

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินที่จะระดมทุน ไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย [-] หน่วย มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [-] บาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ [-] บาท

ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย [-] บาท

วัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้องค์กรทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย [-] ผู้ประกันการจัดจำหน่าย [-]

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล 8 สิงหาคม พ.ศ. 2556 วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ [-]

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อย่างเป็นปกติ การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขาย

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรับรู้ว่ามีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ

เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่เป็นผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้อีก ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำได้อีกต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน

[คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน]

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กองทรัสต์	หมายถึง	บรรดาทรัพย์สินของกองทรัสต์อิมแพ็คโพรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และให้หมายความรวมถึงบรรดาทรัพย์สิน ดอกผล หนี้สินและความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นจากการจัดการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

		การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขายหรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
โครงการ	หมายถึง	โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (Impact Arena, Exhibition and Convention Center: IMPACT)
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า
ค่าบริการพื้นที่	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการพื้นที่ระยะสั้น และการให้บริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่
งานแสดงต่าง ๆ	หมายถึง	งานประชุม การส่งเสริมการท่องเที่ยว งานแสดงสินค้าและการประชุม
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัสต์สินหลัก	หมายถึง	ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	หมายถึง	บุคคลดังต่อไปนี้

			<p>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(2) กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ หรือ บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>(4) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</p>
บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ	หมายถึง	รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย ผู้จัดการสาขา และให้หมายความถึงผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น โดยบุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	
บีแลนด์	หมายถึง	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	
บางกอกแอร์พอร์ท	หมายถึง	บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด	
บริษัทฯ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)	
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)	
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม	
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	

หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

		ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้บริหาร	หมายถึง	ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกราย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อิมแพ็ค ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทุนทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ทแอนด์ย้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมีใช้กรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของทรัสต์
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนทรัสต์
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	8 สิงหาคม พ.ศ. 2556
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ	หมายถึง	[•]
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทุนทรัสต์	หมายถึง	สัญญาดังต่อไปนี้ (1) สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ (3) สัญญาตกลงกระทำการ (Sponsor Undertaking) (4) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการขอสิทธิในการใช้ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทุนทรัสต์เช่น สัญญา

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT)

		<p>เช่าสัญญาการจำยอม และ/หรือ สัญญาให้สิทธิกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงอื่นๆ</p> <p>(6) ร่างสัญญามาตรฐานเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น สัญญาให้เช่าพื้นที่ หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ เป็นต้น</p> <p>(7) สัญญาให้สิทธิการจำยอม</p>
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed)	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับลงวันที่ [•] พ.ศ. [•] ระหว่าง ผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์ เพื่อโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ [•] พ.ศ. [•] ระหว่าง ทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
แบบแสดงรายการข้อมูลหน่วยทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
อิมแพ็ค	หมายถึง	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
อิมแพ็คเมืองทองธานี	หมายถึง	ศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(IMPACT Growth Real Estate Investment Trust: IMPACT GROWTH REIT)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	IMPACT Growth Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	IMPACT GROWTH REIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	[•] ([•]) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	[•] ([•]) บาท
ราคาเสนอขาย	[•] ([•]) บาท ต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	[•]
ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย	ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดจำหน่าย

[•]

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทุนกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.4) กองทุนจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือให้บริการพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.3 นโยบายการลงทุน

กองทุนจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน ทั้งนี้ กองทุนมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)
- ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และ
- อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุน ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งและสิ่งปลูกสร้างของอาคารทั้งสี่อาคาร นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร ทั้งสี่อาคาร รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถ โดยจำนวนเงินที่กองทุนจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุน หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทุนแล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทุนได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนจะแต่งตั้งให้อิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทุน ตามที่จะได้กล่าวในหัวข้อเรื่องลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวม และ

ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อ พิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

1.4 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

- **ที่ดิน**

ที่ตั้งของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าที่ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิจำนวน 84 ไร่ 2 งาน 36.5 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติ 1 - 8 โดยอิมแพ็คกำลังอยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินโดยคาดว่าจะใช้เวลาดำเนินการ ประมาณ 3 เดือน ซึ่งภายหลังจากการรังวัดแบ่งแยกแล้วนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 จะเหลือ พื้นที่ประมาณ 73 ไร่

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าเป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเป็นลักษณะอิมแพ็คจัสมินการแสดงซึ่งมีที่นั้ง 5 ระดับ โดยมีที่นั้งชมจำนวน 12,000 ที่นั้ง และมีเพดานสูง 24 เมตร ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าใช้สำหรับการ จัดงานแสดงที่ต้องการเวทีเช่นคอนเสิร์ตรวมทั้งใช้เป็นสนามกีฬาในร่มได้ด้วยคิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ (Gross Floor Area) 41,810 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 16,294 ตารางเมตร

- **งานระบบ**

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น และระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบ ป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานใหม่ (IMPACT Exhibition Center)

- **ที่ดิน**

ที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานใหม่นั้นตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 84 ไร่ 2 งาน 36.5 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อาร์นิา โดยอิมแพ็คกำลังอยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือน โดยภายหลังจากการรังวัดแบ่งแยกแล้วนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 จะเหลือพื้นที่ประมาณ 73 ไร่

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานใหม่ประกอบด้วยอาคาร จำนวน 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 6 ห้อง ซึ่งสามารถจัดวางได้หลายรูปแบบตามวัตถุประสงค์ในการจัดงาน คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ (Gross Floor Area) 99,519 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 53,471 ตารางเมตร

- **งานระบบ**

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคาร ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานใหม่ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)

- **ที่ดิน**

ที่ตั้งของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมนั้น ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา โดยอิมแพ็คกำลังอยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินโดยคาดว่าจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือน ซึ่งภายหลังจากการรังวัดแบ่งแยกแล้วนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมจะเหลือพื้นที่ประมาณ 29 ไร่ 1 งาน

- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมประกอบไปด้วยอาคารศูนย์การประชุม และอาคารจอดรถในร่ม 10 ชั้น ซึ่งจอดรถได้ทั้งหมดประมาณ 2,343 คัน ส่วนศูนย์การประชุม ประกอบด้วยห้องต่างๆ คือ ห้องแกรนด์ไดมอนด์บอลรูมจำนวน 1 ห้อง ห้องประชุม จำนวน 30 ห้อง ห้อง Banquet จำนวน 2 ห้อง เป็นต้น พร้อมจัดเตรียม ห้องโถงรับรองที่เปิดโล่ง คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ (Gross Floor Area) 119,522 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 25,943 ตารางเมตร

- งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคาร ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

- ที่ดิน

ที่ตั้งของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์นั้นตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา โดยอิมแพ็คกำลังอยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน โดยคาดว่าจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือน ซึ่งภายหลังจากการรังวัดแบ่งแยกแล้วนั้นที่ดินโฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์จะเหลือพื้นที่ประมาณ 62 ไร่ ส่วนโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโดยพื้นที่ตามเอกสารสิทธิ์ยังคงเดิม

- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์เป็นอาคารสูง 3 ชั้น แต่มีพื้นที่ใช้สอยหลักอยู่ 2 ชั้น คือ ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่จัดแสดงงานขนาดใหญ่ที่ไม่มีเสากลาง สามารถเปิดเชื่อมต่อกันได้ถึง 3 อาคาร รวม 3 โถง รวมพื้นที่แสดงงานทั้งหมด 60,000 ตารางเมตร ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องรอยัลจูบิลีบอลรูม ซึ่งเป็นห้องประชุมจัดเลี้ยงขนาดใหญ่ และ 16 ห้องประชุมย่อยที่สามารถปรับใช้เพื่อการจัดงานประเภทต่างๆได้ตามความเหมาะสม อีกทั้งพื้นที่บริการจอดรถในร่ม จำนวน 2,000 คัน คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ (Gross Floor Area) 221,087 ตารางเมตร โดยรวมพื้นที่อาคาร Delivery Bay ซึ่งต่อเติมภายหลังแล้ว หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 69,898 ตารางเมตร

● งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ลักษณะการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิม แพ็คชาเลนเจอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์	
- ที่ดิน	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- อาคารพร้อมทั้งส่วน ควบและอุปกรณ์ที่ เกี่ยวข้องกับอาคาร	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ระบบสาธารณูปโภค	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เฟอร์นิเจอร์และ อุปกรณ์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน	ไม่เกิน [•] ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าดังกล่าวได้รวมถึง (ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการ โอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ [•] ล้านบาท และ (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับการจัดตั้งและออกเสนอขายหน่วยทรัสต์

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและราคาลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วิธีการ ประเมิน	วันที่ประเมิน
ที่ดิน อาคารและงาน ระบบของ	[•]	18,400	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรซัล	วิธีรายได้ (Income	1 สิงหาคม พ.ศ. 2556

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วิธีการ ประเมิน	วันที่ประเมิน
- ศูนย์จัดการแสดง อิมแพ็คอารีน่า			(ประเทศไทย) จำกัด	Approach)	
- ศูนย์แสดงสินค้าและ นิทรรศการ นานาชาติรวมถึง สถานที่สำหรับจัด งานในร่ม - ศูนย์การประชุม อิมแพ็คฟอรัม - อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	[·]	17,980	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

ที่มา : บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ
เข้าลงทุน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามผล
ประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สิน
ดังกล่าวออกให้บริการและ/หรือเช่าแก่ผู้รับบริการและ/หรือผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการจัดหา
ผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงหน้าที่อื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน
ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้า
ชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้
ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและ
ระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเช่าทำสัญญาให้บริการพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่า

กับผู้รับบริการและ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้รับบริการและ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้ให้บริการพื้นที่และ/หรือผู้เช่า สามารถดูได้ในส่วนของสรุปลงสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะมีการทำธุรกรรมกับอิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเช่าพื้นที่และ/หรือใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อจัดกิจกรรม ให้บริการจัดเลี้ยง และประกอบกิจการร้านอาหาร ตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

1.5 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2555	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556
รายได้จากการให้บริการพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง	1,328.91	1,399.03	1,691.21
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ระยะยาว	62.09	61.11	76.51
รายได้จากงานจัดเลี้ยงและการดำเนินกิจการร้านอาหาร	379.99	458.17	523.14
รายได้อื่น	122.07	123.61	181.82
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,056.74	1,190.95	1,389.86
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	836.32	850.97	1,082.82

ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ได้ในส่วนข้อ 2.1.4 ของส่วนที่ 2

1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์

[*]

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ของ NAV
● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	2%
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1%
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	3%
● ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	3%
● ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	1%
● ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	1%
● ค่าเบี้ยประกันภัย	1%
● ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด	ตามจริง
● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	1%
● ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามจริง

1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นี้จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

- 1.8.1 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล
- 1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

1.8.4 ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทุนให้แล้วเสร็จภายใน สิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนอิมแพ็คโพรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควร พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยง สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุนอิมแพ็คโพรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยสรุป เท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของ อสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรือ สัญญาให้บริการพื้นที่
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายที่มีความสำคัญ หรือหากธุรกิจของผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ที่กองทุนจะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการ เปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัยที่อาจจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของ กองทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน
- (8) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทุนลงทุน ซึ่งทำให้กองทุนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนมีค่าใช้จ่ายและภาวะความรับ ผิดหลายด้าน
- (10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการเนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนในครั้งแรก โดยอยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อที่จะ

- ได้สิทธิในการใช้ถนนเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนั้น ถนนรอบโครงการบางส่วนเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสุ่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- (12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สุ่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งยังมีที่ดินโครงการบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อที่จะได้สิทธิในการใช้ถนนเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีสำรางสาธารณประโยชน์ตั้งอยู่ระหว่างที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- (13) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สุ่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สุ่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้นถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้นยังมีที่ดินโครงการบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อที่จะได้สิทธิในการใช้ถนนเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ บางส่วนของถนนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกโครงการโดยผ่านถนนคลองประปา สุ่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท โดยที่ดินทุกแปลงอยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการ

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการช่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยขาดแจ้งหรือโดยปริยาย

- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงาน จัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยการสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในขาลงอย่างกระทันหัน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์อาจได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญและมูลค่าความเสียหายนั้นสูงเกินกว่าเงินชดเชยจากประกันภัย
- (5) ความเสี่ยงด้านภาษีในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือการขายโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ไม่มีตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์มาก่อน นอกจากนี้ ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์

-
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
 - (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
 - (8) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์