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 เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย 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	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดจำหน่าย	[•]

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ (**"ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก"**) โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.4) กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือให้บริการพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.3 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)
- ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม (IMPACT Forum) และ
- อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งและสิ่งปลูกสร้างของอาคารทั้งสี่อาคาร นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารทั้งสี่อาคาร รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถ โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยกองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้อิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ตามที่จะได้กล่าวในหัวข้อเรื่องลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาวะตลาดโดยรวมและปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออก เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

1.4 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า (IMPACT Arena)

- **ที่ดิน**

  ที่ตั้งของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่านั้นตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 84 ไร่ 2 งาน 36.5 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดเลขที่เดียวกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติ 1 - 8 โดยอิมแพ็คกำลังอยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินโดยคาดว่าจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือน ซึ่งภายหลังจากการรังวัดแบ่งแยกแล้วนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 จะเหลือพื้นที่ประมาณ 73 ไร่

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

  ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าเป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างเป็นลักษณะอัฒจันทร์การแสดงซึ่งมีที่นั่ง 5 ระดับ โดยมีที่นั่งชมจำนวน 12,000 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนาใช้สำหรับการจัดงานแสดงที่ต้องการเวทีเช่นคอนเสิร์ตรวมทั้งใช้เป็นสนามกีฬาในร่มได้ด้วยคิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ (Gross Floor Area) 41,810 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 16,294 ตารางเมตร

- **งานระบบ**

  ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่าประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็นและระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)

- **ที่ดิน**

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

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

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

- **งานระบบ**

ระบบสาธารณูปโภคหลักของอาคาร ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่มประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม (IMPACT Forum)

- **ที่ดิน**

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

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่มประกอบไปด้วยอาคารศูนย์การประชุมฯ และอาคารจอดรถในร่ม 10 ชั้น ซึ่งจอดรถได้ทั้งหมดประมาณ 2,343 คัน ส่วนศูนย์การประชุมฯ ประกอบด้วยห้องต่างๆ คือ ห้องแกรนด์ไดมอนด์บอลรูมจำนวน 1ห้อง 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 ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่มประกอบด้วยระบบไฟฟ้า 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 ประกอบด้วยห้องรอยัลจูบิลี่บอลรูม 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

<u>ลักษณะการลงทุน</u>

ลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์	
- **ที่ดิน**	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

- **อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร**	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- **ระบบสาธารณูปโภค**	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- **เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์**	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน [●] ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าดังกล่าวได้รวมถึง (ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ [●] ล้านบาท และ (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดตั้งและออกเสนอขายหน่วยทรัสต์

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและราคาลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน
ที่ดิน อาคารและงานระบบของ - ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า	[●]	18,400	บริษัท อเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	1 สิงหาคม พ.ศ. 2556
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม - ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม - อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	[●]	17,980	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

ที่มา : บริษัท อเมริกัน แอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล

อย่างไรก็ตามผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการและ/หรือเช่าแก่ผู้รับบริการและ/หรือผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายหน้าที่ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงหน้าที่อื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อิมแพ็ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาให้บริการพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่า กับผู้รับบริการและ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้รับบริการและ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้ใช้บริการพื้นที่และ/หรือผู้เช่า สามารถดูได้ในส่วนของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะมีการทำธุรกรรมกับอิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเช่าพื้นที่และ/หรือใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อจัดกิจกรรม ให้บริการจัดเลี้ยง และประกอบกิจการร้านอาหาร ตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าวการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

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

ผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2555	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	836.32	850.97	1,082.82

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ได้ในส่วนข้อ 2.1.4 ของส่วนที่ 2

1.6 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์

[●]

1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ของ **NAV**
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	2 %
• ค่าธรรมเนียมทรัสตี	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 มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

1.8.2 มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

1.8.3 มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

1.8.4 ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. <u>ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์</u>

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของของกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาให้บริการพื้นที่

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายที่มีความสำคัญ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัยที่อาจจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน

(8) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

(9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

(10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการเนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก โดยอยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนภารจำยอมเพื่อที่จะได้สิทธิในการใช้ถนนเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนั้น ถนนรอบโครงการบางส่วนเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

(11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

(12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งยังมีที่ดินโครงการบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนภารจำยอมเพื่อที่จะได้สิทธิในการใช้ถนนเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ ปรากฏว่ามีลำรางสาธารณประโยชน์ตั้งอยู่ระหว่างที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39

(13) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยเส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้นถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนั้น เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้นยังมีที่ดินโครงการบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนภารจำยอมเพื่อที่จะได้สิทธิในการใช้ถนนเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ บางส่วนของถนนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกโครงการโดยผ่านถนนคลองประปา สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท โดยที่ดินทุกแปลงอยู่ในกองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินโครงการ

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

(2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยการสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ 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 ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

(8) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

****