสมต้นปี	377,900	291,090
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	963,122	160,931
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่างปี	(755,650)	(74,121)
กำไรสะสมปลายปี	585,372	377,900

11. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
10 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.05	74,121
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น			74,121

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทใหญ่ของทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้บริการพื้นที่			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	478,537	240,887	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	290	290	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	317	317	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,196	430	อัตราร้อยละ 0.20 - 0.55 ต่อปี
รายได้อื่น			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	830	573	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,879	3,015	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	102,906	73,719	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	26,756	30,008	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	186,109	64,681	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.4



1

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2

การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯ

3

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

4

ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	9,581	9,402	ตามที่จ่ายจริง
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	346	346	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน			
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2,260	18,773	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	328,357	191,989
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	38,892	18,745
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	26	-
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	516	125
สินทรัพย์อื่น		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	590	411
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	8,519	2,253
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	107,953	38,214
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	16,684	65,833
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	4,338	25,903
เงินประกันความเสียหาย		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,976	1,680
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	-	47
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	80	80
รายได้รับล่วงหน้า		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,618	5,889
หนี้สินอื่น		
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	-	207
เงินกู้ยืมระยะยาว		
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	-	492,708

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาว	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			(หน่วย: พันบาท)
	31 มีนาคม 2565	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	492,708	-	(492,708)	-
รวม	492,708	-	(492,708)	-

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

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

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 360 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16. ภาระผูกพัน

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

16.1.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16.1.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

จ่ายชำระภายใน:	(หน่วย: ล้านบาท)	
	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2565
1 ปี	77	65
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	35	56
มากกว่า 5 ปี	-	1

16.2 การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 36.4 ล้านบาท โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้าประกันการใช้ไฟฟ้า

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 479 ล้านบาท (31 มีนาคม 2565: มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 3 ราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 443 ล้านบาท)

18. การบริหารความเสี่ยง

18.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

18.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ และเงินฝากกับสถาบันการเงินและเงินลงทุนในตราสารหนี้ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากความเสี่ยงด้านเครดิตคือมูลค่าตามที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้ และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้จากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้ไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินฝากกับธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการกระจายการลงทุนและเลือกลงทุนในกองทุนเปิดซึ่งลงทุนในตราสารหนี้ที่มีระดับความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

18.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ซึ่งกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว ดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

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

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์ฯการดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์ฯการจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

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

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	371,153	371,153	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	289,782	567	290,349	0.10, 0.20
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ หนี้สินทางการเงิน	-	-	34,758	34,758	-
เจ้าหนี้การค้า	-	-	21,557	21,557	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	5,432	5,432	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	169,443	169,443	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	11,969	11,969	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,872,000	-	1,872,000	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,998,974	-	1,998,974	อัตราอ้างอิงตาม สัญญาเงินกู้บวก อัตราดอกเบี้ยคงที่



18.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ฯอาจได้รับความเสียหายอันสืบเนื่องมาจากที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดและ/หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอตามความต้องการและทันต่อเวลาที่กองทรัสต์ฯจะต้องนำไปชำระภาระผูกพันได้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ฯมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยจัดให้มีการติดตามและวางแผนเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565						
	เมื่อ				ไม่มี	
	ทวงถาม	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	กำหนด	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	371,153	-	-	-	-	371,153
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	290,349	-	-	-	-	290,349
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่	-	34,758	-	-	-	34,758
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	-	21,557	-	-	-	21,557
เจ้าหนี้อื่น	-	5,432	-	-	-	5,432
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	169,443	-	-	-	169,443
เงินประกันความเสียหาย	-	11,969	-	-	-	11,969
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,872,000	1,998,974	-	-	3,870,974

18.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

31 มีนาคม 2565				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	19,664,000	19,664,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	371,153	-	371,153

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5 และ 6 ตามลำดับ

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2566 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีที่มีมูลค่า รวมทั้งสิ้น 195 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมถึงเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียม เพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีเพื่อเชื่อมสถานีกับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งสิ้น 162 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2566 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.14 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 207.55 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเดือน มิถุนายน 2566

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2566

กสิศดี

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

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10

คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนปิ่นเกล้า 3

ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

โทร. +66 (0) 2 833 5589

แฟกซ์. +66 (0) 2 833 5588

อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทร. +66 (0) 2 833 5589

อีเมล : enquiry@rmicompany.co.th



www.impactgrowthreit.com

