

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

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

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	IMPACT Growth Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	IMPACT GROWTH REIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	1,482,500,000 (หนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบล้านห้าแสน) หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 15,714,500,000 บาท (ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 3,900,000,000 บาท จะทำให้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่ารวมไม่เกินทั้งสิ้น 19,614,500,000 บาท)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	เท่ากับราคาเสนอขายสุดท้าย
ช่วงราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเบื้องต้น	10.30-10.60 บาทต่อหน่วย

ลักษณะการเสนอขาย

เสนอขายต่อนักลงทุนดังต่อไปนี้

- 1 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัดและกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 2 นักลงทุนสถาบัน
- 3 ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย
- 4 ผู้มีอุปการคุณของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน
- 5 นักลงทุนรายย่อย (ดูคำนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหลักทรัพย์ฉบับนี้)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด
(มหาชน)

1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") ซึ่งประกอบด้วย

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

โดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา) กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือให้เข้าพื้นที่บริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมและ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.3 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งและสิ่งปลูกสร้างของอาคารทั้งสี่อาคาร นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารทั้งสี่อาคาร รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถ โดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแต่จะไม่เกินกว่ามูลค่าเสนอขายสูงสุดที่กำหนดไว้ในหัวข้อ 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ในการระดมทุนผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้ลงทุนทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ และภายหลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้อิมแพ็คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ ตามที่จะได้กล่าวในหัวข้อเรื่องลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

1.4 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก



กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ดังที่แสดงไว้ในแผนภาพด้านบนอันได้แก่ที่ดินและอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ตลอดจนงานระบบต่างๆภายในอาคาร ทั้งนี้รายละเอียดสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมี

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

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	รายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,810 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 16,294 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา
ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 99,519 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 53,471 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม
ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารศูนย์ประชุม อาคารจอดรถและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 122,191 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area)

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

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	รายละเอียดการลงทุน
	ประมาณ 25,943 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม
อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา ทั้งนี้ รวมถึงที่ดินที่อาจมีเพิ่มเติมขึ้น (ถ้ามี) ซึ่งเป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
	อาคารและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นพื้นที่รวม(Gross Floor Area) ประมาณ 221,309 ตารางเมตร โดยรวมพื้นที่อาคาร Delivery Bay ซึ่งต่อเติมภายหลังแล้ว หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 69,898 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

ในปัจจุบัน มีทรัพย์สินบางส่วนที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการซึ่งไม่ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันได้แก่ โรงแรมโนโวเทลกรุงเทพ อิมแพ็ค ("โรงแรมโนโวเทล") โครงการชั้นเดอร์โคม ลานจอดรถภายนอกอาคาร ถนนรอบโครงการ และถนนกลางโครงการซึ่งคั่นระหว่างศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) โรงแรมโนโวเทล ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 52433 เลขที่ดิน 38 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 4 ไร่ 2 งาน 24.6 ตารางวา โดยโรงแรมดังกล่าวปัจจุบันเป็นทรัพย์สินของอิมแพ็ค และอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยเครือ Accor โดยโรงแรมดังกล่าวเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ซึ่งมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 380 ห้อง และตั้งอยู่ใกล้กับ IMPACT Challenger และ IMPACT Forum ทั้งนี้ ถึงแม้โรงแรมโนโวเทลจะเป็นทรัพย์สินของอิมแพ็คและอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก แต่กองทรัสต์จะยังไม่เข้าลงทุนในโรงแรมโนโวเทลในการลงทุนครั้งนี้ เนื่องจากโรงแรมดังกล่าวเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการได้ไม่นาน ทำให้มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้ของโรงแรมที่ยังไม่สม่ำเสมอ ส่งผลให้การพิจารณามูลค่าทรัพย์สินของโรงแรมโนโวเทลเพื่อที่จะเข้าลงทุนนั้นต้องมีการคาดการณ์ถึงผลกระทบที่อาจเกิดจากความผันผวนของรายได้ ระดับการทำการค้าและกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ซึ่งกระทำได้ยาก เนื่องจากปริมาณข้อมูลผลการ

ดำเนินงานของสินทรัพย์มีจำกัด และหากทรัพย์สินยังไม่สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ ก็อาจจะส่งผลให้ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์อาจมีความแตกต่างจากประมาณการอย่างเป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุนในโรงแรมโนโวเทล ในภายหลังเมื่อโรงแรมดังกล่าวมีผลการดำเนินงานที่มีความสม่ำเสมอแน่นอนมากขึ้น และมีแนวโน้มการเติบโตจากการดำเนินงานหลัก (Organic Growth) ที่ดี

- (2) โครงการธันเดอร์โดม (ซึ่งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก) ซึ่งเป็นสถานที่จัดแสดงดนตรีและการแสดงและสำหรับการแข่งขันกีฬาในร่ม สามารถจุผู้ชมได้ประมาณ 3,000- 4,000 คน โครงการธันเดอร์โดมตั้งอยู่บนที่ดินของบีแลนด์ โดยบีแลนด์ได้สร้างโครงการธันเดอร์โดมขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 13 ที่จัดขึ้นที่ประเทศไทย และได้มอบสิทธิในการใช้พื้นที่โครงการดังกล่าวให้แก่การกีฬาแห่งประเทศไทยในการบริหารจัดการโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 30 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 โดยต่อมาการกีฬาแห่งประเทศไทยได้ให้สิทธิแก่บริษัท คอร์โน แอนด์ แชน จำกัด ในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่เหลือ เนื่องจากปัจจุบันโครงการธันเดอร์โดมอยู่ภายใต้สิทธิในการจัดหาผลประโยชน์ของบุคคลอื่น กองทรัสต์จึงไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนี้
- (3) ลานจอดรถ Outdoor Parking P4 P5 และ P6 ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของโครงการ รวมถึงลานจอดรถ AKTIV SQUARE ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคารอิมแพ็คอารีนา ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค โดยอิมแพ็คมีแผนที่จะปรับปรุงหรือพัฒนาพื้นที่ลานจอดรถดังกล่าวในอนาคต ซึ่งปัจจุบันแผนการพัฒนายู่ในขั้นตอนการศึกษาความเหมาะสม นอกจากนั้น ลานจอดรถ Outdoor นั้น ยังถูกใช้เป็นที่จอดรถของผู้ใช้บริการทรัพย์สินอื่นรอบโครงการที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนด้วย เช่น อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร อีกด้วย แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ลงทุนในลานจอดรถตามที่กล่าวมาข้างต้นก็ตาม อิมแพ็คได้ตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการว่าจะจัดหาที่จอดรถให้เพียงพอแก่ลูกค้าที่มาใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (4) ถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการในปัจจุบันซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค บีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ท ทั้งนี้ สาเหตุที่กองทรัสต์ไม่ลงทุนในถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการนั้นเนื่องจากถนนดังกล่าวเป็นถนนที่มีประชาชน บริษัท และหน่วยงานต่างๆ ใช้สัญจรไปมา ดังนั้น หากกองทรัสต์ลงทุนในถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการแล้ว ทางกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ผู้ใช้สอยถนนนั้นๆ ซึ่งจะทำให้เกิดขั้นตอนทางกฎหมายเพิ่มขึ้นแก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะไม่ได้ลงทุนในถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับการจดทะเบียนการจำยอมจากอิมแพ็ค บีแลนด์และบางกอกแอร์พอร์ทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและผู้มาใช้พื้นที่ภายในโครงการสามารถใช้ถนนรอบโครงการและถนนคั่นกลางโครงการเป็นทางเข้าออกและสัญจรไปมาได้โดยสะดวก

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

ลักษณะการลงทุน

ลักษณะทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ใน อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้า และนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานไนรม์ (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ / เจ้าของกรรมสิทธิ์	
- ที่ดิน	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- อาคารพร้อมทั้งส่วน ควบและอุปกรณ์ที่ เกี่ยวข้องกับอาคาร	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ระบบสาธารณูปโภค	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เฟอร์นิเจอร์และ อุปกรณ์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้า ลงทุน	ไม่เกิน 19,614.50 ล้านบาท (ใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์รวมกันไม่เกิน 15,714.50 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 3,900.00 ล้านบาท)

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

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมินตาม วิธีคิดต้นทุน ทดแทน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน ราคา	วันที่ออกรายงาน การประเมิน
ที่ดิน อาคารและงาน ระบบของ - ศูนย์จัดการแสดง อิมแพ็คอารีน่า - ศูนย์แสดงสินค้า และนิทรรศการ นานาชาติรวมถึง สถานที่สำหรับจัด งานในร่ม - ศูนย์การประชุม อิมแพ็คฟอรัม - อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	ไม่เกิน 19,614.50 ล้าน บาท	18,900 ล้านบาท	13,600 ล้านบาท ซึ่ง รวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร ทรัพย์สิน ส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบ อาคาร ทั้งนี้ มูลค่า ต้นทุนทดแทนซึ่งไม่ นำส่วนของที่ดินมา รวมคำนวณจะ เท่ากับ 8,200	บริษัท อเมริกัน แอฟเพร ซัล (ประเทศ ไทย) จำกัด	22 พฤศจิกายน 2556
		19,196 ล้านบาท	12,470 ล้านบาท ซึ่ง รวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูก สร้าง ทั้งนี้ มูลค่า ต้นทุนทดแทนซึ่งไม่ นำส่วนของที่ดินมา รวมคำนวณจะ เท่ากับ 7,499 ล้าน บาท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	30 ตุลาคม 2556

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้
ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมิน

มูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ของส่วนที่ 2 โดยผู้จัดการกองทรัสต์(REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่และให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ดังรายละเอียดตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะใช้พื้นที่และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆตามความเหมาะสม

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว กับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรง โดยสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคลายคลึงกันสำหรับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่าจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้เช่าพื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ โดยสามารถดูได้ในส่วนของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ในข้อ 2.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญา อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะมีการทำธุรกรรมกับอิมแพ็คซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คจะเช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ในข้อ 6 ของส่วนที่ 2 รายการระหว่างกัน

1.5 การกู้ยืมเงิน

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งแรก กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (รวมเรียกว่า “ผู้ให้กู้”) ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในเบื้องต้น ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินรวมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 4,100 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 3,900 ล้านบาท สำหรับเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 200 ล้านบาท สำหรับปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
อายุเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: 5 ปี และ 7 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2: 5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาใช้ไฟแนนซ์เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ซึ่งในการพิจารณาใช้ไฟแนนซ์เงินกู้ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย รวมถึงสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์สูงสุด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีวงเงินกู้ยืมสำหรับใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต ทำให้สามารถมั่นใจว่าจะมีแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ ประกาศกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นไม่ได้ก่อให้เกิดผลเสียต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุด หรือเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่นในการกู้ยืม

ทั้งนี้ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากสถาบันการเงินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อาจจะต่ำกว่าจำนวน 3,900 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ จำนวนเงินที่จะได้รับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในส่วนของเงินกู้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืมจริงจากสถาบันการเงินสำหรับการดำเนินการดังกล่าว อาจต่ำกว่าจำนวน 200 ล้านบาทตามที่เปิดเผยไว้ข้างต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ต้องใช้จริงในการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต กระแสเงินสดในอนาคตจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้สำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคตในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.6 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจการให้บริการศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม
ของอิมแพ็ค

ผลการดำเนินงานตามงบ การเงินสำหรับผู้บริหาร 4 ปี ย้อนหลัง (หน่วย : ล้านบาท)	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2555	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2557
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัด งานและให้บริการอื่นที่ เกี่ยวข้อง	1,328.91	1,399.03	1,691.21	1,769.37
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ระยะยาว*	62.09	61.11	76.51	77.24
รายได้จากงานจัดเลี้ยงและ การดำเนินกิจการร้านอาหาร	379.99	458.17	523.14	511.60
รายได้อื่น	122.07	123.61	181.82	112.89
รายได้รวม	1,893.06	2,041.92	2,472.68	2,471.10
ต้นทุนขายและต้นทุนค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,056.74	1,190.95	1,389.86	1,466.56
กำไรจากการดำเนินงานก่อน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย(EBITDA)	836.32	850.97	1,082.82	1,004.54
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย	332.28	372.12	381.03	442.64
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี เงินได้ (EBIT)	504.04	478.85	701.79	561.90
กำไรสุทธิ	353.61	341.36	542.36	454.83

*อิมแพ็คดำเนินการจัดเก็บรายได้ประเภทนี้ส่วนใหญ่ในรูปแบบของค่าบริการใช้พื้นที่ โดยมีส่วนน้อยที่มีการจัดเก็บใน
รูปแบบค่าเช่า

หมายเหตุ - ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัสต์สินจะ
เปลี่ยนไปจากที่แสดงข้างต้นเพื่อให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ รายได้จากงานจัดเลี้ยงจะเปลี่ยนเป็นรายได้จากการให้ใช้พื้นที่เพื่อการจัดเลี้ยง (Right Fee) โดยราคาที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพ็ค ในฐานะผู้ดำเนินการจัดเลี้ยงจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้
- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์ รายได้จากการดำเนินกิจการร้านอาหารของอิมแพ็คจะไม่รวมเป็นรายได้ของกองทรัสต์ แต่กองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่หรือค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวที่อิมแพ็คจะใช้พื้นที่/เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการร้านอาหารแทน โดยนโยบายด้านราคาของค่าตอบแทนหรือเช่าพื้นที่ที่จะเรียกเก็บจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรืออิมแพ็คนั้นได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อ 6 ของส่วนที่ 2 รายการระหว่างกัน
- ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุมได้ในหัวข้อ 2.1.6 ของส่วนที่ 2

1.7 อัตราการใช้บริการพื้นที่แสดงสินค้า(Hall Area) ของแต่ละอาคารในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : %)	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2555	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556	รอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2557
ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า	49.32%	55.27%	57.37%	42.82%
ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม	48.15%	52.08%	55.09%	49.02%
ศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรั่ม ⁽¹⁾	6.56%	16.41%	25.30%	16.00%
อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	54.19%	48.66%	57.51%	62.31%
อัตราการใช้บริการเฉลี่ยทั้งโครงการ	41.43%	47.24%	53.01%	52.32%

- หมายเหตุ
- (1) สาเหตุที่อัตราการใช้พื้นที่ของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่มแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญระหว่างรอบปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2554 และ 2555 นั้นเนื่องมาจากการปิดปรับปรุงพื้นที่ตามที่ได้แสดงรายละเอียดไว้ในตารางอัตราการใช้พื้นที่สำหรับพื้นที่และพื้นที่เช่าของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรั่ม
 - (2) วิธีการคำนวณอัตราการใช้บริการพื้นที่นั้นคำนวณได้จาก $\frac{\text{จำนวนพื้นที่ที่มีการให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ}}{\text{จำนวนพื้นที่จัดแสดง} \times 365}$ โดยช่วงเวลาการให้บริการจะเริ่มตั้งแต่ระยะเวลาที่ลูกค้าเช่าใช้พื้นที่ (Set up) จนกระทั่งถึงวันที่ลูกค้ารื้อถอนออกจากพื้นที่(Tear Down)
 - (3) เนื่องจากลักษณะของธุรกิจประเภทศูนย์แสดงสินค้าที่ผู้จัดงาน (Event Organizer) มักจะจัดงานในช่วงระยะเวลาที่ครอบคลุมวันหยุดสุดสัปดาห์ โดยเมื่อรวมระยะเวลาใช้พื้นที่บริการสำหรับวันจัดงานแสดง

วันเตรียมสถานที่ และวันรื้อถอนแล้วจะทำให้ในหนึ่งสัปดาห์ จะมีพื้นที่ว่างโดยเฉลี่ยประมาณ 1-2 วัน ดังนั้นอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดโดยเฉลี่ยของธุรกิจประเภทนี้จึงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนพื้นที่บริการทั้งหมด

1.8 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในภาคผนวก และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าให้ใช้พื้นที่จัดงาน	1,702
รายได้ค่าเช่าให้ใช้พื้นที่ระยะยาว	103
รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา	122

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

	ล้านบาท
รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	49
รายได้รวม	1,976
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(610)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(37)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(76)
ต้นทุนทางการเงิน	(210)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดัดจำหน่าย	(21)
รวมค่าใช้จ่าย	(1,006)
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	970
บวก : ประมาณการลดทุนจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด	
- ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดัดจำหน่าย	21
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	53
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	1,044

- หมายเหตุ
- (1) ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้ในภาคผนวก
 - (2) ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้เนื่องจากผลกระทบจากอัตราการใช้พื้นที่จัดงาน อัตราการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว และอัตราการใช้/เช่าพื้นที่ของอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทน
 - (3) การลดทุนตามประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินั้นเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งถูกนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิสำหรับงวด ซึ่งการลดทุนเป็นเงินจ่ายส่วนน้อยเมื่อเทียบกับประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินไม่ใช่เป็นสิทธิการเช่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามภาคผนวก ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์สมมติ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้งประมาณการกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายประจำงวด ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของกองทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราเงินจ่ายในช่วงเวลาที่ประมาณการ หากสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยสามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อ 5.2 เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว ทั้งนี้การวิเคราะห์ความอ่อนไหวนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐาน (Base Case) เท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้

1.9 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 2.0% ของทรัพย์สินรวม
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.0% ของทรัพย์สินรวม
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.5% ของทรัพย์สินรวม
• ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.5% ของทรัพย์สินรวม
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.0% ของทรัพย์สินรวม
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 3.0% ของทรัพย์สินรวม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3.0% ของทรัพย์สินรวม
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ไม่เกิน 1.0% ของทรัพย์สินรวม
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงิน	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ (5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ (6) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ (7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน (8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียม ผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการตลาด ในอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะคิดในอัตราที่จ่ายจริง และจะไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า (10) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากงานทะเบียน (11) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคาร (12) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ รายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ (13) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว (14) ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (15) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ (16) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ด. (17) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย (18) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ด. (19) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ (20) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการ	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากทรัพย์สินรวม แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงจากทรัพย์สินรวม

1.10 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทนี้จัดตั้งขึ้น โดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ดังนี้

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
3. มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
4. ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการต้องการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของผู้จัดงาน (Event Organizer) อาจลดลงอันเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆ
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยการสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ใช้/ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า/เช่าพื้นที่ระยะยาว
- (5) ความเสี่ยงจากการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้พื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ใช้พื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าพื้นที่จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการแข่งขันทางการค้าในกรณีที่อิมแพ็คพัฒนาโครงการอิมแพ็คเพลส 2
- (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิในการใช้ถนนรอบโครงการเนื่องจากถนนรอบโครงการไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านทางพิเศษอุดรรัถยาสู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนซึ่งต้องผ่านถนนซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 39) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน โดยถนนส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และส่วนปลายของถนนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39 ซึ่งมีลำรางสาธารณะตั้งอยู่ระหว่างที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 39
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนแจ้งวัฒนะ (ซอยแจ้งวัฒนะ 33) สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ซึ่งเส้นทางเข้าออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์

ของบุคคลอื่นจำนวนหลายแปลง โดยถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ ถนนบางส่วนซึ่งเป็นเส้นทางออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะทางซอยแจ้งวัฒนะ 33 ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนติวานนท์สู่ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดย เส้นทางถนนจากโครงการไปถึงถนนติวานนท์นั้นถนนบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และบางส่วนของถนนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับ ผิดหลายด้าน
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย
- (9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้ง แรกเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความเสี่ยง โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความ เสี่ยงหลายประการจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ และผลที่ เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาด อสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกระทันหัน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับ ผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ไม่มีตลาดสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์มาก่อน นอกจากนี้ ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (9) ความเสี่ยงในเรื่องตลาดตรงสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์