

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง

วันที่ 31 มีนาคม 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท อิมแพค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“อิมแพ็ค” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”))
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“อาร์ เอ็ม ไอ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯดังกล่าว เนื่องจากกองทรัสต์ฯอยู่ระหว่างการจัดตั้งและปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ฯหรือผู้สนับสนุนฯซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4



Building a better
working world

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไปสถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและมิได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 3.10 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯจะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 มิถุนายน 2557

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงาน	3.1	1,702
รายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว	3.2	103
รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา	3.3	122
รายได้ค่าบริการที่จอดรถ	3.4	49
รายได้รวม		1,976
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	3.5	(610)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.6	(37)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.7	(52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	3.7	(76)
ต้นทุนทางการเงิน	3.8	(210)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	3.9	(21)
รวมค่าใช้จ่าย		(1,006)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		970
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน	3.11	1,044

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินลงทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี โดยอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนประกอบด้วย

- ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (“Impact Arena”)
- ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (“Impact Exhibition Center”)
- ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (“Impact Forum”) และอาคารจอดรถ
- อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (“Impact Challenger”) โดยรวมพื้นที่ส่วน Delivery Bay

ทั้งนี้ มีทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในบริเวณโครงการซึ่งไม่ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก อันได้แก่ โรงแรมโนโวเทล ศูนย์การแสดงชั้นเดอร์โดม ลานจอดรถ Outdoor Parking P4 P5 และ P6 ลานจอดรถ Aktiv Square ถนนรอบโครงการ และถนนกลางโครงการ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้บริการและ/หรือให้เช่า ทั้งนี้บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และจะแต่งตั้งบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการดำเนินการนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเข้าใช้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้บริการพื้นที่และผู้เช่า จัดเก็บค่าบริการและค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงหน้าที่อื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสกริไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการให้บริการและ/หรือให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ให้บริการและ/หรือผู้เช่าทั่วไปซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่แล้ว กองทรัสต์จะมีการทำธุรกรรมกับบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ ใช้บริการพื้นที่เพื่อให้บริการจัดเลี้ยงและให้บริการพื้นที่โฆษณา ตลอดจนให้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ทั้งนี้ รูปแบบและอัตราผลตอบแทนดังกล่าวจะเป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้ประมาณการรายได้จากการให้บริการพื้นที่จัดงานและรายได้จากการให้บริการและ/หรือให้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแยกตามอาคาร แสดงดังตารางข้างล่าง

	รายได้จากการให้บริการพื้นที่ จัดงาน		รายได้ค่าบริการและค่าเช่า พื้นที่ระยะยาว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อิมแพ็ค อารีน่า	100	5.9%	4	3.9%
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	538	31.6%	25	24.3%
อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	1,032	60.6%	74	71.8%
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	32	1.9%	-	-
รวม	1,702	100.0%	103	100.0%

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ของกองทรัสต์และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ต่อนักลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่ากองทรัสต์

จะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติ
วิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับ
ช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและ
นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดง
ประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน ประมาณการงบแสดงส่วนเปลี่ยนแปลงของส่วนเจ้าของและ
ประมาณการงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐาน
การรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบ
การเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปีคชศนิยมเพื่อให้แสดง
ตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐาน
ตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นว่า ข้อ
สมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควร
พิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณ
ของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

3.1 รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงาน

รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานอ้างอิงจากค่าบริการพื้นที่จัดงานในอดีต และสมมติฐานแผนการ
ให้บริการพื้นที่จัดงานตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีประมาณการอัตราการใช้
ให้บริการพื้นที่(Occupancy Rate) และอัตราค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย(Average Service Rate) ตลอด
ระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการใช้บริการพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾
อิมแพ็ค อารีน่า	42.8	640,000 (บาท / วัน)
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	49.0	64 (บาท / ตร.ม. / วัน)
อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	62.3	76 (บาท / ตร.ม. / วัน)
อิมแพ็ค ฟอรั่ม	16.0	50 (บาท / ตร.ม. / วัน)

⁽¹⁾ อัตราค่าบริการพื้นที่เฉลี่ยคำนวณจาก รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วย
จำนวนพื้นที่ที่มีผู้ให้บริการทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นผู้จัดงานแสดง (Event Organizer) โดยใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่จัดงานตามราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการรายอื่นซึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 84 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาประมาณการ

3.2 รายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาว

เป็นรายได้ในส่วนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้บริการ/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวให้แก่ผู้ให้บริการ/ผู้เช่า ซึ่งผู้ให้บริการ/ผู้เช่าจะนำพื้นที่ไปประกอบกิจการ เช่น ธุรกิจร้านอาหารและภัตตาคาร ธุรกิจธนาคาร ธุรกิจไปรษณีย์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าบริการ/ค่าเช่าในรูปแบบของค่าบริการ/ค่าเช่าคงที่ และ/หรือส่วนแบ่งรายได้ ทั้งนี้กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้บริการ/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวแก่ผู้ให้บริการ/ผู้เช่าโดยตรงรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวคำนวณตามสมมติฐานและประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแตกต่างกันตามประเภทของผู้ให้บริการ/ผู้เช่าดังนี้

3.2.1 การให้บริการ/การเช่าโดยผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไป

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโดยตรงกับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าพื้นที่โดยอัตราค่าบริการ/ค่าเช่าจะอยู่ในรูปแบบ ค่าบริการค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ส่วนแบ่งรายได้ โดยรายได้ค่าบริการและค่าเช่าดังกล่าวจะประมาณการเป็นสัดส่วนของรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานของแต่ละอาคารตามอัตราต่อไปนี้

สัดส่วนรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ต่อ รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	
อิมแพ็ค อารีน่า	4.2
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	1.9
อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	6.4

อัตราดังกล่าวอ้างอิงจากสัดส่วนของรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวในอดีตเทียบกับรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานของอาคารนั้นๆ ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ อาคารอิมแพ็ค ฟอรั่มไม่มีพื้นที่สำหรับการให้บริการ/ให้เช่าในลักษณะเช่นนี้ จึงไม่มีรายได้ประเภทนี้

3.2.2 การให้บริการ/การเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้บริการ/ให้เช่าพื้นที่ระยะยาวกับบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอิมแพ็คจะใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการร้านอาหารของตนเอง อัตราค่าบริการ/ค่าเช่าจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่อัตราร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินงานร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่สะท้อนโครงสร้างกำไรของธุรกิจร้านอาหารของอิมแพ็คก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ทั้งนี้รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็คบนพื้นที่ของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้นคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี

จากรายได้ในส่วนนี้ของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556 ซึ่งเป็นจำนวนเงินประมาณ 23 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาประมาณการ

3.3 รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงและใช้พื้นที่โฆษณา

3.3.1 รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่จัดเลี้ยง

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวในรูปแบบของ ส่วนแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของ กองทรัสต์ โดยรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการให้บริการจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ประมาณ การจากสัดส่วนของรายได้ดังกล่าวต่อรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานของแต่ละอาคารตามอัตรา ดังต่อไปนี้

	สัดส่วนรายได้ค่าตอบแทนการ ให้บริการใช้พื้นที่จัดเลี้ยงต่อรายได้ ค่าบริการพื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)
อิมแพ็ค อารีน่า	10.9
อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น เซ็นเตอร์	12.4
อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	22.6

อัตราดังกล่าวอ้างอิงจากสัดส่วนของรายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยงในอดีตเทียบกับรายได้ ค่าบริการพื้นที่จัดงานของอาคารนั้นๆ ในช่วงเวลาเดียวกัน สำหรับอาคารอิมแพ็ค ฟอรั่ม ประมาณการรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการให้บริการจัดเลี้ยงสำหรับช่วงเวลาประมาณการ นั้นคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี จากรายได้ในส่วนนี้ของรอบระยะเวลา บัญชีปี 2556

3.3.2 รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่ง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้พื้นที่สื่อ โฆษณาของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนดังกล่าวในรูปแบบ ของส่วนแบ่งรายได้ในอัตราร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการโฆษณา บนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประมาณการรายได้ที่ได้จากการ ดำเนินกิจการ โฆษณบบนพื้นที่ของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาการประมาณการไว้เท่ากับ 11 ล้านบาท

3.4 รายได้ค่าบริการที่จอดรถ

รายได้ค่าบริการที่จอดรถสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณตามสมมติฐานว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จาก
รายได้ค่าบริการที่จอดรถของรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556

3.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน*
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่จัดงาน	266	เท่ากับร้อยละ 15.6 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานโดย อ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการพื้นที่จัดงานต่อ รายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ต้นทุนการให้บริการ/เช่าพื้นที่ ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ ผู้เช่าทั่วไป	10	เท่ากับร้อยละ 13.0 ของรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไป โดยอ้างอิงจาก สัดส่วนต้นทุนค่าบริการ/ค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวสำหรับผู้ ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไปต่อรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ ระยะยาวสำหรับผู้ให้บริการ/ผู้เช่าทั่วไปในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ต้นทุนการให้บริการที่จอดรถ	19	เท่ากับร้อยละ 37.9 ของรายได้ค่าบริการที่จอดรถ โดย อ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการที่จอดรถต่อ รายได้ค่าบริการที่จอดรถในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	168	เท่ากับร้อยละ 9.8 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานโดย อ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556 และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	27	เท่ากับร้อยละ 1.1 ของรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่ง รายได้ทุกประเภทโดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายทาง การตลาดต่อรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุก ประเภทในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	98	ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อม ใช้งานตามปกติ โดยกำหนดสมมติฐานเท่ากับร้อยละ 4.1 ของรายได้รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภท โดยอ้างอิงจากสัดส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาต่อรายได้ รวมทั้งหมดก่อนหักส่วนแบ่งรายได้ทุกประเภทในช่วงเดือน เมษายน 2556 - ธันวาคม 2556

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน*
ค่าเบี้ยประกันภัย	12	อ้างอิงจากอัตราค่าเบี้ยประกันภัยที่ได้รับแจ้งจากบริษัทประกันภัยในช่วงเดือน กรกฎาคม 2556 - กรกฎาคม 2557 และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าภาษีโรงเรือน	10	เท่ากับร้อยละ 0.6 ของรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดงานและรายได้ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวก่อนหักส่วนแบ่งรายได้โดยอ้างอิงจากค่าภาษีโรงเรือนสำหรับปี 2556
รวม	610	

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามร่างสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee)	สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 1.00 ของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่น
ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee)	สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 1.25 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

ในการคำนวณค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) นั้นอ้างอิงกับผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่ง ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทน

3.7 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทราสต์ดีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 2.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพิเศษ คิดเป็นอัตราร้อยละ 50 ของประโยชน์ผลตอบแทนและการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงในรอบปีที่ 1 เฉพาะส่วนที่เกินกว่าประมาณประโยชน์ผลตอบแทนและการลงทุนตามที่ระบุไว้ในรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้
ค่าธรรมเนียมทราสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณ 9 ล้านบาทต่อปี

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญา ข้อเสนอการให้บริการที่เกี่ยวข้องที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านั้น

3.8 ต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่า กองทรัสต์จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ จำนวนประมาณ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและ

อุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีที่
กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากวงเงินกู้สำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ครั้งแรกแล้ว กองทรัสต์จะมีวงเงินกู้ยืมอีกวงหนึ่งประมาณ
200 ล้านบาท โดยทยอยเบิกจ่ายเพื่อใช้สำหรับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนของ
กองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุน โดยในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนฉบับนี้ กำหนดให้มีการ
การทยอยเบิกใช้เงินกู้สำหรับการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวครั้งแรกในช่วงกลางปีประมาณการ
จำนวนประมาณ 34 ล้านบาท

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนวงเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่
กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราไม่เกิน MLR ลบ ร้อยละ 1.5
ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้ทั้งสำหรับเงินกู้เพื่อเข้าลงทุนและเงินกู้เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์
กองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนและจะชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา
เงินกู้ในปี พ.ศ. 2562 – 2563 โดยจ่ายชำระด้วยการก่อหนี้ใหม่ทดแทนหนี้เดิม ค่าธรรมเนียมในการ
กู้ยืมเงินจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (รวมค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม
เงิน) ของสัญญาเงินกู้รวมทั้งสองสัญญาดังกล่าวกำหนดตามสมมติฐานให้เท่ากับร้อยละ 5.6 ต่อปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวจะมีหลักประกัน คือการจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงระบบ
สาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค
เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการโอนสิทธิภายใต้สัญญาอื่นๆของกองทรัสต์ นอกจากนี้
กองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไข
ทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ (Loan to Value Ratio)
และ การดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ อ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับจาก
ธนาคารแห่งหนึ่ง และอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ลงนามกับ
ธนาคารที่ให้กู้ยืม

3.9 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จ่ายโดยกองทรัสต์ ประกอบด้วย
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายในการ
ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยส่วนใหญ่อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจาก
คู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นจำนวน
เงินประมาณ 105 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเข้างบ
กำไรขาดทุนของกองทรัสต์ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ภายใต้ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ กำหนดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินโดยกองทรัสต์จะรับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นทั้งนี้ไม่เกิน 100 ล้านบาท และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในส่วนที่เหลือ

ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าจัดพิมพ์เอกสารค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นนั้นไม่ได้รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ภายใต้ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานเนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

3.10 การประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการตัดจำหน่ายมูลค่าตลอดอายุสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดและจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ตามหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 2 สำหรับวัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีเห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ ดังนั้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ มิได้รวมกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันสิ้นงวดบัญชี

3.11 ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปของประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน

ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

สำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลา
ประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2557
ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้	ก)	970
บวก : ประมาณการลดทุนจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด:	ข)	
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย		21
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง		53
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		1,044

ก) สมมติฐานให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100

ข) ภายใต้ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กองทรัสต์จะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุน ซึ่งเกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายสำหรับช่วงเวลาประมาณการจำนวน 21 ล้านบาทและส่วนต่างระหว่างจำนวนต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์จ่ายจริงจำนวน 53 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการจัดทำขึ้นตามสมมติฐานสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้นงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการอาจเปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลกระทบจากอัตราการใช้บริการพื้นที่จัดงาน อัตราการใช้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาวและอัตราการเติบโตของอัตราค่าบริการและค่าเช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

3.12 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

3.13 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ที่มีธุรกรรมหลักเป็นการให้บริการสามารถจัดตั้งได้โดยไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- กองทรัสต์สามารถจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ได้ และมีความประสงค์จะขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม

- กรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกไม่ติดภาระใดๆและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่โดยรอบซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของโครงการแต่ละแห่ง สำหรับช่วงเวลาประมาณการทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาโครงการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าภาษีโรงเรือน
- กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในร่างสัญญา

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคลเนื่องจากกองทรัสต์ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2557