

ส่วนที่ 1

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 กลีกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 กันยายน 2557

1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ 31 มีนาคม 2569

มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	16,011.00	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	10.80
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	1,482.50	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	15,714.50
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	16,518.62	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	11.1424
ราคาพาร์ต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.60	ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	0.97
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์ฯ	22 กันยายน 2557		

1.3 สัดส่วนการลงทุน

การลงทุนทางตรง (ร้อยละ)	100	ถือกรรมสิทธิในสินทรัพย์ (ร้อยละ)	100
-------------------------	-----	----------------------------------	-----

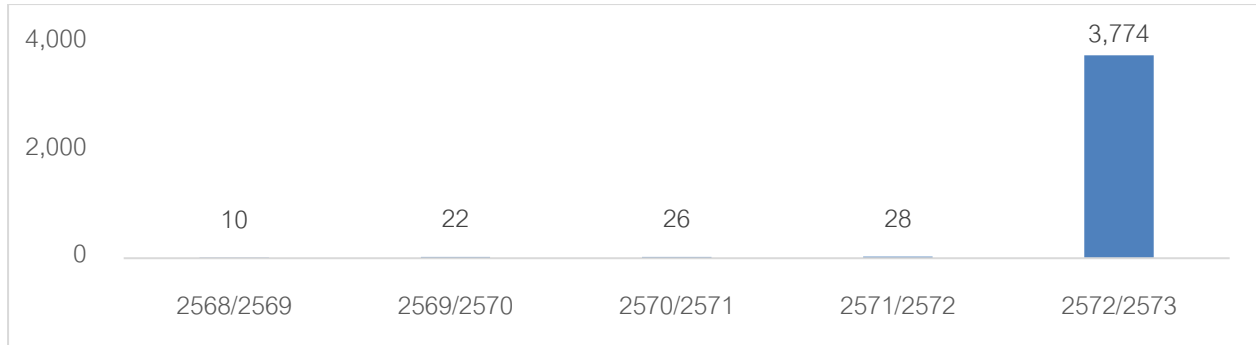
1.4 โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ

สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	21,067.49	กำไรสะสม (ล้านบาท)	804.12
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	4,548.87	สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ)	18.24
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	16,518.62	ราคาปิด ณ 31 มีนาคม 2569 (บาท)	10.80

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

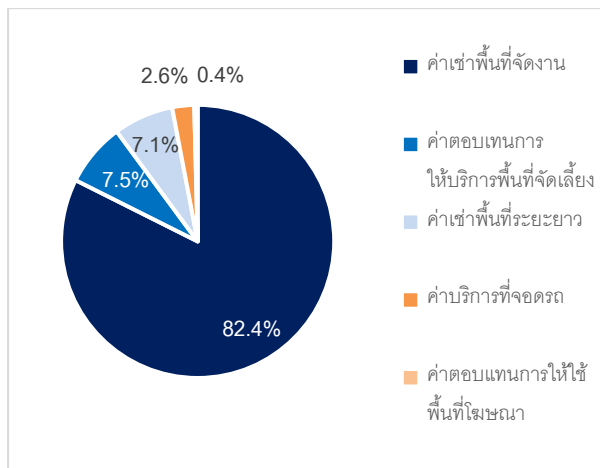
IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมระยะยาว (ล้านบาท)

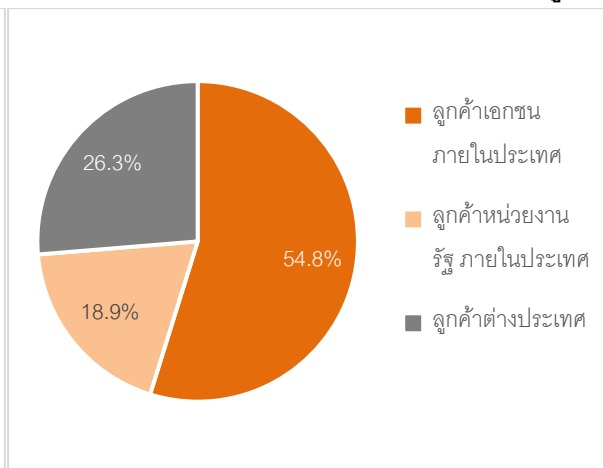


1.5 โครงสร้างรายได้

1.5.1 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของรายได้



1.5.2 โครงสร้างรายได้แบ่งตามประเภทของลูกค้า



1.6 ข้อมูลทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ผู้ประเมิน
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่ดินและอุปกรณ์อาคาร	19,996 ล้านบาท	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
1. ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า		
2. ศูนย์การแสดงผลสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม		
4. อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์		

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

1.7 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

1.7.1 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	สำนักงานประกันสังคม	123,239,400	8.31
3	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	54,070,800	3.65
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	32,878,600	2.22
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	31,486,400	2.12

1.7.2 หุ้นต่างด้าว

1. ซื้อจำกัดหุ้นต่างด้าว (ร้อยละ)	49.0
2. การถือครองหุ้นต่างด้าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ร้อยละ)	1.3

1.8 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1.8.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

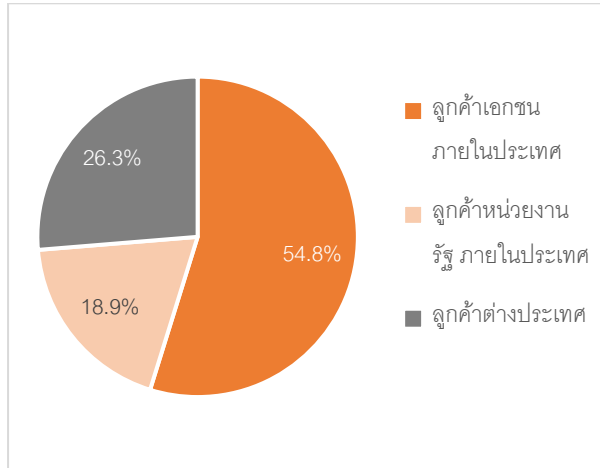
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

1.8.2 ตารางเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

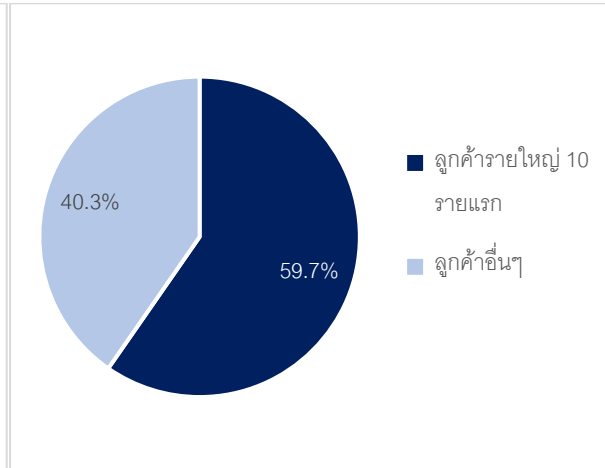
รายการ	2568/2569	2567/2568	2566/2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67	0.54	7.145
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.69	0.67	0.54	7.145

1.9 สัดส่วนรายได้

1.9.1 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้า

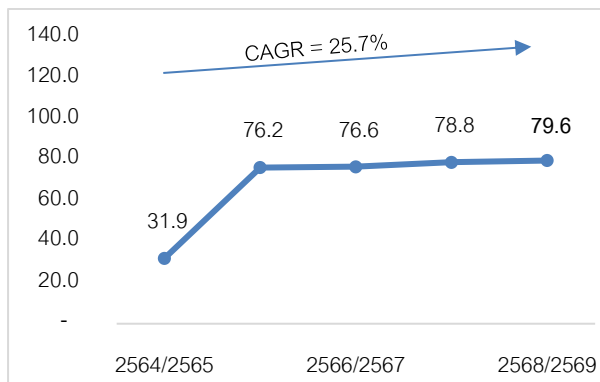


1.9.2 สัดส่วนรายได้ตามลูกค้ารายใหญ่

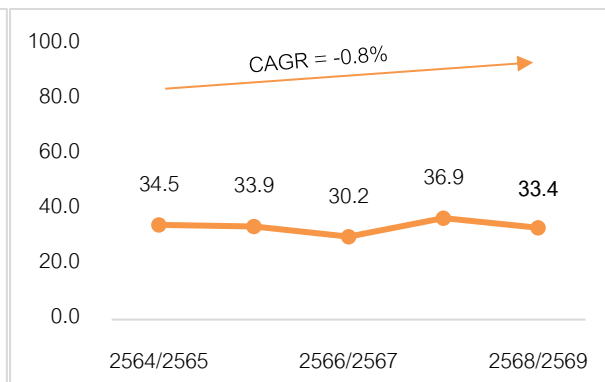


1.10 ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี

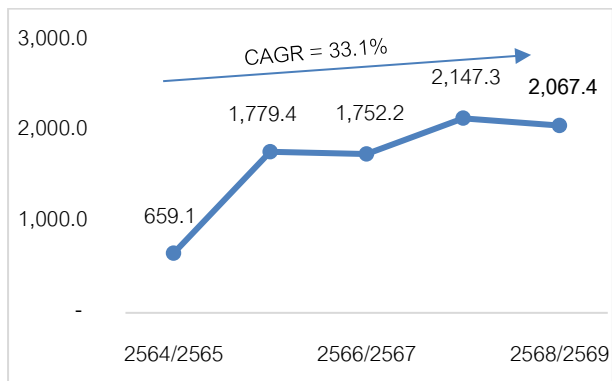
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี (บาท/ตารางเมตร)



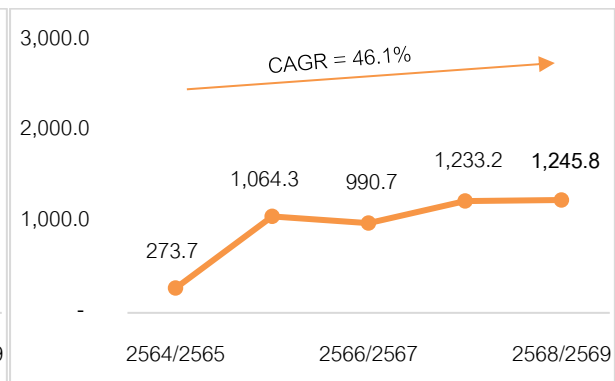
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)



รายได้ (ล้านบาท)



EBITDA (ล้านบาท)



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

1.11 ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	1 เมษายน 2568	1 เมษายน 2567	1 เมษายน 2566
		– 31 มีนาคม 2569	– 31 มีนาคม 2568	– 31 มีนาคม 2567
รายได้รวม	ล้านบาท	2,067.41	2,147.26	1,752.20
รายได้อื่น	ล้านบาท	26.20	47.59	25.92
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงิน ได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	1,245.76	1,233.21	990.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	ล้านบาท	1,139.90	1,100.05	854.25
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์	บาท	0.77	0.74	0.58
อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วย	บาท	0.69	0.67	0.54
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ	18	18	19
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ	2.48	3.45	3.54
งบกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรม ดำเนินงาน	ล้านบาท	1,199.06	1,089.61	951.01
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหา เงิน	ล้านบาท	(1,232.30)	(1,021.95)	(993.85)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	(33.24)	67.66	(42.84)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	16,518.62	16,505.21	16,294.56
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	11.1424	11.1333	10.9912
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	0.97	0.86	1.08
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	6.39	6.98	4.54

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	ล้านบาท	16,011.00	14,232.00	17,641.75
ราคาปิด ณ สิ้นปี (Closing Price)	บาท	10.80	9.60	11.90

1.12 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

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

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

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

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

ประเภทรายงานผู้สอบบัญชีปี 2568/2569: ไม่มีเงื่อนไข

1.13 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

1.14 ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่เรียกเก็บจริง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ ของกำไร สุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ฯ	105.11	9.22
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ฯ	27.33	2.40

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ	3.29	0.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ร้อยละ 5.50 ต่อปีของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ร้อยละ 6.75 ต่อปีของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ	207.36	18.19
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่ย้ายจริง	3.60	0.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามที่ย้ายจริง	247.43	21.71
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	ตามที่ย้ายจริง	4.19	0.37
รวมค่าใช้จ่าย		598.31	52.49

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

- 1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer)
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่า/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- 5) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 6) การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนาขยายโครงการ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ เนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก
- 2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39)
- 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33)
- 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ 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 ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต

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 นิวเจเนียว ชั้น 10 ถ.ปิ่นเกล้า 3
ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี 11120
โทรศัพท์: 02-833-5589
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
เว็บไซต์: www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ

1. ข้อมูลทั่วไป

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 เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

1) วัตถุประสงค์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

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

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

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

2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ มีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

การลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้เช่าพื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีการทำธุรกรรมกับ บริษัท อิมแพ็คฯ 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 ดังนั้นจึงมีการวางแผนเพื่อขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมถึงกลุ่ม

ลูกค้าต่างประเทศมากยิ่งขึ้น 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 มีน้อยซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้จะมีส่วนช่วยเพิ่มอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการโดยรวมให้เพิ่มสูงขึ้นได้เช่นเดียวกัน

- การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและการพัฒนาปรับปรุงอาคารตลอดจนระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ให้ความสำคัญกับการอบรมพนักงานเพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้บริการและการบริหารงานโครงการนั้นเป็นไปตามมาตรฐานระดับนานาชาติ ยิ่งไปกว่านั้น ยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการคัดเลือกผู้ให้บริการ (Outsourced) ทุกรายที่จะรับหน้าที่ให้บริการตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอ เช่น ผู้รับเหมาให้บริการงานด้านต่างๆ สำหรับผู้จัดงาน หรือผู้รับบริหารงานดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ โดยจะเลือกใช้เฉพาะองค์กรที่มีประสบการณ์เฉพาะด้าน มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินงาน และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 50001 เกี่ยวกับ

ระบบการจัดการด้านพลังงาน ISO 22000 ระบบบริหารความปลอดภัยของอาหาร ทำให้ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีในเรื่องของการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ

เพื่อเป็นการพัฒนาสินทรัพย์ให้ทันสมัยและสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับบริการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงมีนโยบายปรับปรุงอาคารและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเป็นการดึงดูดความสนใจของผู้ใช้พื้นที่ให้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น

2.2 การเปลี่ยนแปลงพัฒนาการที่สำคัญในปี 2568/2569

- ไม่มี

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุนทรัสต์ฯ

2.3.1 แผนภาพโครงสร้างการบริหารจัดการกองทุนทรัสต์ฯ



คำอธิบายโดยสังเขป

กองทุนทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “IMPACT” มีบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนทรัสต์ฯ ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ฯ การ

จัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า/ค่าให้บริการพื้นที่ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด การบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 (แบบ 56-REIT1) และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยแจ้งความประสงค์ทางอีเมล: enquiry@rmicompany.co.th

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 49.33 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีบริษัทแม่ที่ถือหุ้นในบริษัท คือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด (ร้อยละ 100) และ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ร้อยละ 99.997) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีกลไกป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังในหัวข้อ 12 แนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ณ 31 มีนาคม 2569

ประเภทของเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ฯ	ราคาทุน (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	มูลค่ายุติธรรม (บาท) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
โครงการศูนย์การค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอลำลูกเกด จังหวัดนนทบุรี 11120	192-1-71 ไร่ 167,162 ตร.ม.	19,854,498,232	19,953,533,221	97.38
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		19,854,498,232	19,953,533,221	97.38

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 มีนาคม 2569

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	19,953,533,221	120.79
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	536,563,992	3.25
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	338,979,080	2.05
ลูกหนี้		
จากการให้บริการพื้นที่	77,314,778	0.47
จากดอกเบี้ย	854,088	0.01
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7,901,874	0.05
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	139,600,728	0.85
สินทรัพย์อื่น	12,738,204	0.07
รวมมูลค่าสินทรัพย์	21,067,485,965	127.54
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	68,682,899	0.42
เจ้าหนี้อื่น	180	0.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	203,755,970	1.23
รายได้รับล่วงหน้า	211,343,779	1.28
เงินประกันความเสียหาย	71,521,716	0.43
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22,000,000	0.13
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,821,147,840	23.13
หนี้สินค่าธรรมเนียมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47,915,748	0.29
หนี้สินค่าธรรมเนียม – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49,418,494	0.30
หนี้สินอื่น	53,082,880	0.32
รวมมูลค่าหนี้สิน	4,548,869,506	27.54
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	16,518,616,459	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	1,482,500,000	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.1424	

2.4.2 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT Arena)	<p>ข้อมูลทั่วไป สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 อาคารสูง 5 ชั้น ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอิมชันท์การแสดงแบบมีที่นั่ง 5 ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 11,440 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> • ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงพร้อมอิมชันท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่างๆ • ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่ • ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง • ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมชันท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมชันท์ <p>ที่ดิน โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area) 41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area) 16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการเช่าระยะยาว</p> <p>งานระบบ ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)	<p>ข้อมูลทั่วไป สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 5-8 และในปี พ.ศ.2546 สำหรับอาคาร 9-12 อาคารศูนย์แสดงสินค้าประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง</p>

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<p>อาคาร 5-8 มีความสูง 4 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none">● ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุมสัมมนา ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานห้องปฐมพยาบาล และห้องละหมาด● ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนา ห้องอเนกประสงค์ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง สามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้งานอื่นๆ และยัง มีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารจัดงานได้ทั้งหมด● ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร
	<p>อาคาร 9-12 มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none">● ชั้น 1 พื้นที่จัดแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจนห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและห้องปฐมพยาบาล ฯลฯ● ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคารจัดงานได้ทั้งหมด
	<p>ที่ดิน</p>
	<p>โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า</p>
	<p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p>
	<p>104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ชั้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p>
	<p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p>
	<p>55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p>
	<p>งานระบบ</p>
	<p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
<p>ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)</p>	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารจอดรถ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม มีความสูง 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุม แชนไฟร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น • ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่แสดงงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โดมอนด์ บอลรูม และห้องแชนไฟร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอย อยู่ภายในอาคารซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่อเนกประสงค์เปิดโล่ง <p>อาคารจอดรถ มีความสูง 10 ชั้น มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน</p> <p>ที่ดิน</p> <p>โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา</p> <p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ชั้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p> <p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p> <p>งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p>
<p>อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)</p>	<p>ข้อมูลทั่วไป</p> <p>สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วย ห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุมจำนวน 13 ห้อง</p>

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	<ul style="list-style-type: none"> ● ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจอดรถซึ่งมีความจุประมาณ 2,000 คัน และห้องประชุมรวม 13 ห้อง ศูนย์อาหาร ไทย ไทย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ ● ชั้น 2 พื้นที่สำหรับแสดงงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องสำหรับผู้จัดงาน ห้องรับรอง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ ● ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center Titanium Room ห้องอเนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ
	<p>ที่ดิน</p> <p>โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 0 งาน 94.3 ตารางวา (พื้นที่ลดลงจากการรังวัดใหม่ 64.90 ตารางวา และถูกเวนคืนที่ดินสำหรับก่อสร้างทางลงสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยาย MT-01 ขนาด 52.7 ตารางวา) และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 68090 เลขที่ดิน 40 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา</p>
	<p>พื้นที่รวม (Gross Floor Area)</p> <p>221,309 ตารางเมตรซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร</p>
	<p>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)</p> <p>69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง</p>
	<p>งานระบบ</p> <p>ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง</p> <p>โครงการ Sky Entrance: ก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี บริเวณสถานี MT-01 กับอาคารอิม</p>

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

อสังหาริมทรัพย์	ข้อมูลทางกายภาพ และรายละเอียดการลงทุน
	แพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ
1. อาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2. ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี		
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4. อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	30994 เลขที่ดิน 10	64 ไร่ 0 งาน 94.3 ตารางวา
	41954 เลขที่ดิน 27	20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา
	68090 เลขที่ดิน 40	1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

รายได้จากทั้ง 4 อาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 2,041,207,809 บาท

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท ศศิกักดิ์ จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธีคิดจากรายได้	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน	วันที่ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์ประกอบอาคาร	19,996 ล้านบาท	19,245,180,000 บาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคารทรัสต์สินส่วนควบบนที่ดินและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้มูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 10,008,657,000 บาท	1 เมษายน 2569
ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า (IMPACT Arena)			
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT Exhibition Center)			
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum)			
อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)			

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนบุคคลบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในพื้นที่ของศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางการประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้ง ศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการใช้พื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานการประชุม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการกำหนดผลประโยชน์ของทรัสต์ฯ

สมมติฐาน	บริษัท ศศิภักดี จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสดโดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เมษายน 2569 – มีนาคม 2579
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโต

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

	<ul style="list-style-type: none"> - อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น เซ็นเตอร์: เดบิตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สอง และคงที่ตลอดอายุโครงการ - อิมแพ็ค ฟอรั่ม: เดบิตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สอง และคงที่ตลอดอายุโครงการ - อิมแพ็ค ซาเลนเจอร์: เดบิตในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่สอง ตลอดอายุโครงการ - อิมแพ็ค อาร์ริ่ง: ค่าเช่ารายปีของสามปีแรกเป็นเงินจำนวนคงที่ และค่าเช่ารายปีเพิ่มขึ้นทุกๆ ระยะเวลาสามปีถัดไปตลอดระยะเวลาเช่า โดยจะเริ่มปรับเพิ่มขึ้นนับตั้งแต่ปีปฏิทินที่สี่ ในอัตราร้อยละ 5 จากค่าเช่ารายปีของสามปีก่อนหน้า
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมด ก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 18 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์ฯ	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทนค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบ ส่วนแบ่งรายได้
อัตรารายได้ค่าบริการที่จอดรถ	ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
รายได้อื่นๆ ที่ประกอบด้วย Business Center	ร้อยละ 0.9 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าบริการสาธารณูปโภคและบริการพื้นที่	68 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2 ทุกปี
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base Fee ร้อยละ 5.5 ของรายได้รวม Incentive Fee ร้อยละ 6.75 ของกำไรสุทธิ
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.44 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น เซ็นเตอร์ อิมแพ็ค ฟอรั่ม และอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ 8,783,581 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี

	อิมแพ็ค อารีน่า 800,419 บาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พิจารณาตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าใช้จ่ายในการขายปีที่ 10 ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี

2.4.4 การเข้าลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

2.4.5 กรณีเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

- ไม่มี

2.4.6 การได้มาของทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี

2.4.7 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักภายในรอบระยะเวลาบัญชี

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

เหตุผลในการจำหน่ายไปและประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการทำรายการ

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

และจากการรังวัดที่ดินเพื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในที่ดิน โดยสาเหตุที่มีการตลาดเคลื่อนจากรังวัดที่ดิน สืบเนื่องมาจากสำนักงานที่ดินได้มีการปรับปรุงวิธีการวัดพื้นที่ดิน จากเดิมที่ใช้การวัดด้วยกล้องสำรวจมาเป็นวิธีการ

วัดโดยใช้พิกัดด้วยระบบดาวเทียม ซึ่งเป็นมาตรฐานใหม่ที่มีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น โดยที่ดินโฉนดดังกล่าวลดลง 64.9 ตารางวา

เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดินในโฉนดเลขที่ 30994 ดังกล่าว ไม่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ แต่อย่างไร

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวังไว้

- การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้พื้นที่และค่าเช่าให้เหมาะสม

- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

การลงทุนในทรัพย์สินนั้น กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของทรัพย์สินทั้งสิ้น มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้ใช้และ/หรือให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มอบหมายให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไป

จัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าและให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่าหรือให้เช่าประโยชน์ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาค้ำเคลือบกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีธุรกรรมที่จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนเพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงและดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถอ้างอิงได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

1. รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะสั้น

เป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ ที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยรายได้ในส่วนนี้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าหรือให้เช่าประโยชน์แก่ลูกค้าซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนใช้ในระยะเวลาสั้น เพื่อดำเนินการจัดแสดงสินค้า จัดนิทรรศการ จัดการประชุม จัดการแข่งขัน กีฬา รวมถึงการให้เช่าพื้นที่สำหรับจัดกิจกรรมอื่นๆ โดยกองทรัสต์ฯ มีการเรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนตามขนาดของพื้นที่ที่เช่า หรือเรียกเก็บเป็นรายวัน ขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ซึ่งค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนนั้นจะรวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ เช่น การให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งอาจประกอบด้วยไฟฟ้า และน้ำประปา บริการที่จอดรถ บริการรักษาความสะอาดและบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อย่างสมบูรณ์และสะดวกสบาย

ในกรณีที่ บริษัท อิมแพ็คฯ (ซึ่งทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน และเรียกเก็บค่าบริการที่เกี่ยวข้องตามที่เปิดเผยไว้หัวข้อรายการระหว่างกัน

2. รายได้/ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ระยะยาว

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่า/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้เช่า/ใช้พื้นที่ ซึ่งผู้เช่า/ใช้พื้นที่จะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคารต่างๆ โดยกองทรัสต์ฯ เรียกเก็บค่าเช่าทั้งในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และส่วนแบ่งรายได้ โดยในการให้เช่า/เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้ใช้พื้นที่/ผู้เช่าโดยตรง อนึ่ง กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้เช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวกับ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เช่า/เช่าพื้นที่ เพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารของตนเอง

3. รายได้/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

การให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยง

รายได้ในส่วนนี้เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ฯ เรียกเก็บจาก บริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้เข้าทำสัญญากับลูกค้าผู้ใช้บริการงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ในขณะเดียวกัน บริษัท อิมแพ็คฯ จะตอบแทนค่าใช้ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ โดยการแบ่งรายได้ส่วนหนึ่งให้ตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่ระหว่างกองทรัสต์ฯ กับ บริษัท อิมแพ็คฯ

การให้ใช้พื้นที่โฆษณา

ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ มีการดำเนินธุรกิจสื่อโฆษณาเพื่อใช้ประชาสัมพันธ์งานนิทรรศการต่างๆ บนพื้นที่สื่อโฆษณาทั้งภายในและนอกอาคาร โดยพื้นที่โฆษณานั้นอยู่ในพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ตกลงให้ บริษัท อิมแพ็คฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อติดสื่อโฆษณา บริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นผู้หาลูกค้าผู้ใช้สื่อ ตลอดจนออกแบบและติดตั้งสื่อ โดยจะแบ่งรายได้ที่ บริษัท อิมแพ็คฯ ได้รับจากการใช้พื้นที่สื่อโฆษณาของกองทรัสต์ฯ ให้กับกองทรัสต์ฯ เป็นการตอบแทนการให้ใช้พื้นที่

จะเห็นได้ว่ารายได้ทั้ง 3 ประเภทมีลักษณะแตกต่างกัน กล่าวคือ รายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ระยะสั้นนั้น เป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า รายได้/ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ระยะยาวจะเป็นไปตามอัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้าและผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้เช่าได้รับ ส่วนรายได้ค่าตอบแทนจากการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและโฆษณานั้นผันแปรไปตามรายได้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับ จะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีการจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย และไม่มีภาระจุกตัวของผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.5.2 สารสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ (กรณีมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ)

- ไม่มี

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- ไม่มี

2.5.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ก. รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในเครือบางกอกแลนด์ โดยบริษัท อิมแพ็คฯ จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2542 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บางกอกแลนด์ถือหุ้นในบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท อิมแพ็คฯ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม ตารางดังต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท อิมแพ็คฯ

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

ที่มา: Business Online และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

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

- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขภาพอนามัยสร้างความมั่นใจให้กับผู้เข้ารับบริการและนักท่องเที่ยว (SHA Plus)
- มาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อกักท่องเที่ยว (SHA)
- ISO 22000: 2018 Food-Safety Management Standard Certification
- มาตรฐานการบริหารการจัดงานอย่างยั่งยืนประเทศไทย (TSEMS)
- ISO 20121: 2024 มาตรฐานการบริหารการจัดงานอย่างยั่งยืน
- 2HY (Hygiene & Hybrid) มาตรฐานการจัดงานไมซ์ (MICE)
- Friendly design for MICE Venue มาตรฐานการออกแบบสถานที่จัดงานไมซ์ (MICE)

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

- คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

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

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ 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

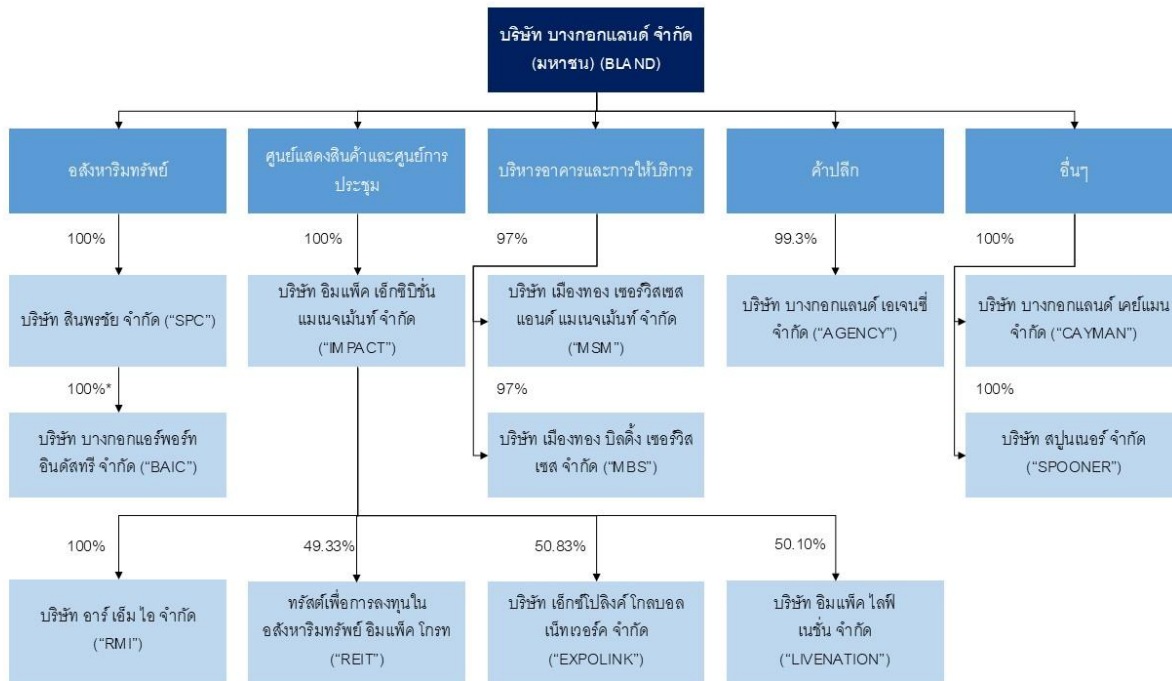
ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นบริษัทหนึ่งในเครือของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เครือบางกอกแลนด์) โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของเครือบางกอกแลนด์ ดังต่อไปนี้

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์

เครือบางกอกแลนด์ดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้ ธุรกิจอื่นๆ ของเครือบางกอกแลนด์ ยังประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร การให้บริการและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการบริหารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)



* ถือโดย BLAND ร้อยละ 60 และ SPC ร้อยละ 40

ที่มา: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งจากแผนภาพโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของเครือบางกอกแลนด์ดังที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถสรุปลักษณะการดำเนินงานธุรกิจของแต่ละบริษัทในเครือบางกอกแลนด์ ได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้นโดย BLAND	ที่ตั้งสำนักงาน	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("BLAND")	-	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ เจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	17,352.63
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด ("BAIC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ เจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	5,320.00
บริษัท สินทรัพย์ จำกัด ("SPC")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ เจนีวา ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	อสังหาริมทรัพย์	1,180.00

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซีคิวทีฟ จำกัด ("IMPACT")	100%	47/569-576 อาคารบางกอกแลนด์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารศูนย์แสดงสินค้า และการประชุม และ โรงแรม	12,952.71
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI")	100%	47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้น 10 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	10.00
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท	49.33%	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	15,714.50
บริษัท บางกอก แลนด์ เอเจนท์ จำกัด ("AGENCY")	99.3%	47/563-564 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	ค้าปลีก	100.00
บริษัท เมืองทอง เซอร์วิส เซส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("MSM")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารจัดการงาน สาธารณูปโภค	25.00
บริษัท เมืองทอง บิลด์ดิ้ง เซอร์วิส เซส จำกัด ("MBS")	97%	47/567-568 คอนโดมิเนียม อุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้น 9 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	บริหารอาคาร	12.50
บริษัท บางกอก แลนด์ เคย์แมน จำกัด ("CAYMAN")	100%	ชั้น 1, อาคารเคเลโดเนียเฮาส์, แมริสตริต, พี.โอ.บ็อกซ์ 1043 เคย์แมน ไอส์แลนด์	ผู้ออกตราสารหนี้ ต่างประเทศในสกุลเงินเหรียญสหรัฐและ สวิสฟรังก์	\$US 10,000
บริษัท สปุนเนอร์ จำกัด ("SPOONER")	100%	ชั้น 27 อาคารสเทล็กซ์เฮ้าส์ 698 ปรีนซ์ เอ็ดเวิร์ด โรด อีสท์ ซานโปง เขตปกครองพิเศษฮ่องกง	ไม่ได้ประกอบกิจการทางการค้า	\$HK2
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ทเวอร์ค จำกัด ("EXPOLINK")	50.83%	54 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	การจัดการแสดงทางธุรกิจและการแสดงสินค้า	6.00

บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์เนชั่น จำกัด ("LIVENATION")	50.10%	99 ถนนป๊อปปูล่า ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	บริหารจัดการสถานที่ สำหรับดำเนินกิจกรรม ในทางพาณิชย์ และ สถานที่เกี่ยวข้องกับ ความบันเทิง	5.00
--	--------	--	---	------

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

จากข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของเครื่องบางกอกแลนด์ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่ากิจการในเครื่องบางกอกแลนด์เพียงแห่งเดียวที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารและจัดการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ 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 หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ

2) กองทรัสต์ฯสามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอลินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด
 - 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 ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาที่ตั้งทรัสต์
 - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ
- 5) วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน
- กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เนื้อหาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้น นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
 - ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
 - กรณีที่กองทรัสต์ฯ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - กรณีที่กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มี

สิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ฯ ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

2.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 31 มีนาคม 2569

วงเงินกู้ที่ 1: จำนวน 3,860 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 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 ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน และชำระเงินต้นคืนทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 รวม 72 งวด

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

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

ในเดือนกันยายน 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เปลี่ยนผู้ให้กู้เงินจำนวน 3,860 ล้านบาท เป็นสถาบันการเงินแห่งใหม่ มีรายละเอียดโดยสรุปของการกู้ยืมดังนี้

รายละเอียดวงเงินกู้ 3,860 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปี
อายุเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระคืนเงินต้น เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2568 เป็นรายไตรมาสสิ้นสุดเดือนกันยายน 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ 2. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาว 3,850 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนกู้ยืมเงินเท่ากับร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา ดังนี้

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

ณ 31 มีนาคม 2569 ทางกองทรัสต์ฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ตามที่ระบุในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมได้ทุกรายการ

วงเงินกู้ที่ 2: จำนวน 100 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท
อัตราดอกเบี้ย	ตามอัตราที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
อายุเงินกู้	ไม่เกิน 180 วัน
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ

2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบัญชีเงินฝากธนาคาร

2.6.3 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

ตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2568-2573 (ล้านบาท)



ทั้งนี้ จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาในแต่ละปีตามที่เปิดเผยดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.4 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่

- ไม่มี

2.6.5 การกู้ยืมที่เป็นการลงทุนทางอ้อม และกองทรัสต์ฯ มีการให้กู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่น

- ไม่มี

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

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

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2568

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เปิดเผยแพร่รายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก (World Economic Outlook) เมื่อวันที่ 14 เมษายน 2569 ที่ผ่านมา หลังจากที่เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลกสามารถหยุดยั้งอยู่ได้ท่ามกลางอุปสรรคทางการค้าที่เพิ่มขึ้นและความไม่แน่นอนที่พุ่งสูงในปีที่ผ่านมา ขณะนี้เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญกับการทดสอบครั้งสำคัญจากการอุบัติขึ้นของสงครามในตะวันออกกลางที่ลุกลามกระทบราคาพลังงาน การค้าโลก และเสถียรภาพทางการเงิน ภายใต้สมมติฐานที่ว่าความขัดแย้งดังกล่าวยังคงถูกจำกัดทั้งในด้านระยะเวลาและขอบเขต โดยการเติบโตของเศรษฐกิจโลกคาดการณ์ว่าจะชะลอตัวลงเหลือร้อยละ 3.1 ในปี 2569 และร้อยละ 3.2 ในปี 2570 สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของโลก คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ในปี 2569 ก่อนที่จะกลับมาลดลงเหลือร้อยละ 3.7 ในปี 2570 ทั้งนี้ คาดว่าการชะลอตัวของการเติบโตและการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อจะปรากฏให้เห็นอย่างเด่นชัดเป็นพิเศษในกลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา

ความเสี่ยงข้างล่างยังคงเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อแนวโน้มเศรษฐกิจ ความขัดแย้งที่นานขึ้นหรือขยายวงกว้างขึ้น การแตกแยกทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เลวร้ายลง การประเมินความคาดหวังเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ที่ขับเคลื่อนด้วย ปัญญาประดิษฐ์ (AI) ใหม่หรือความตึงเครียดทางการค้าที่กลับมาอีกครั้ง ทั้งหมดนี้อาจทำให้การเติบโตอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญ และกระทบเสถียรภาพตลาดการเงิน

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

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569

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

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

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

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

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

อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงที่อาจกระทบเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด ทั้งความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงาน ความผันผวนของระบบการค้าโลกจากนโยบายกีดกันทางการค้า สถานการณ์เอเลนีโญที่อาจก่อให้เกิดภัยแล้ง รวมถึงความเปราะบางทางการเงินจากระดับหนี้ครัวเรือนและหนี้ SMEs ที่ยังอยู่ในระดับสูง

(ที่มา: กองนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง)

สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry)

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

การจัดอันดับและการยอมรับของประเทศไทย

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

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

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

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

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

ภาพรวมตลาดไมซ์ไทยในช่วงครึ่งแรกของปีงบประมาณ 2569 ปรับลดลงเกือบร้อยละ 8 จากผลกระทบของความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ยืดเยื้อ ส่งผลให้นักเดินทางไมซ์ต่างชาติโดยเฉพาะจากตะวันออกกลางและยุโรปชะลอการเดินทาง โดยกลุ่มตลาดระยะไกลจากยุโรปคาดว่าจะลดลงเกือบร้อยละ 20 แม้หลายงานยังคงจัดตามแผน แต่จำนวนผู้เข้าร่วมงานลดลงอย่างเห็นได้ชัด

อย่างไรก็ตาม ทีเส็บมองว่ายังมีโอกาสจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยพบว่านักธุรกิจและนักเดินทางไมซ์จากตะวันออกกลางบางส่วนที่ไม่สามารถเข้าร่วมงานในประเทศตนเอง ได้เปลี่ยนมาร่วมงานในประเทศไทยแทน ซึ่งช่วยสนับสนุนบางงานสำคัญ เช่น Money 20/20 Asia 2026 ให้มีผู้เข้าร่วม วิทยากร และผู้สนับสนุนเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

ในช่วงไตรมาส 3-4 ของปี 2569 ซึ่งเป็นช่วงไฮซีซั่นของอุตสาหกรรมไมซ์ ผู้ประกอบการยังเผชิญความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ตะวันออกกลาง ส่งผลให้ลูกค้าองค์กรจำนวนมากชะลอการยืนยันจัดงานและเลือกติดตามสถานการณ์ด้านความปลอดภัยในการเดินทางก่อน โดยเฉพาะการเดินทางผ่านศูนย์กลางการบินในวันออกกลาง

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

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการประเมินว่า หากสถานการณ์ความขัดแย้งคลี่คลาย จะเป็นปัจจัยบวกต่อการฟื้นตัวของตลาด โดยเฉพาะจากแนวโน้มการแข่งขันด้านราคาของสายการบินตะวันออกกลาง ซึ่งอาจช่วยกระตุ้นการเดินทางและส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวและไมซ์ของไทยในระยะต่อไป

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

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า และสถานที่จัดงาน Live Entertainment หลัก ประมาณ 12 แห่ง

ตารางที่ 1 พื้นที่จัดแสดงสินค้า ณ เดือนมีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น	7,510	7
ศูนย์ประชุมนานาชาติพีช พัทยา (PEACH)	7,000	18
ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติ ครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	5,922	12
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาตินนทบุรีพัทยา	5,760	2

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




ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2569

จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกันทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรงมากนัก ลูกค้ามักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบงานนิทรรศการที่ นิยมจัดแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี	<ul style="list-style-type: none"> - งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต 	<p>ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเพื่อเข้าเมืองทองธานี โดยมี Sky Entrance เชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้า สถานีอิมแพ็คเมืองทองธานี (MT-01) กับ อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์</p> <p>ทั้งนี้ สามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120 – 60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรมซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน</p>	

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ฯ
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

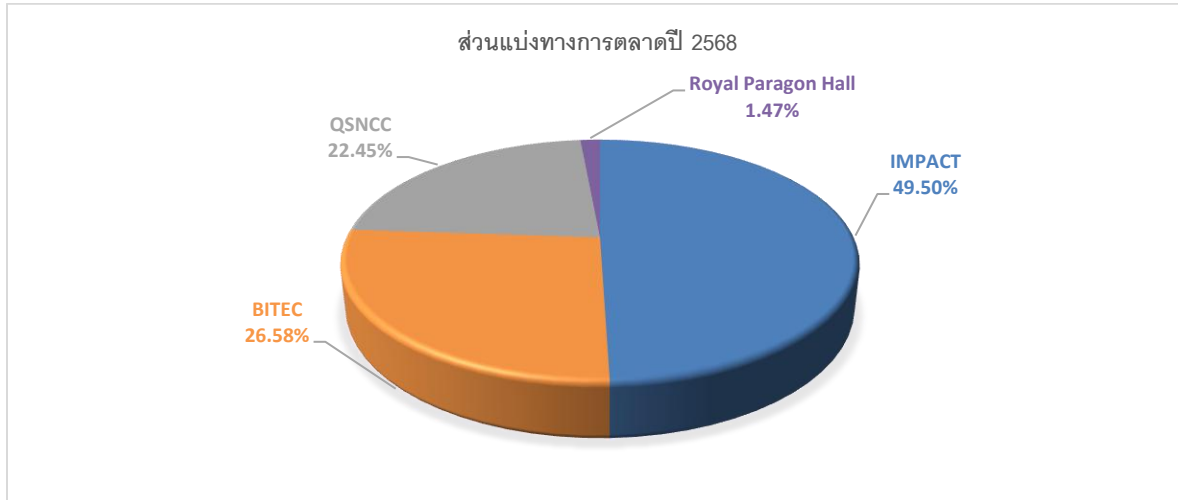
IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

<p>ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค</p> 	<p>- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต</p>	<p>ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าจัดแสดงที่มีขนาดใหญ่ ที่ชนถ่ายสินค้าสะดวกรวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้า BTS ผ่าน - Sport Entertainment Park “BEAT Active” - พื้นที่จัดกิจกรรม “SAMA Garden” - BITEC Live</p>	<p>การให้บริการศูนย์อาหารและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก</p>
<p>ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์</p> 	<p>- งานประชุม - งานแสดงสินค้า ประเภท Business-to-Business Business-to-Consumer - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต</p>	<p>ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจ สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร และขนส่งมวลชนอื่นๆ พื้นที่จัดงานปรับปรุงใหม่สามารถรองรับการจัดงานอีเวนต์ทุกรูปแบบ</p>	<p>พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักมากได้</p>
<p>รอยัล พารากอน ฮอลล์</p> 	<p>- งานประชุม - งานแสดงคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก</p>	<p>ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า BTS จุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า BTS ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา ทำให้มีผู้เข้าร่วมชมงานเพิ่มขึ้นจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า พื้นที่ปรับปรุงใหม่ซึ่งมีความทันสมัย สามารถรองรับผู้ร่วมงานได้ตั้งแต่ 50 – 10,000 คน</p>	<p>พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรมที่มีน้ำหนักมากหรือรองรับงานขนาดใหญ่ได้</p>

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า

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

แผนภาพที่ 1 ส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า ปี 2568



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งทางการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้าระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568 โดยรวบรวมจากข้อมูลที่ประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลกระทบต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ ส่งผลโดยตรงกับผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงสินค้า โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวกและด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของการท่องเที่ยว ได้แก่ การขยายท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต ชูตะเภ การขยายเส้นทางการบิน โดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐ การขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมสร้างศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยให้มีความแข็งแกร่งในระดับภูมิภาค และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้นโดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงาน และพัฒนานวัตกรรม เพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนของระดับนานาชาติ และตลาดภายในประเทศ เสริมสร้างประสบการณ์นักเดินทางด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน รวมถึงการพัฒนาแบบส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ในพื้นที่ภูมิภาค เสริมสร้างศักยภาพของไมซ์ซิตี้ และเมืองรองที่มีศักยภาพ

3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคง เสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยว และการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

4. ด้านความร่วมมือกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ การเชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ การสร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็ง และสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูลและองค์ความรู้ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและได้มาตรฐาน

5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

การพัฒนาและเสริมสร้างความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญมากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

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

4. ความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

(1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้มาจากการให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยรายได้ดังกล่าวเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน (Event Organizer) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดประเภทต่างๆ เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีต้นทุนในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แม้ว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้จัดงานจะเป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหนึ่งที่มีการเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อจัดงานประเภทต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องก็ตาม ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานของลูกค้ากลุ่มนี้มีความผันผวนและสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าเอง (อาทิ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการตลาด การเปลี่ยนแปลงประเภทผลิตภัณฑ์ การเปลี่ยนแปลงงบประมาณ รวมถึงการเลื่อนระยะเวลาของการจัดงานออกไป) รวมถึงความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจมหภาคและการเมือง ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงานนั้นย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้จากการปล่อยพื้นที่ให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

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

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการของลูกค้าที่เป็นผู้จัดงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งทำหน้าที่วางแผนการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดแผนการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ โดยให้มีลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม ทั้งลูกค้าภาคเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงลูกค้าที่เป็นหน่วยงานรัฐ โดยในการจัดหาลูกค้าภาคเอกชน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอขอขอบเขตการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอการให้เช่าและให้ใช้พื้นที่ให้สามารถ

ตอบสนองความต้องการของลูกค้ายได้อย่างครบถ้วน โดยมีต้นทุนการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าเหล่านี้กลับมาเช่าพื้นที่และใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง

(2) **ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จได้**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

(3) **กองทรัสต์ฯ ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชดเชย จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(4) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/เช่าพื้นที่อาจไม่ต่อสัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวนมาก จะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและวิธีการคำนวณค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าตอบแทนทำให้กองทรัสต์ฯ มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่และ/

หรือค่าตอบแทน ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ลดลง ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่และ/หรือค่าตอบแทนใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ หากมีผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่รายใดบอกเลิกสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้ใช้/เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนเดิม

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

(5) **ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ำมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้ำให้มาใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ฯ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมใน

การใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีหลังคา การซ่อมแซมผนังภายในอาคาร และห้องประชุม การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำและห้องรับรองของอาคารต่างๆ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่างๆ ที่กล่าวไว้ข้างต้นทุกๆ 7 – 10 ปี

นอกจากการซ่อมบำรุงตามปกติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงบ้าง แต่ซ่อมบำรุงครั้งใหญ่นั้นก็ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงที่ละส่วน ทำให้ยังสามารถให้พื้นที่ได้

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ในอนาคตนั้น กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่ คาดว่าเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพ ดี และสามารถใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสมดังเช่นการบริหารงาน ที่ผ่านมา อันจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้หาก งบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์ฯ จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่ เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

(6) **การที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ**

ค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือผู้ใช้พื้นที่ตาม สัญญาให้ใช้พื้นที่ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญ เช่น บริษัท สื่อสากล จำกัด บริษัท กรังด์ปรีซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท บีอีซี-เทโร เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งเป็นลูกค้าที่มาเช่า หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ไม่กลับมาเช่าหรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ในปีถัดไป หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้ใช้พื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา และ หากกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อ รายได้ของกองทรัสต์ฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่และผู้ใช้พื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว หรือสัญญาใช้พื้นที่กับกองทรัสต์ฯ จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวน 20,000 – 1,000,000 บาท ต่อสัญญาขึ้นอยู่กับพื้นที่ สำหรับพื้นที่ให้ใช้/เช่า ระยะยาว มีการเก็บเงินค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทนล่วงหน้าสำหรับการใช้พื้นที่ตลอดอายุสัญญาโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 30 ของค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่หรือค่าตอบแทน หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด กองทรัสต์ฯ จะสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวตามเงื่อนไข ดังนั้น สัญญาวางเงิน

ประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่จะมีการจองพื้นที่ล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนก่อนเข้าใช้พื้นที่ ดังนั้นในกรณีที่ลูกค้ามีการยกเลิกสัญญาก่อนการจัดงาน บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญได้

(7) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ**

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

อนึ่ง ในอนาคตกองทรัสต์ฯ อาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ (นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ที่อาจมีจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึง โดยการคมนาคมสาธารณะ การมีพื้นที่ในการให้บริการที่กว้างขวางและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าประเภทต่างๆ ได้แบบครบวงจร แม้ว่าการเกิดขึ้นของศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการแห่งใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและสามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้แบบครบวงจรจะมีโอกาสไม่มากนัก (เนื่องจากการดำเนินธุรกิจศูนย์การแสดงและการประชุมจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อจัดหาที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกันที่สะดวกและง่ายต่อการเดินทางเข้าถึง การจัดทำมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จำเป็นต้องใช้บุคลากรที่มีความสามารถและมีประสบการณ์ซึ่งมีจำนวนไม่มากนักใน

ขณะนี้) อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดลูกค้าประเภทต่างๆ ทั้งกลุ่มลูกค้าเอกชนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงกลุ่มลูกค้าหน่วยงานรัฐให้มาใช้บริการพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้บริการประเภทต่างๆ ที่จำเป็นและเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าการดำเนินการในแนวทางนี้จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ได้อย่างไม่เสียเปรียบ

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีของบริษัท อิมแพ็คฯ พัฒนาโครงการอิมแพ็คเฟส 2

ตามที่บริษัท อิมแพ็คฯ มีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีเพิ่มเติม (“โครงการขยาย”) นั้น เนื่องจากปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้ใช้และ/หรือเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนค่อนข้างมีความจำกัด การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการขยายนี้นั้นก็เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้ใช้และ/หรือเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน (Competitive Advantage) โดยมีปัจจัยในการพิจารณาคือ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ โดยการลงทุนในโครงการขยายของบริษัท อิมแพ็คฯ จะเป็นการไปเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่สามารถรองรับได้ สนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นว่าการลงทุนในโครงการขยายโดยบริษัท อิมแพ็คฯ นั้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอันจะทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนลดลง แต่ในทางกลับกันโครงการขยายจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมกิจการของ กองทรัสต์ฯ เพิ่มเติมเนื่องจากจะทำให้โครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้นเป็นศูนย์รวมของศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์ประชุมที่สามารถรองรับงานแสดงได้หลากหลาย และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้ทุกรูปแบบ

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะเข้าไปดำเนินการบริหารทรัพย์สินของโครงการขยายนี้นั้น บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอันเนื่องจากการที่บริษัท อิมแพ็คฯ เป็นผู้บริหารโครงการขยายด้วย โดยบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะบริหารจัดการโครงการขยาย โดยมีปัจจัยในการพิจารณาตามที่กล่าวแล้วข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน และจะบริหารจัดการโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเท่านั้น

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

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับนักลงทุน บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงที่จะให้คำรับรองในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัท อิมแพ็คฯ และทรัสต์ที่ว่า

- 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 เมื่อโครงการขยายดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ในระดับที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่การเข้าลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้ทำคำเสนอขายโครงการขยายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯ ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่โครงการขยายได้เริ่มดำเนินการ บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงให้กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการขยายที่ได้ดำเนินการพัฒนาเสร็จและได้เริ่มดำเนินการแล้ว โดยกองทรัสต์ฯ สามารถทำหนังสือคำเสนอแจ้งไปยังบริษัท อิมแพ็คฯ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการขยายดังกล่าว เพื่อให้บริษัท อิมแพ็คฯ พิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนดังกล่าวจากกองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่รับข้อเสนอในการเข้าลงทุนในโครงการขยายที่เสนอโดยกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการขยายดังกล่าวนั้นต้องเป็นเงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลอื่นที่ไม่ดีกว่า (ในมุมมองของกองทรัสต์ฯ โดยสุจริต) ที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้แก่บริษัท อิมแพ็คฯ

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัท อิมแพ็คฯ ยังไม่ได้มีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมแต่อย่างใด โดยทีมงานของบริษัท อิมแพ็คฯ กำลังอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาดและประเมินแนวโน้มของธุรกิจในอนาคต โดยยังไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนและแน่นอนในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย การพัฒนาและก่อสร้างโครงการขยายจะมีการดำเนินการก็ต่อเมื่อบริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการศึกษาและประเมินสถานะเศรษฐกิจและความต้องการของตลาด และมีความมั่นใจว่าการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยายมีความคุ้มค่าในการลงทุนและช่วยสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ การพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินการโครงการขยาย (หากจะมีการดำเนินการในอนาคต) จะมีจุดมุ่งหมายเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกิน (Excess Demand) ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ โดยทางบริษัท อิมแพ็คฯ จะพิจารณาจากจำนวนงานที่ลูกค้าสำรองเข้ามาและไม่มีพื้นที่รองรับได้และการขยายขนาดพื้นที่การจัดงานแสดงสินค้าของลูกค้าปัจจุบัน

(9) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม**

เนื่องจากปัจจุบันกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,850 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น การบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือการรับโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากธนาคาร สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกรรมธรรม์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นทางการสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้เงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและดำเนินการตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) โดยกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการ

ในปัจจุบัน ถนนรอบโครงการอันประกอบไปด้วย (1) ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า และศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (2) ถนนด้านศูนย์การแสดงธันเดอร์โดม (3) ถนนด้านลานจอดรถกลางแจ้ง P4 P5 P6 (4) ถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่า และ (5) ถนนบริเวณใต้ทางด่วนเป็นถนนที่ผู้ใช้บริการในโครงการต้องใช้ เพื่อการสัญจรภายในโครงการและเพื่อการเข้าออกโครงการ อย่างไรก็ตาม ถนนบริเวณรอบโครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในครั้งแรก

ถนนคั่นกลางโครงการระหว่างศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่าและศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานีนั้น ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 41953 ปัจจุบันได้ทำการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างระหว่างอาคารเหนือที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนแล้ว เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557

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

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

สำหรับถนนบริเวณด้านหน้าอิมแพ็ค อารีน่า ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 659 650 30995 และ 34330) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ปัจจุบันได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม “เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งแปลง” (ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 659 ซึ่งเป็นการจดทะเบียนภาระจำยอมบางส่วน เนื่องจากลักษณะของที่ดิน โดยที่ดินภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 659 มีลักษณะเป็นรูปเครื่องหมายบวก โดยภาระจำยอมที่จดทะเบียนให้ขึ้นเป็นพื้นที่จากด้านหนึ่งของที่ดินไปยังอีกด้านของที่ดินเพื่อเป็นถนนต่อไปยังที่ดินแปลงถัดไป อย่างไรก็ตามพื้นที่และขนาดของที่ดินที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอมบางส่วนนั้นมีความเหมาะสมและเพียงพอในการสัญจรเข้าออกแล้ว) ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

สำหรับถนนบริเวณใต้ทางด่วน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่าความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดถนนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าว อาจจะทำให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัท อิมแพ็คฯ ได้ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ บนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนรอบโครงการให้แก่ที่ดินโครงการทุกแปลง เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนรอบโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นถนนด้านทิศใต้ของโครงการ เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลที่สามอย่างไรก็ดี ที่ดินของบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว กินพื้นที่เพียงส่วนหนึ่งของถนนทางทิศใต้ของโครงการเท่านั้น หากทางบริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกได้ ทางโครงการสามารถทำทางเบี่ยงเพื่อให้การจราจรรอบโครงการยังเป็นปกติอยู่ได้ นอกจากนี้ ทางบริษัทฯ ยังเห็นว่าโอกาสที่บริษัท สยามโกลบอลเฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะปิดพื้นที่ไม่ให้ผ่านเข้าออกนั้นต่ำมาก เนื่องจากถนนสายนี้ถูกใช้เส้นทางผ่านเข้าออกโครงการและชุมชนในบริเวณใกล้เคียงมาเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งหากมีการปิดพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีถนนสายอื่นที่สามารถใช้ผ่านเข้าออกโครงการทดแทนถนนสายนี้ได้

(2) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

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

ดังนั้น หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือจำกัดการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ใช้บริการของโครงการเป็นอย่างมาก โดยจะส่งผลให้ผู้ใช้บริการต้องเลี่ยงไปใช้ทางขึ้นลงทางด่วนที่อยู่ไกลจากโครงการหรือต้องเลี่ยงไปใช้เส้นทางเข้าออกโครงการเส้นทางอื่นแทน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากจะเป็นการลดจำนวนผู้ใช้บริการทางด่วน (พิเศษอุดรรัถยา) ซึ่งจะส่งผลให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ได้รับรายได้จากผู้ให้บริการน้อยลง และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกโครงการไปยังจุดขึ้นลงทางด่วนแล้วนั้น ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(3) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ถือเป็นเส้นทางเข้าออกที่สำคัญอีกทางหนึ่งของโครงการโดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาวะจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ได้อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นความเสี่ยงที่ต่ำเนื่องจากเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 เป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณโครงการเมืองทองธานีใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลาอันแล้ว หากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้ ส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 และ 33319 เป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ ได้มีการจดทะเบียนภาวะจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 22755 กับที่ดินโฉนดเลขที่ 33321 และ 33319 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์ และโดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนเข้าออกโดยไม่เหลือลักษณะทางกายภาพของลำรางสาธารณะ ทั้งนี้ ถนนที่สร้างบนที่ดินทั้งสามแปลงดังกล่าวต้องขั้มลำรางสาธารณะ ซึ่งโดยทั่วไปบุคคลใดจะถมหรือสร้างสิ่งใดทับลำรางสาธารณะไม่ได้ โดยการสร้างถนนเพื่อขั้มลำรางสาธารณะดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาลำรางสาธารณะนั้นตามข้อ 40 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

โดยข้อเท็จจริงนั้นไม่ปรากฏหลักฐานการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากมีการก่อสร้างถนนข้ามลำรางสาธารณะมาเป็นระยะเวลานานแล้วและมีการใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออกโครงการเรื่อยมา อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 อันเนื่องมาจากเรื่องลำรางสาธารณะ ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดหากสามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น การขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอก่อสร้างถนนข้ามลำรางสาธารณะ หรือ การก่อสร้างถนนอ้อมลำรางสาธารณะ เป็นต้น เพื่อแก้ไขให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 39 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่ง กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(4) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

เส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 จากที่ดินโครงการต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวสำหรับสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะผ่านทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และจะก่อให้เกิดผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 อันเนื่องมาจากความเสี่ยงเรื่องที่ดินที่ถูกจัดสรร ทางบริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สามารถกระทำได้เพื่อดำเนินการที่เกี่ยวข้องให้กองทรัสต์ฯ สามารถใช้ทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ได้นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซอย 33 ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(5) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

โครงการมีถนนทางเข้าออกผ่านถนนติวานนท์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบัน การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้เปิดให้ประชาชนใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเข้าออกสู่โครงการเป็นการทั่วไป โดยถนนบริเวณนี้ไม่สามารถจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนได้ ทั้งนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่ได้เข้าทำข้อตกลงใดๆ เป็นกรณีพิเศษกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อสิทธิในการใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อสัญจรเข้าออกสู่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดหรือระงับการใช้ถนนดังกล่าวจะทำให้ผู้ใช้บริการของโครงการไม่สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ได้ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยจะปิดหรือจำกัดการใช้เส้นทางถนนจากโครงการไปยังถนนติวานนท์เป็นความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากเป็นถนนที่เปิดให้สาธารณชนใช้สัญจรเข้าออกมาเป็นระยะเวลานานแล้ว และหากการทางพิเศษแห่งประเทศไทยปิดถนนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงโครงการได้รับความเดือดร้อนเป็นจำนวนมาก

นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้น ถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท (รวม 10 แปลง) โดยที่ดินทุกแปลงได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2556

นอกจากนี้ ในกรณีที่ต้องปิดทางเข้าออกสู่ถนนถนนติวานนท์ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะทางด้านเลียบบคลองประปาซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการได้เช่นกัน ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถใช้ประโยชน์จากถนนดังกล่าวได้อย่างเต็มที่และเพื่อเป็นทางออกไปสู่ถนนสาธารณะ

(6) **ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืน

ดังกล่าว กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(7) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนออกให้เช่าและให้ใช้พื้นที่

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม ในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้

(8) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และ การก่อวินาศภัย**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ (ยกเว้นการก่อวินาศกรรม และ การก่อการร้าย) ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(9) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์ฯ อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้ทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สิน เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย

(10) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติ ตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้จ่ายในการ ดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

(11) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

สำหรับพื้นที่จอดรถนั้น แม้ว่าโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จะมีพื้นที่จอดรถที่รองรับรถได้มากถึง 16,500 คันตาม จุดต่างๆ (รวมพื้นที่ของโครงการทั้งหมด พื้นที่บริเวณริมถนนรอบโครงการและพื้นที่บริเวณทะเลสาบ) โดยแบ่งเป็นที่ จอดรถภายนอกและภายในอาคาร โดยที่จอดรถภายในอาคารนั้นอยู่บริเวณใต้อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ และอาคาร จอดรถในร่ม P2 ซึ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 10 ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ส่วนพื้นที่ จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารนั้นจะกระจายอยู่ตามจุดต่างๆ รอบโครงการ เช่น Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 AKTIV SQUARE พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบทะเลสาบอย่างไรก็ดี กองทรัสต์ฯ จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ส่วนที่เป็นลานจอดรถกลางแจ้งบริเวณ Outdoor Parking P4 P5 P6 P9 รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่ง ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็ค อารีน่า โดยกองทรัสต์ฯ ลงทุนเฉพาะที่จอดรถในอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 2,000 คัน และอาคารจอดรถบริเวณศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ที่รองรับรถได้ประมาณ 2,343 คัน (รวมเป็นที่จอดรถที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 4,343 คัน จากพื้นที่จอดรถทั้งหมดโดยรอบโครงการ ซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 16,500 คัน) ส่วนพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคาร พื้นที่บริเวณริมถนนและพื้นที่โดยรอบ ทะเลสาบนั้น เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ฯ จะยังไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอด รถภายนอกอาคารในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่จอดรถบริเวณภายนอกอาคารดังกล่าวถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้มาใช้ บริการ ทั้งที่เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็คฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ อาจพิจารณาปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่จอดรถดังกล่าวในอนาคต

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่จอดรถทั้งหมดของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ตามที่กล่าวมา ข้างต้นก็ตาม ตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้าง

อาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้อาคารโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถ โดยคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถต่อพื้นที่ใช้สอย โดยทำการคำนวณแบ่งเป็นแต่ละอาคารซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภทการใช้งานของอาคาร เมื่อพิจารณาจากพื้นที่อาคารที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วนั้น ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนจะต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยประมาณ 3,300 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนนั้นมีจำนวนสูงกว่าที่จอดรถตามข้อกำหนดขั้นต่ำของกฎหมายแล้ว

ถึงแม้กระนั้นก็ตาม กองทรัสต์ฯ อาจยังมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนว่าจะได้รับความสะดวกในการเข้าจอดรถและเยี่ยมชมงานมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ หากบริษัท อิมแพ็คฯ ขอพื้นที่จอดรถดังกล่าวคืนในอนาคตเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม กองทรัสต์ฯ ก็อาจมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาเยี่ยมชมงานแสดงสินค้าและการประชุมในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย

ทั้งนี้ สำหรับมาตรการรองรับเรื่องพื้นที่จอดรถนั้นได้มีการระบุรายละเอียดในเรื่องที่จอดรถในสัญญาตกลงกระทำการ โดยให้บริษัท อิมแพ็คฯ จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมบนพื้นที่ของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ จำนวนประมาณ 2,000 คัน (นอกเหนือจากพื้นที่จอดรถใต้อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์และอาคารจอดรถในร่ม 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 นั้น จะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผลและไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ 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 หรือการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อต่างๆ เช่น ไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ

กองทรัสต์ฯ ด้วยเช่นกัน เช่น หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้ปิดศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมเป็นการชั่วคราว และการคว่ำล้มกิจการที่มีการรวมตัวของคนหมู่มาก ทำให้ไม่สามารถจัดงานในพื้นที่ได้ หรือการจัดงานในพื้นที่ลดลง ซึ่ง มีผลต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลง ในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทาง การเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจ เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไข ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การ เปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบาย ด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและ ผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือ ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลย เนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความ เสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่อง เป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุง อสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระ ติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิด ความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า และค่าตอบแทนการใช้ ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และ รายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผล ที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหาก ตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ฯ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ฯ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ฯ อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(3) **กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย**

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าหมดอายุหรือมีการเลิกสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการให้พื้นที่และการเช่าลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าตอบแทนหรือค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่
- จำนวนเงินค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ผู้ใช้พื้นที่หรือผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาให้ใช้พื้นที่/เช่าและการทำสัญญาให้ใช้พื้นที่/สัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจราจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

(4) **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นราคาที่กองทรัสต์ฯ ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.4 **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยผู้ลงทุน**

(1) **ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน**

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาของซื้อหน่วยทรัสต์ แม้ว่าอาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงระหว่างผลตอบแทนสองประเภทนี้ แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ก็ไม่เหมือนกัน และแปรผันไปสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาดซึ่งเป็นราคาที่แตกต่างจากราคาของซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็น

เงินได้หลังหักจ่ายที่เพิ่มขึ้นจะเกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่ กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน

(2) มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของ กองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าเช่าจ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ฯ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาให้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่า/ค่าตอบแทนที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า/ค่าตอบแทนจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ฯ เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(4) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกิจการสถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์ฯ

4.5 ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อม

- ไม่มี

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อผูกพันที่ให้ค้ำประกันแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

เพื่อให้เป็นไปตามคำมั่นที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง กองทรัสต์ฯ และ บริษัท อิมแพ็คฯ ผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ ขอสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

ข้อตกลงเรื่องที่ดินจอดรถและการใช้ประโยชน์ SkyWalk นอกเหนือจากที่จอดรถบนที่ดินของกองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะจัดหาที่จอดรถเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ โดยมีที่จอดรถเพิ่มเติม ได้แก่ บริเวณพื้นที่จอดรถชั่วคราวภายนอกอาคารบริเวณ Outdoor Parking P5 และ P6 โดยปัจจุบันเปลี่ยนเป็น Outdoor Parking P4 และ P5 รวมถึง AKTIV SQUARE ซึ่งสามารถรองรับรถได้จำนวนประมาณ 2,000 คัน และหากบริษัท อิมแพ็คฯ หรือบริษัทในเครือ ต้องการใช้บริเวณที่จอดรถเพิ่มเติม เพื่อพัฒนาโครงการอื่น หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ ก็ตาม บริษัท อิมแพ็คฯ จะจัดหาที่จอดรถแห่งใหม่มาเสนอให้แก่กองทรัสต์ฯ เห็นชอบ โดยที่จอดรถแห่งใหม่จะต้องไม่ก่อภาระเกินสมควรแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของกองทรัสต์ฯ และจำนวนที่จอดรถใหม่จะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนที่จอดรถเดิม และในกรณีที่บริษัท อิมแพ็คฯ ประสงค์จะให้มีการเรียกเก็บค่าบริการที่จอดรถ จากผู้ประกอบการและลูกค้าของกองทรัสต์ฯ บริษัท อิมแพ็คฯ จะแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้กองทรัสต์ฯ ทราบล่วงหน้า โดยราคาค่าจอดรถที่เรียกเก็บนั้นจะต้องอยู่ในราคาตลาดที่สมเหตุสมผล และไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้บริษัท อิมแพ็คฯ ตกลงให้กองทรัสต์ฯ ใช้ประโยชน์ สะพาน SkyWalk (ซึ่งเชื่อมอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม กับลานจอดรถบริเวณริมทะเลสาบ) โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็คฯ และอยู่ในความดูแลของบริษัท อิมแพ็คฯ เพื่อการสัญจรในการดำเนินธุรกิจโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายตลอดอายุของกองทรัสต์ฯ หรือตลอดเวลาที่ SkyWalk ยังคงตั้งอยู่ ณ สถานที่ตั้งในปัจจุบัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ตกลงรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค (น้ำประปา และไฟฟ้า) ตามที่แท้จริงซึ่งปรากฏตามมิเตอร์ที่ติดตั้งแยกไว้ต่างหากของสะพาน SkyWalk ดังกล่าว

การปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันในปีที่ผ่านมาถึงปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2557 บริษัทในเครือบางกอกแลนด์ (“BLAND”) ได้มีการนำเสนอที่ดินให้กับมหาวิทยาลัยศิลปากรเพื่อดำเนินการก่อสร้าง City Campus บริเวณลานจอดรถ Parking 4 ทั้งนี้ BLAND ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถใหม่ Indoor Parking 3 เพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถและทดแทนพื้นที่ลานจอดรถเดิมเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าอย่างเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ และได้จัดทำหนังสือเสนอให้แก่กองทรัสต์ฯ เห็นชอบ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ฯ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

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